

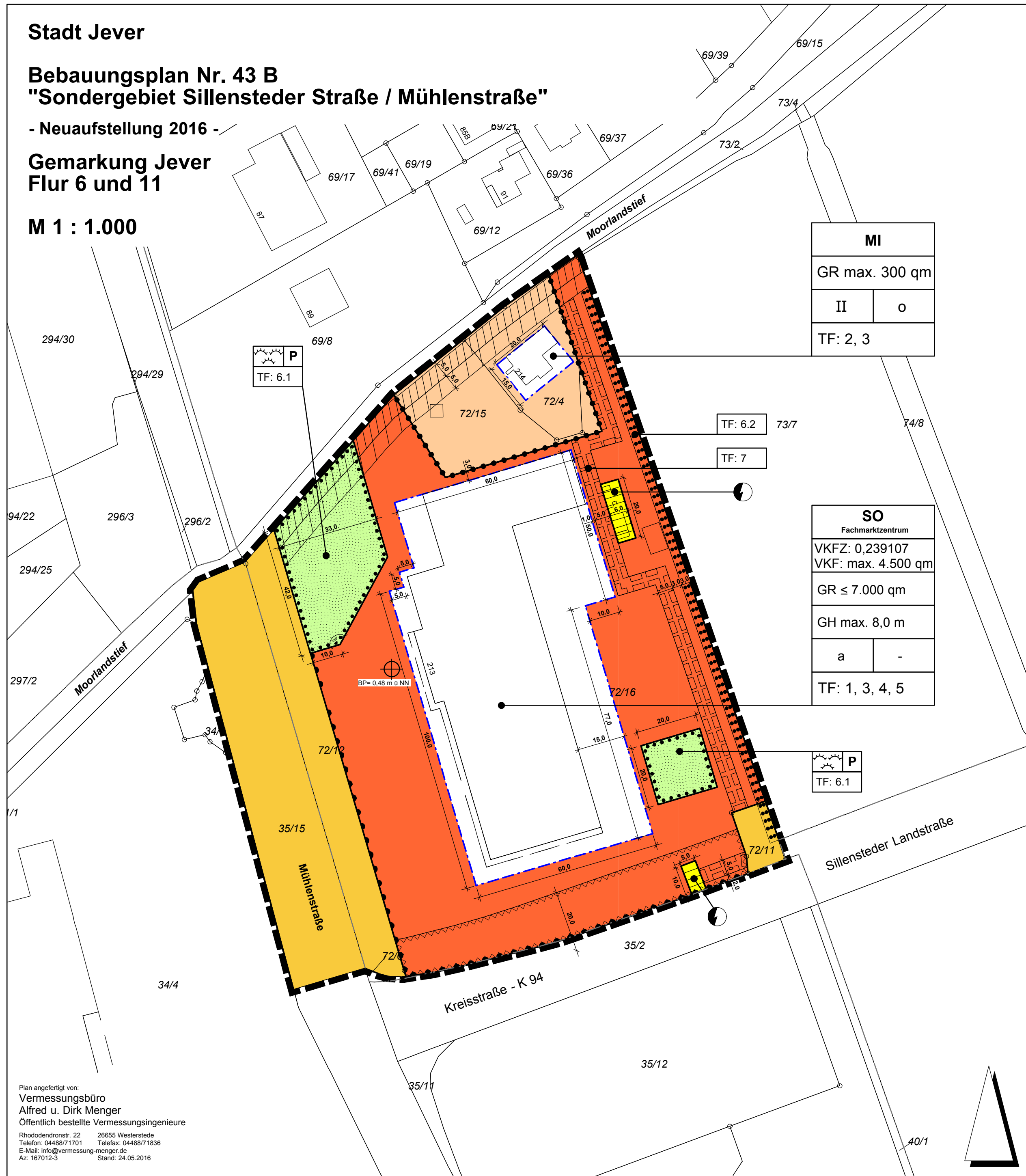
Stadt Jever

Bebauungsplan Nr. 43 B
"Sondergebiet Sillensteder Straße / Mühlenstraße"

- Neuaufstellung 2016 -

Gemarkung Jever
Flur 6 und 11

M 1 : 1.000



Plan angefertigt von:
Vermessungsbüro
Alfred u. Dirk Menger
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Rhdodendronstr. 22 26655 Westerstede
Telefon: 04488/71701 Telefax: 04488/71836
E-Mail: info@vermessung-menger.de
Az: 167012-3 Stand: 24.05.2016

Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

| | |
|---|---|
| I. Festsetzungen des Planes | |
| 1. Art der baulichen Nutzung | |
| MI | Mischgebiete |
| SO | Sondergebiet Fachmarktzentrum |
| VKF: max. 4.500 qm | maximal zulässige Verkaufsfläche |
| VKFZ: 0,239107 | Verkaufsflächenzahl gem. TF 1.2 |
| 2. Maß der baulichen Nutzung | |
| GR ≤ 7.000 qm | maximal zulässige Grundfläche |
| GH max. 8,0 m | maximal zulässige Gebäudehöhe über festgesetzten Bezugspunkt BP |
| II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
| BP= 0,48 m ü NN | Bezugspunkt für Normalnull |
| 3. Bauweise, Baugrenzen | |
| o | offene Bauweise |
| a | abweichende Bauweise |
| --- | Baugrenze |
| 4. Verkehrsflächen | |
| | Straßenverkehrsflächen |
| | Straßenbegrenzungslinie |
| | Verbot für Ein- und Ausfahrtbereiche |
| 5. Grünflächen | |
| | Grünfläche |
| Zweckbestimmung: | |
| | privat |
| | naturnahe Grünfläche |
| 6. Flächen für Versorgungsanlagen | |
| | Flächen für Versorgungsanlagen |
| Zweckbestimmung: | |
| | Elektrizität |
| 7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | |
| | Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern |
| 8. Sonstige Planzeichen | |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |
| | Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 |
| TF: 4 | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen |
| II. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB | |
| | Gewässerrandstreifen gem. Nachrichtliche Übernahme Nr. 1 |
| | Raumufnerzone gem. Nachrichtliche Übernahme Nr. 2 |
| | Bauverbotszone gem. § 24 NStRG |

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - Sondergebiet Fachmarktzentrum gem. § 11 Abs. 3 BauNVO**
Im Sondergebiet Fachmarktzentrum (sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO) mit einer Größe von 18.820 m² (Flurst. 72/14 teilw.) ist ein Fachmarktzentrum (großflächiger Einzelhandel) bestehend aus einem Möbelmarkt oder wahrweise aus bis zu sechs kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben (Fachmärkte) zulässig.
 - Verkaufsflächen**
Pro m² Sondergebietsfläche (SO Fachmarktzentrum) ist eine Verkaufsfläche von 0,239107 m² zulässig, demnach also höchstens 4.500 m² (18.820 m² x 0,239107).
 - Sortimentskontingentierung**
Unter Einhaltung der festgesetzten Verkaufsflächenobergrenze von 4.500 m² sind innerhalb des Fachmarktzentums folgende sortimentsbezogenen Kontingente (maximale Verkaufsflächen) zulässig:
 - ein Möbelmarkt mit einer max. Verkaufsfläche 4.500 m². Innerhalb des Möbelmarktes ist ein Angebot von Waren aus den unten aufgeführten nicht zentrenrelevanten Sortimenten der Jeverischen Liste gem. überarbeitetem Einzelhandelsgutachten 2015/2016 in einer Größenordnung von jeweils bis max. 800 m² je Sortiment zulässig. Das entspricht einer Verkaufsfläche von 0,042508 m² je m² Sondergebietsfläche und je unten aufgeführten nicht zentrenrelevanten Sortiment.
Die unter TF 1.5 aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente werden auf max. 10% der jeweils zulässigen Verkaufsflächen beschränkt.
 - Bis zu fünf eigenständige Fachmärkte mit maximalen Verkaufsflächen von jeweils 800 m² je Sortiment (VKF = 0,042508 m² je m² Sondergebietsfläche) und ein Fachmarkt mit maximal 500 m² Verkaufsfläche (VKF = 0,026567 m² je m² Sondergebietsfläche).
Folgende nicht zentrenrelevanten Sortimente sind bis zu jeweils 800 m² Verkaufsfläche zulässig:
- Antiquitäten
- Bettwaren
- Campingartikel
- Gartenbedarf
- KFZ-Motorradzubehör
- Pflanzen, Samen
- Sportgroßartikel
- Die unter TF 1.5 aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente werden auf max. 10% der jeweils zulässigen Verkaufsflächen beschränkt.
 - Ein Autohaus ohne Verkaufsflächenbegrenzung
- Ausschluss von Nahversorgungsrelevanten Sortimenten**
Das Anbieten und der Verkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimenten der „Jeverischen Liste“ 2016 (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Pharmazeutika, Reformwaren Schnittblumen, Zeitungen) sind innerhalb des Sondergebietes nicht zulässig.
- Beschränkung der zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente**
Innerhalb der Gesamtverkaufsfläche von 4.500 m² ist ein Angebot von Waren aus folgenden zentrenrelevanten - Sortimenten der Jeverischen Liste gem. Einzelhandelsgutachten 2016 zulässig:
 - Elektroklein-/großgeräte
 - Glas/Porzellan/Keramik
 - Haus-/Bett- und Tischware
 - Hausrat/Haushaltswaren
 - Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)
 - Kinderwagen
 - Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meteware für Bekleidung und Wäsche
 - Leuchten/Lampen
 - Kunstgewerbe/Bilder
 - Teppiche
 Die Verkaufsfläche für diese o.g. Randsortimente wird auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt und darf eine Größe von max. 100 m² VKF je o.g. Randsortiment erreichen.
- Definition der Verkaufsfläche:**
Zur Verkaufsfläche zählen neben den für den Kunden zugänglichen Bereichen (Vorkassenzone, Flure, Gänge, Treppen, Schaufenster und Windfang) auch die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden können.
- Mischgebiet gem. § 6 BauNVO**
Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die unter § 6 Abs. 2 Nr. 3 (Einzelhandelsbetriebe), Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) nicht zulässig sind.
Ferner sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO**
 - Zulässige Grundfläche gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO**
Die angegebenen Grundflächen stellen den Maximalwert für die Hauptnutzungen dar. Überschreitungen sind nicht zulässig. Die Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen werden auf die Grundfläche nicht angerechnet.
 - Gebäudehöhe gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V. mit § 18 BauNVO**
Innerhalb des Bebauungsplanes gelten für bauliche Anlagen Höhenbezugspunkte:
Oberer Bezugspunkt: Obere Kante des Gebäudes (GH)
Unterer Bezugspunkt: Als unterer Bezugspunkt wird die Höhe über NN im Bereich des Einganges zum Möbelmarkt angegeben. Diese beträgt 0,48 M über NN.
Der im Bebauungsplan festgesetzte untere Bezugspunkt (BP über NN) wurde eingemessen.
Der obere Bezugspunkt kann durch untergeordnete Bauteile (Schornsteine, Antennen und Lüftungseinrichtungen) überschritten werden.
- Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO**
In der abweichenden Bauweise (SO) sind Gebäude über 50 Meter zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
In den festgesetzten Bereichen entlang der Mühlenstraße und der Sillensteder Straße sind Zu- bzw. Ausfahrten für den motorisierten Verkehr unzulässig.
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Unterhaltung von Bäumen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**
 - Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind die Gewässer (Teiche) dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die struchtartigen Gehölzstrukturen sind zu erhalten und regelmäßig zu pflegen.
 - Der Gehölzsaum (Bäume und Sträucher) an der östlichen Grundstücksgrenze ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
Auf den festgesetzten Flächen wird zugunsten der Nutzer der Flurstücke 72/4 und 72/15, der Ver- und Entsorgungsunternehmen und der Sliacht Wangerland ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingeräumt.

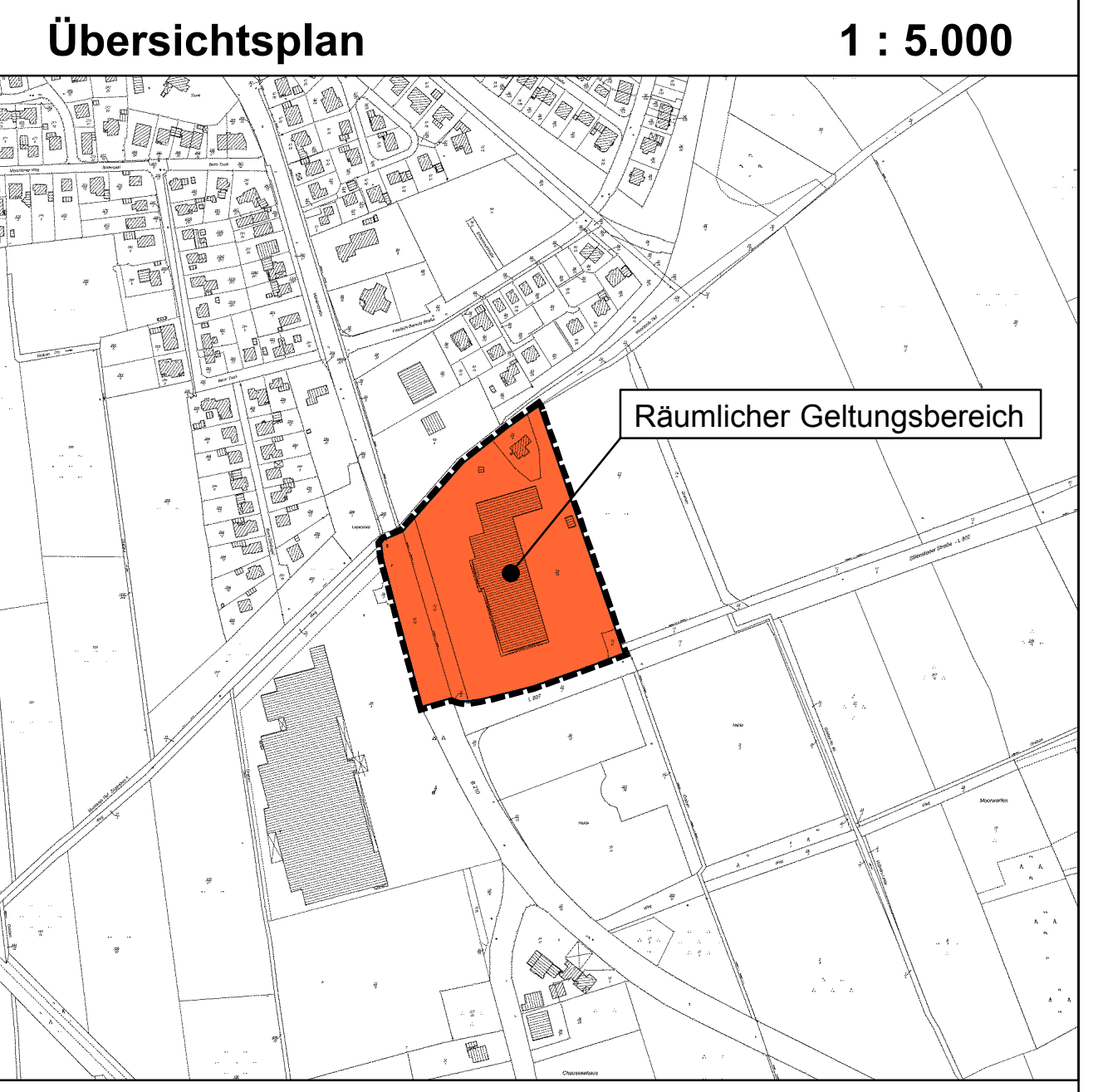
Hinweise

- Es gilt die BauNVO 1990.
- Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Militärflugplatzes Upjever.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind dies gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Offener Str. 15 26121 Oldenburg, Tel. 0441/799-2120, oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NdsSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Von der Kreisstraße - K94 gehen Immissionen aus. Für das geplante Baugebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaustat keinelei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Feldhausen; die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 13.03.1972 sind zu beachten.

Nachrichtliche Übernahmen

- Gewässerrandstreifen (§ 91 a Abs. 1 NWG)**
In dem 5 m breiten Gewässerrandstreifen, gemessen von der Böschungsoberkante des Gewässers II. Ordnung gelten die Bestimmungen des § 91 a Abs. 1 NWG. Insbesondere dürfen bauliche Anlagen nur errichtet werden, wenn sie standortbezogen sind. Über Abweichungen dieser Regelung entscheidet gemäß § 91 a Abs. 3 NWG die untere Wasserbehörde des Landkreises Friesland.
- Räumufnerzone (Satzung der Sliacht Wangerland)**
In der 10 m breiten Räumufnerzone, gemessen von der Böschungsoberkante des Gewässers II. Ordnung gelten die Bestimmungen der Satzung der Sliacht Wangerland. Dieser Bereich ist von Hindernissen, insbesondere von baulichen Anlagen freizuhalten. Über Ausnahmen entscheidet die Sliacht Wangerland.

| | |
|---|---|
| <p>PRÄAMBEL</p> <p>AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I. V. M. § 98 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFAHRUNGSGESETZES HAT DER RAT DER STADT JEVER DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 43 B "SONDERGEBIET SILLENSTEDER STRASSE / MÜHLENSTRASSE" BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.</p> <p>JEVER, DEN _____</p> <p>_____ BÜRGERMEISTER</p> <p>(SIEGEL)</p> <p>VERFAHRENSVERMERKE</p> <p>1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT JEVER HAT IN SEINER SITZUNG AM 11.06.2013 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 43 B "SONDERGEBIET SILLENSTEDER STRASSE / MÜHLENSTRASSE" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 14.06.2013 ORTSÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT.</p> <p>JEVER, DEN _____</p> <p>_____ BÜRGERMEISTER</p> <p>2. PLANUNTERLAGE KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE MASSTAB: 1 : 1000</p> <p>QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEODATISCHEN UND KATASTRAVERWALTUNG</p> <p>© 2010 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen REGIONALDIREKTION AURICH</p> <p>DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTETYPISCH BEDUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM MAI 2016). SIE IST HINSDRUCK DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREL.</p> <p>OBVI MENGER WESTERSTEDDE, DEN _____</p> <p>IM AUFTRAGE _____ (UNTERSCHRIFT) (SIEGEL)</p> | <p>NOCH: VERFAHRENSVERMERKE</p> <p>3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETRIEUUNG: DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT JEVER HAT IN SEINER SITZUNG AM 07.08.2016 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE OFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER OFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN GEMÄSS § 7 ABS. 2 HAUPTSATZUNG DER STADT JEVER AM 11.06.2016 IM INTERNET UNTER DER ADRESSE WWW.STADT-JEVER.DE UND DURCH AUSGANG AN DEN OFFENTLICHEN AUSHANGTAFFELN DER STADT JEVER VERÖFFENTLICHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 20.08.2016 BIS 27.07.2016 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB OFFENTLICH AUSGELEGEN. IN GLEICHEN ZEITRAUM WURDEN DIE BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER OFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB BETROFFEN.</p> <p>JEVER, DEN _____</p> <p>_____ BÜRGERMEISTER</p> <p>4. OFFENTLICHE AUSLEGUNG DER RAT DER STADT HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 43 B "SONDERGEBIET SILLENSTEDER STRASSE / MÜHLENSTRASSE" NACH PRÜFUNG DER STELLUNGSNAHMEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 01.09.2016 ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.</p> <p>JEVER, DEN _____</p> <p>_____ BÜRGERMEISTER</p> <p>5. SATZUNGSBESCHLUSS DER RAT DER STADT HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 43 B "SONDERGEBIET SILLENSTEDER STRASSE / MÜHLENSTRASSE" NACH PRÜFUNG DER STELLUNGSNAHMEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 01.09.2016 ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.</p> <p>JEVER, DEN _____</p> <p>_____ BÜRGERMEISTER</p> <p>6. INKRAFTTRETEN DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES NR. 43 B IST GEMÄSS § 10 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 7 ABS. 2 DER HAUPTSATZUNG DER STADT JEVER AM _____ IM INTERNET UNTER DER ADRESSE WWW.STADT-JEVER.DE UND DURCH AUSGANG AN DEN OFFENTLICHEN AUSHANGTAFFELN VERÖFFENTLICHT WORDEN. DA DIE DAUER DES AUSHANGS LAUT HAUPTSATZUNG EINE WOCHE BETRÄGT, IST DER BEBAUUNGSPLAN NR. 43 B AM _____ RECHTVERBINDLICH GEWORDEN.</p> <p>JEVER, DEN _____</p> <p>_____ BÜRGERMEISTER</p> <p>7. VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 43 B SIND DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN SOWIE MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGES BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.</p> <p>JEVER, DEN _____</p> <p>_____ BÜRGERMEISTER</p> |
|---|---|



Stadt Jever

**Bebauungsplan Nr. 43 B
"Sondergebiet
Sillensteder Straße / Mühlenstraße"**

- Neuaufstellung 2016 -

M 1 : 1.000