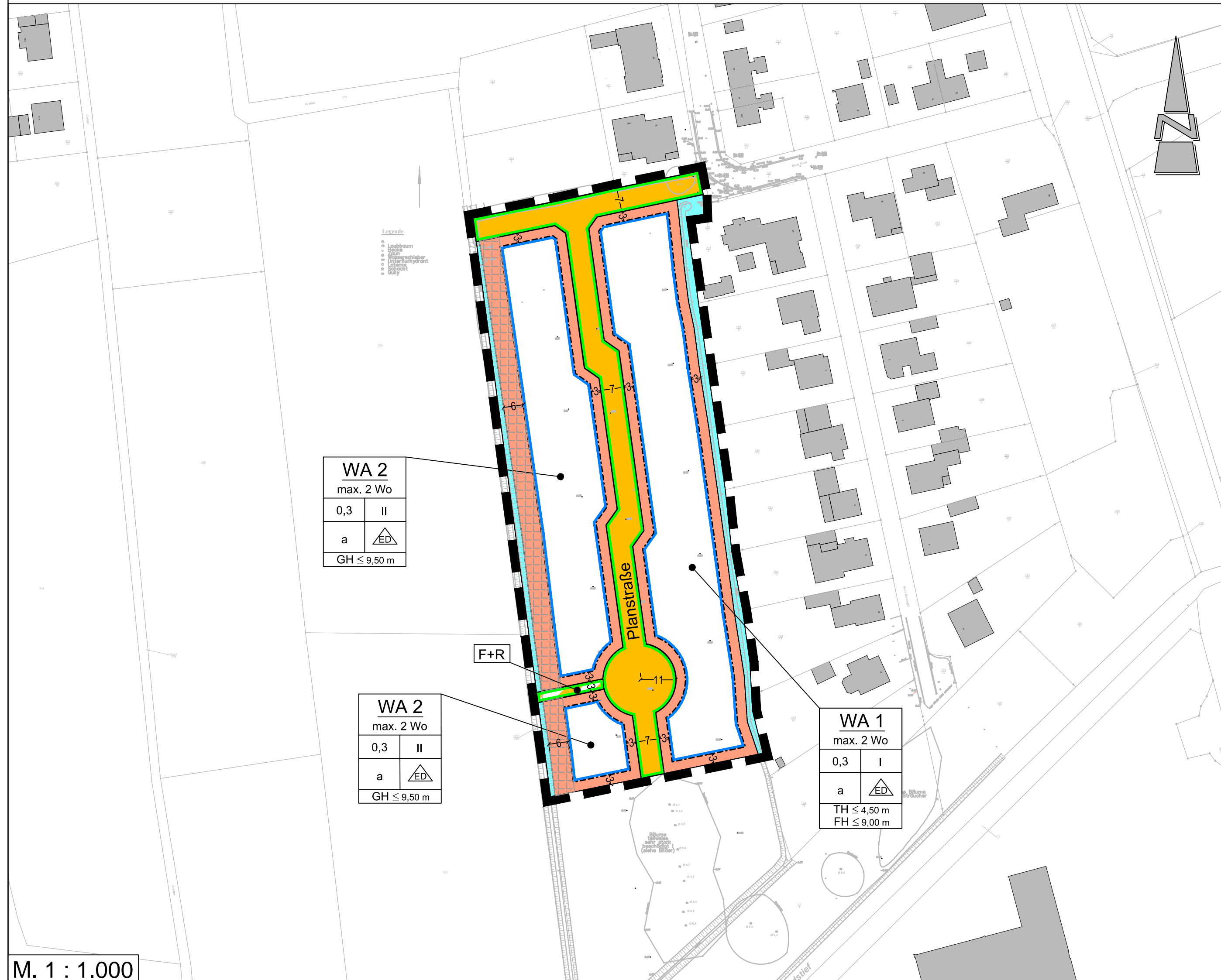


Stadt Jever

Bebauungsplan Nr. 106 "westlich Beim Dünkagel" gem. § 13b BauGB mit örtlichen Bauvorschriften



M. 1 : 1.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
 Bezugspunkt Traufhöhe
 Oberer Bezugspunkt: Die Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks.
 Unterer Bezugspunkt: Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Straßenoberkante (Fahrbahnmittlinie) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbau festgesetzt.
 Bezugspunkt Firsthöhe
 Oberer Bezugspunkt: Die Firsthöhe (FH) ist die obere Firstkante.
 Unterer Bezugspunkt: Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Straßenoberkante (Fahrbahnmittlinie) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbau festgesetzt.
 Bezugspunkt Gebäudehöhe
 Oberer Bezugspunkt: Die Gebäudehöhe (GH) ist die obere Gebäudekante.
 Unterer Bezugspunkt: Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Straßenoberkante (Fahrbahnmittlinie) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbau festgesetzt.
- In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig, wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 18,00 m für ein Einzelhaus bestehend aus einem Gebäude und sofern als Einzelhaus zwei Gebäude aneinander gebaut werden ist je Gebäude eine Längenbegrenzung von 10,00 m. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
- Entlang des Wasserzuges sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA1 und WA2) sind je Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig, sofern als Einzelhaus zwei Gebäude aneinander gebaut werden ist je Gebäude nur eine Wohneinheit zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
- Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 NBauO

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 "westlich Beim Dünkagel".
- Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als geneigte Dächer mit einer Neigung von $\geq 30^\circ$ zu errichten. Dies gilt nicht für:
 - Dachgauben, Dachkerker, Krüppelwalm, Wintergärten,
 - Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Erker, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind, Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind ausgenommen
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) sind die Dacheindeckungen von geneigten Dachflächen aus Tonziegeln oder Betonpfannen in roten bis dunkelbraunen sowie anthrazit/dunkelgrauen Farben auszuführen. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.
- Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und innerhalb der Bauflächen bis zu einer Tiefe von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind als tote Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m oder als lebende Hecken zulässig.
- Ordnungswidrig handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden (§ 80 Abs. 3 und 5 NBauO).

Nachrichtliche Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland in 26441 Jever, sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie-Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland in 26441 Jever zu benachrichtigen.
- Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Stadt Jever diesen Bebauungsplan Nr. 106 "westlich Beim Dünkagel", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Jever, den 21.09.2018

.....
Bürgermeister

(Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1:1.000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2018



Landesamt für Geoinformation
 und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand ... / 2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Westerstede,

Dipl. Ing. Alfred Menger
 (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

(Siegel)

.....
(Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 106 "westlich Beim Dünkagel" mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach und Partner.

Rastede, den 20.09.2018

.....
Dipl. Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 10.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 "westlich Beim Dünkagel" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 13.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Jever, den 21.09.2018

.....
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 12.06.2018 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 106 "westlich Beim Dünkagel" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 22.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 106 "westlich Beim Dünkagel" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 02.07.2018 bis zum 02.08.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Jever, den 21.09.2018

.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Jever hat den Bebauungsplan Nr. 106 "westlich Beim Dünkagel" mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.09.2018 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Jever, den 21.09.2018

.....
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 106 "westlich Beim Dünkagel" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 106 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Jever,

.....
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 106 "westlich Beim Dünkagel" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 106 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Jever,

.....
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 106 "westlich Beim Dünkagel" stimmt mit der Urschrift überein.

Jever,

.....
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA)

max. 2 WO

Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3

zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

I

Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z. B. 1

FH ≤ 9,00 m

maximal zulässige Firsthöhe (FH)

TH ≤ 4,50 m

maximal zulässige Traufhöhe (TH)

GH ≤ 9,50 m

maximal zulässige Grundhöhe (GH)

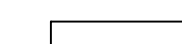
3. Bauweise, Baugrenzen

a

abweichende Bauweise, siehe textl. Festsetzung Nr. 3



Baugrenze



überbaubare Grundstücksfläche



nicht überbaubare Grundstücksfläche



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen



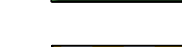
öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

5. Wasserfläche



Wasserfläche

6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Gewässerräumstreifen

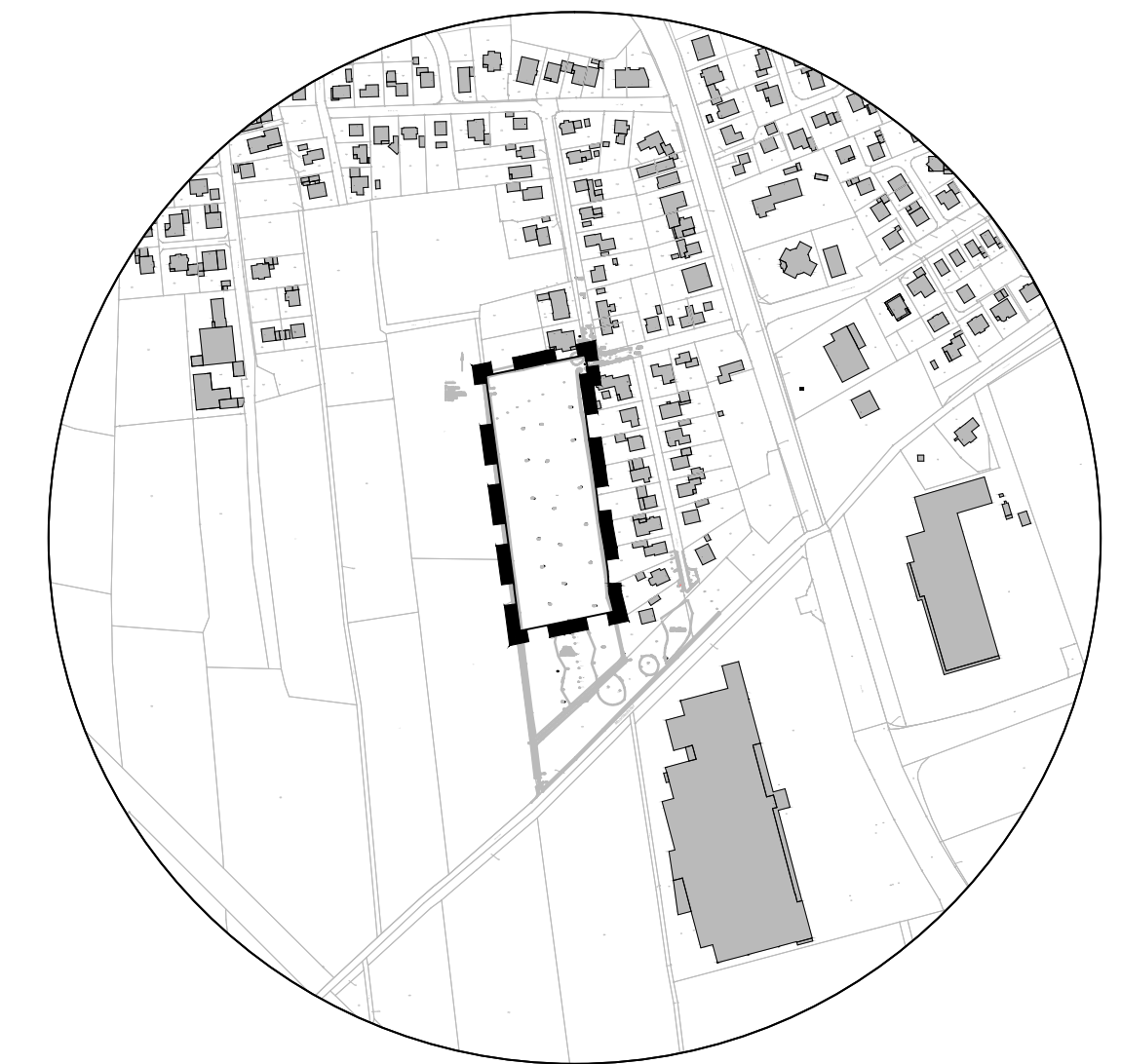


Gewässerräumstreifen

Stadt Jever Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 106 "westlich Beim Dünkagel" gem. § 13b BauGB mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



Urschrift

**Diekmann • Mosebach
& Partner**

Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung
 Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

