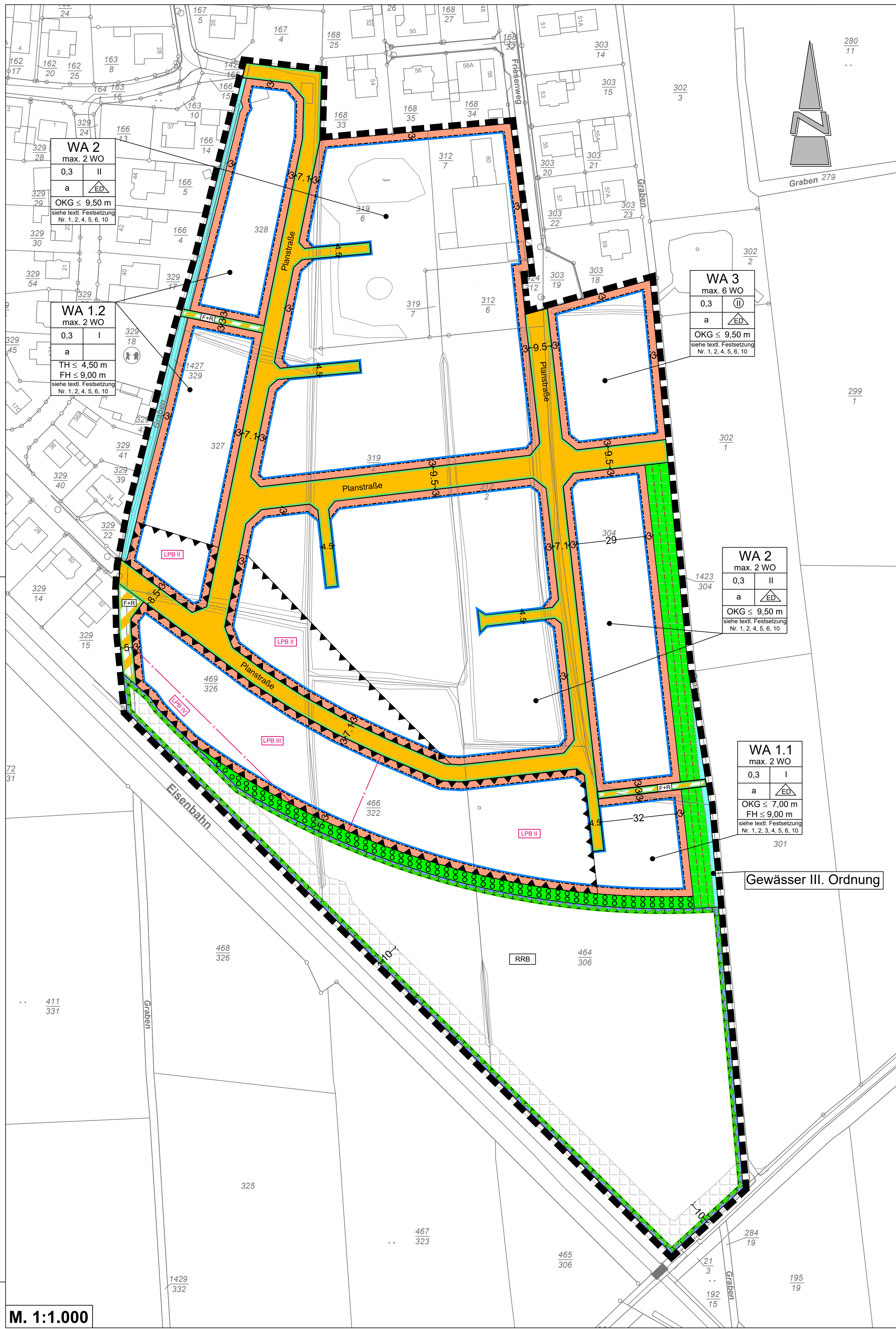


Stadt Jever

Bebauungsplan Nr. 109 "An den Schöfelwiesen West" mit örtlichen Bauvorschriften



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1.1 - 3 (WA1.1 - WA3) 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 1.1 - 3 (WA1.1 - WA3) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbeschränkungen (§ 18 (1) BauNVO):
 Bezugspunkt Traufhöhe: Die Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks.
 Oberer Bezugspunkt: Als oberer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Straßenebene (Fahrspurmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbau festgesetzt.
 Bezugspunkt Firsthöhe: Die Firsthöhe (FH) ist die obere Firstkante.
 Unterer Bezugspunkt: Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Straßenebene (Fahrspurmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbau festgesetzt.
 Bezugspunkt Gebäudehöhe: Die Oberkante des Gebäudes (OKG) ist die obere Gebäudekante.
 Unterer Bezugspunkt: Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Straßenebene (Fahrspurmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbau festgesetzt.
- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 1.1 (WA1.1) gem. § 4 BauNVO ist bei einer Dachneigung > 30° die festgesetzte Firsthöhe (FH) < 9,00 m einzuhalten. Bei einer Dachneigung ≤ 30° sind Gebäude mit einer maximalen Oberkante des Gebäudes (OKG) von 7,00 m zulässig (§ 18 (1) BauNVO).
- Zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- 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 mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, gilt je Gebäude eine Längenbegrenzung von 10,00 m. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen. In den allgemeinen Wohngebieten 1.1, 2 und 3 sind Hausgruppen unzulässig (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 3 (WA3) sind je Gebäude maximal sechs Wohneinheiten und innerhalb der festgesetzten Wohngebiete 1.1, 1.2 und 2 (WA1.1, WA1.2 und WA2) sind je Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern mehrere Gebäude aneinandergelagert werden, sind je Gebäude maximal drei Wohneinheiten innerhalb des WA3 bzw. maximal eine Wohneinheit innerhalb des WA1.1, WA1.2 und WA2 zulässig gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB.
- Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gewässerräumstreifen" ist in einer Breite von 6,00 m gemessen von der Böschungsoberkante von baulichen Anlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO, Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO sowie von Anpflanzungen, Bodenaufschüttungen und -abtragungen und von Ablagerungen dauerhaft freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 15 i.V.m. § 9 (1) Nr. 9 BauGB). Innerhalb der festgesetzten Grünfläche ist auch überlagert mit dem Gewässerräumstreifen die Anlage eines Fuß- und Radweges mit einer Breite von 3,00 m zulässig. Der Weg ist ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengitterstein, Schotterrasen, Kies-/Splitterdeckung, haufwerksponige Plaster etc.) herzustellen.
- Die besonders gekennzeichneten Lärmpegelbereiche "innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist von baulichen Anlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO, Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO sowie von Anpflanzungen, Bodenaufschüttungen und -abtragungen und von Ablagerungen dauerhaft freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB).
 Die besonders gekennzeichnete Fläche "Gewässerräumstreifen" innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist von baulichen Anlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO, Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO sowie von Anpflanzungen, Bodenaufschüttungen und -abtragungen und von Ablagerungen dauerhaft freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB).
 Qualitäten:
 Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm.
 Straucher: leichte Straucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm.
- Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Es ist eine freie Entwicklung der Baumkrone zu gewährleisten, ein Rückschnitt der Leittriebe ist nicht zulässig. Alle Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.
 Qualitäten:
 Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm.
- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist gem. § 9 (2) S. 1 Nr. 1 BauGB während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 31. März dieses Jahres durchzuführen. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in diesen Zeiträumen zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.
 Qualitäten:
 Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm.

- Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II, III und IV (LPB II, III, IV) sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. ä. die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße R_{w, res} gem. DIN 4109-1 durch die Außenbauteile (Fenster, Dach und Wände) einzuhalten:
 Lärmpegelbereich II:
 Aufenthaltsräume von Wohnungen u. a.: erf. R_{w, res} = 30 dB
 Büroräume u. a.: erf. R_{w, res} = 30 dB
 Lärmpegelbereich III:
 Aufenthaltsräume von Wohnungen u. a.: erf. R_{w, res} = 35 dB
 Büroräume u. a.: erf. R_{w, res} = 30 dB
 Lärmpegelbereich IV:
 Aufenthaltsräume von Wohnungen u. a.: erf. R_{w, res} = 40 dB
 Büroräume u. a.: erf. R_{w, res} = 35 dB
 Die Berechnung der konkreten Dämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der DIN 4109. Die aufgeführten, bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden. Auf der lärmabgewandten Seite kann ein um 5 (dB(A)) geringerer Beurteilungspegel angenommen werden, d.h. Reduzierung des Lärmpegelbereiches um eine Stufe.
 Abweichungen von diesen Festsetzungen können in begründeten Einzelfällen bei einer Abschirmung vorgelagerter Baukörper oder Eigenabschirmung einzelner Baukörper durch einen Einzelnachweis zulassen werden.
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1.1 - 3 (WA1.1 - WA3) sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein kleinkröniger Laubbaum oder Obstbaum gem. § 9 (1) Nr. 25a) BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
 Zu verwendende Pflanzarten:
 Laubbäume: Feldahorn, Kornelkirsche, Mehlbeere, Röttdorn, Weißdorn, Wildapfel.
 Ahornarten: Boskoop, Gröninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Stielbühl.
 Birnensorten: Güte Graue, Köstliche von Chameau, Neue Pointeau.
 Kirschsorten: Oktavia, Dönnissen Gelbe Kropfkeirsche, Morellenfeuer, Schattenmorelle.
 Zu verwendende Qualitäten:
 Laubbäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm.
 Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang 8 - 10 cm.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind standortgerechte Gehölzanzapflanzungen (Baum-Strauchhecken) aus einheimischen Arten anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
 Zu verwendende Pflanzarten:
 Bäume: Spitz-Ahorn, Schwarz-Erle, Birke, Hain-Buche, Rot-Buche, Stiel-Eiche, Silber-Weide, Eberesche, Straucher: Roter Hartiegel, Haselnuss, Zweiflügeliger Weißdorn, Eingelieferter Weißdorn, Pfaffenblüten, Trauben-Kirsche, Schlehe, Schwarze Johannisbeere.
 Qualitäten:
 Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm.
 Straucher: leichte Straucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm.
- Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche sind 11 Laubbäume gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Es ist eine freie Entwicklung der Baumkrone zu gewährleisten, ein Rückschnitt der Leittriebe ist nicht zulässig. Alle Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.
 Qualitäten:
 Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm.
- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist gem. § 9 (2) S. 1 Nr. 1 BauGB während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 31. März dieses Jahres durchzuführen. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in diesen Zeiträumen zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.
 Qualitäten:
 Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm.

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 (NKNVG) sowie § 84 (3) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Stadt Jever in seiner Sitzung am 12.11.2020 diesen Bebauungsplan Nr. 109 "An den Schöfelwiesen West" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Jever, 16.11.2020
 gez. Albers (Siegel)
 Bürgermeister

VERFAHRENSMERKE

PLANUNTERLAGE
 Maßstab: 1:1.000
 Liegenschaftskarte: Gemarkung Jever, Flur 8
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
 © 2020 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2. 7. 1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19. 9. 1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.04.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Jever, 24.11.2020
 gez. Nooltrust (Siegel)
 Nooltrust (öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 109 "An den Schöfelwiesen West" mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet von Diekmann + Mosebach & Partner.

Rastede, 16.11.2020
 (Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 28.01.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 "An den Schöfelwiesen West" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Jever, 16.11.2020
 gez. Albers (Siegel)
 Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 16.06.2020 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 109 "An den Schöfelwiesen West" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.11.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 04.09.2020 ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 109 "An den Schöfelwiesen West" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung vom 14.09.2020 bis zum 15.10.2020 öffentlich ausliegen und war im Internet einsehbar.

Jever, 16.11.2020
 gez. Albers (Siegel)
 Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Jever hat den Bebauungsplan Nr. 109 "An den Schöfelwiesen West" mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.11.2020 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Jever, 16.11.2020
 gez. Albers (Siegel)
 Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 109 "An den Schöfelwiesen West" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..27.11.2020.. ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 109 "An den Schöfelwiesen West" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit rechtsverbindlich geworden.

Jever, 30.11.2020
 gez. Albers (Siegel)
 Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 109 "An den Schöfelwiesen West" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 109 "An den Schöfelwiesen West" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Jever, ..
 (Unterschrift)
 Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 109 "An den Schöfelwiesen West" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Jever, ..
 (Unterschrift)
 Bürgermeister

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 (3) Nr. 1 und 3 NBauO

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 (3) Nr. 1 und 3 NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109 "An den Schöfelwiesen West".
 - Im allgemeinen Wohngebiet 1.2 (WA 1.2) sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als geneigte Dächer mit einer Neigung von > 30° zu errichten. Dies gilt nicht für:
 - Dachgauben, Dachrker, Krüppelwalm, Wintergärten,
 - Terrassenverbauten, Windfänge, Eingangüberdachungen, Hauseingangstreppe, 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 sowie
 - Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.
 - Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1.1 und 1.2 (WA1.1, 1.2) sind die Dacheindeckungen von geneigten Dachflächen aus Tonziegeln oder Betonplatten in roten bis dunkelbraunen sowie anthrazit/dunkelgrauen Farben auszuführen. Glasierete 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 Bodenenden (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkoaksensammlungen, 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 zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Sitzpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist 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.
- Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften:
 Gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

HINWEISE/ NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Gemäß § 9 (2) NBauO sind die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke als Grünflächen zu gestalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Folglich sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht gem. § 19 (4) BauNVO versiegelt werden dürfen, Kunststoffflächen und großflächige Kiesschüttungen unzulässig.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkoaksensammlungen, 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 zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Sitzpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist 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 Abfallbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.
- Sollten Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.
- Das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen hat die Ergebnisse der Luftbelastungsmessung zum Vorhandensein von Kampfmitteln am 19.07.2018 im Geltungsbereich mitgeteilt. In zwei Teilbereichen besteht der Verdacht, dass sich dort noch Kampfmittel befinden können. Aus Sicherheitsgründen werden in diesen Teilbereichen Gefahrenforschungsmaßnahmen empfohlen (siehe Abbildung in der Begründung). Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten weitere Kampfmittel (Granaten, Panzerfausten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hainle-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.
- Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes III B der GEW Wilhelmshaven. Die Schutzbezugsverordnung ist zu beachten. Die Nutzung von Erdwärme von der unteren Wasserbehörde des Landkreises Friesland zu genehmigen.
- Es sind die Hinweise aus dem Gutachten "Baugrund Ammerland" Nr. 18.568, Pkt. 9 "Verwertung von Ausklofferungsböden" zu beachten.
- Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich für Flugplätze gem. § 18 a LuftVG des militärischen Flugplatzes Wittmund. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist durch den Flugplatz/Flugbetrieb mit Lärm- und Abgasemissionen zu rechnen. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, können nicht anerkannt werden.
- Die Bestände der nach § 7 BNatSchG geschützten Sumpf-Schwertelie müssen vor Beginn der Erschließungsarbeiten an einen geeigneten Standort umgesetzt werden. Die Arten sind hierbei lebend zu versetzen, wobei der neue Standort von der Stadt Jever mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Friesland abzustimmen ist.
- Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten) und § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.
- Mit dem Bebauungsplan Nr. 109 verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Flächenpool Moorland der Stadt Jever kompensiert.
- Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I, S. 1728) anzuwenden.
- Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3788) anzuwenden.
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 (WA) Allgemeines Wohngebiet (WA)
 max. 2 WO maximal zulässige Anzahl an Wohnungen (WO) pro Gebäude, z.B. 2 WO
- Maß der baulichen Nutzung**
 0,3 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II
 (II) zwingende Zahl der Vollgeschosse
 TH ≤ 4,50 m Traufhöhe (TH) als Höchstmaß
 FH ≤ 9,00 m Firsthöhe (FH) als Höchstmaß
 OKG ≤ 9,50 m Oberkante des Gebäudes (OKG) als Höchstmaß, z.B. 9,50 m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 a abweichende Bauweise
 — Bauweise
 — Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 — Straßenverkehrsfläche
 — Straßenbegrenzungslinie
 — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg
- Grünflächen**
 — öffentliche Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses**
 — Wasserfläche, hier: Graben
 — Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier: Regenrückhaltebecken
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 — Gewässerräumstreifen
 — Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109, z.B. LPB III
 — Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG
- Informelle Darstellungen**
 - - - Fuß- und Radweg

Stadt Jever

Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 109 "An den Schöfelwiesen West" mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich

