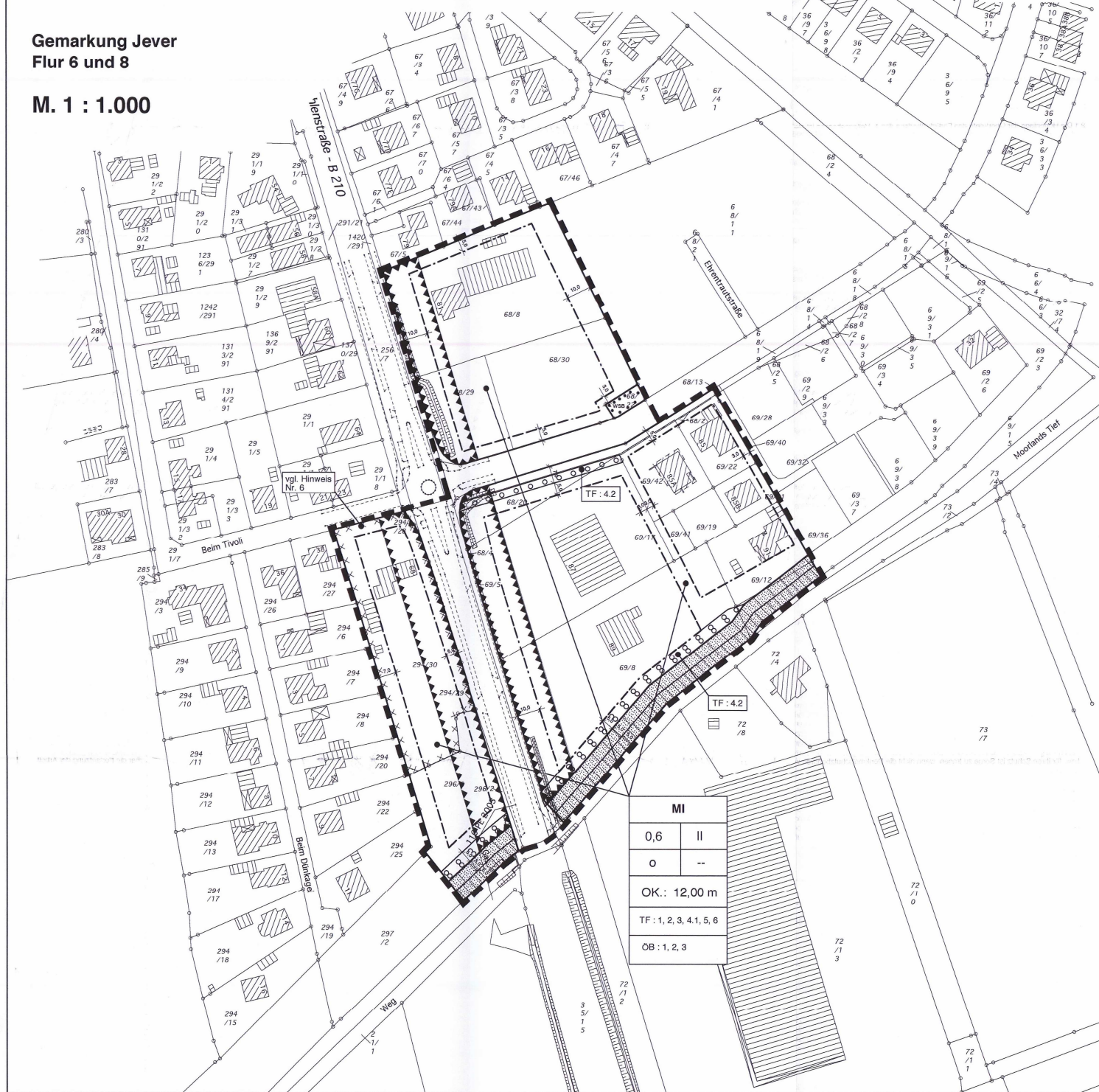


Bebauungsplan Nr. 74
"Mühlenstraße zwischen Friedrich-Barnutz-Straße und Moorlandstief"
mit örtlichen Bauvorschriften

M. 1 : 1.000



1. Art der baulichen Nutzung Mischgebiet	5. Öffentliche Verkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie Straßenverkehrsflächen	6. Grünflächen öffentliche Grünfläche	8. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	2. Maß der baulichen Nutzung II 0,0 OK 12,00 m Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Grundflächenzahl als Höchstmaß Oberkante des Gebäudes als Höchstmaß	7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Graben	9. Sonstige Planzeichen Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können. TF: 4 CB: 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 gemäß örtlicher Bauvorschrift Nr. 1	Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB Gewässerrandstreifen gem. Nachrichtlicher Übernahme Nr. 1 Räumlicherzone gem. Nachrichtlicher Übernahme Nr. 2
3. Bauweise, Baugrenzen o - - - - - offene Bauweise Baugrenze	4. Flächen für Gemeinbedarf Flächen für Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Wertstoffammelbehälter						

1. Mischgebiete gemäß § 9 BauVO

In den Mischgebieten sind gemäß § 1 Abs. 4, 5, 6, und 9 BauVO folgende Warenbereiche des Einzelhandels, Dienstleistungsbetriebe und sonstige Einrichtungen nicht zulässig:

Einzelhandelsbetriebe der Warenbereiche:
Antiquitäten, Babyartikel, Baustellbedarf, Bekleidung, Bettwaren/Heimtextilien, Blumen/Zimmerpflanzen, Bücher, Papierwaren, Babyartikel, Drogeriemärkte, Einrichtungsartikel, Eigenwarenhäuserartikel, Elektrokleingeräte, Fotomaterial, Geschenkartikel, Glas-/Porzellan-/Keramikartikel, Handarbeitartikel/Strickwaren, Hörgeräte, Kosmetische Artikel, Kunstgewerbe, Lederwaren, Leuchten/Elektroartikel, Musikalien, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke), optische Artikel, Pharmazeutische Artikel, Radio/TV/Videogeräte (inkl. Bild- und Tonträger), Raumausstattungsartikel, Reform-Naturwaren, Sanitärartikel, Schuhe, Sex- und Erotikartikel, Spielwaren, Sportartikel/Sportbekleidung, Telefone/Telefonzubehör, Tiere/zoologische Betriebe/Tierfutter, Uhren und Schmuckwaren, Versandhausartikel, Wäsche/Miederwaren/Badeartikel

Dienstleistungsbetriebe mit zentrumsförmiger Ausrichtung:
Arzt- und Zahnarztpraxis, Chemische Reinigung, Galerie, Lotto/Toto-Aufnahme-Stelle, Massagepraxis, Reisebüro, Schuh- und Schlüsselservice.

Gastgewerbliche Betriebe / Vergnügungsorten und vergleichbare Einrichtungen
Schlachtereiautombis, Eisdiele, Kino, Billardcenter, Spielhalle, Bördel, Nachtclub.

2.1 Die Höhenlage der Oberkante des Fertigfußbodens des 1. Vollgeschosses ist nur zwischen max. 0,3 m unterhalb und max. 0,3 m oberhalb der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

2.2 Gebäudehöhe ist die obere Kante des Gebäudes oberhalb der Oberkante des Fertigfußbodens des 1. Vollgeschosses. Eine Überschreitung durch untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Antennen) ist zulässig.

In den Mischgebieten (MI) sind Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§ 14 BauNVO) zwischen der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

4.1 Auf Grundstücken, die größer als 500 qm sind, ist je angefangener 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

5. Oberflächenentwässerung und Schutzstreifen an Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Flächen sowie der Gärten ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

5.3. Im Seitenbereich der Gräben - jeweils 3 m ab Grabenoberkante - sind Verfüllungen und Geländeaufhöhungen unzulässig.

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen und Büroräumen, gemäß den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Baustoffe und Bauteile zu verwenden, die ein Schalldämmmaß von $R'_{w, res} = 40 \text{ dB}$ bzw. 35 dB (entsprechend Schallschutzklasse IV) erreichen.

1. Es gilt die BauNVO 1990.
2. Der Bebauungsplan Nr. 61 tritt in den überdeckten Teilbereichen mit inkrafttreten dieses Bebauungsplans außer Kraft.
3. Das Plangebiet liegt im Bauzuschreibbezirk des Müllräufplatzes Upeyer.
4. Für Veränderungen (Verfüllungen, Ergänzungen, Neubau) der Gräben sind wasserrechtliche Genehmigungen gemäß § 31 WHG erforderlich.
5. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tonzerkuffascherben, Hühnerknochen, Scherben sowie aufzufällige Bodenverfärbungen u. Steinzerkuffascherben, auch geringe Spalten solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDschG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 405 - Archäologische Denkmalfolge - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gemäß § 14 Abs. 2 des NDschG bis zum Ablauf von 4 Wochen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bis für ihren Schutz die Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
6. Im nordwestlichen Geltungsbereich wurde bisher eine Tankstelle betrieben. Im Bereich der dort markierten Fläche ist vor einer Bebauung eine orientierende Bodenuntersuchung durchzuführen, die die Verträglichkeit zwischen der beabsichtigten Nutzung und den ggf. vorhandenen Bodenbelastungen überprüft. Die Fläche im südwestlichen Geltungsbereich ist eine Auftragsfläche, die verfüllten Materialien nicht befahren darf. Darüber hinaus sind im Geltungsbereich wieder gefahrenverbotlich noch kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch Altabgabungen erfasst. Sollten im Vorfeld von Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altabgabungen bzw. Altstoffe zutage treten, so ist unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

1. Dachform und -neigung

Dächer mit Neigungswinkeln unter 20° sind nicht zulässig; ausgenommen hiervon sind begrünte Dächer, für diese beträgt die Mindest-Dachneigung 10°. Diese Vorschriften gelten nicht für Dächer von Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden.

2. Dacheindeckungen

Die Verwendung von glasierten und von hellen Dacheindeckungen ist auf geneigten Dächern nicht zulässig. Als Unterlegung für die nicht zulässigen Farben gelten die RAL-Farben 1000 bis 1053, die das Spektrum beige, gelber und weiß-elfenbeinfarber Farbtöne umfassen, die Weißtöne 901 (Cremeweiß), 9002 (Grauweiß), 9010 (Feinweiß), 9016 (Verkehrsweiß) und 9018 (Papirusweiß) und die Aluminiumtöne 9006 und 9007 (Weißaluminium und Graualuminium).

3. Gestaltung von Reihenhäusern und Hausgruppen

1. 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 von dieser Regelung entscheidet gemäß § 91 a Abs. 3 NWG die untere Wasserbehörde des Landkreises Friesland.

In der 10 m breiten Räumulferzone, gemessen von der Böschungsoberkante des Gewässers II. Ordnung gelten die Bestimmungen der Satzung der Sielacht Wangerland. Dieser Bereich ist von Hindernissen, insbesondere von baulichen Anlagen freizuhalten. Über Ausnahmen entscheidet die Sielacht Wangerland.

AUFGUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) UND DES § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG (NGO) HAT DER RAT DER STADT JEVER DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 74 "MOHLENSTRASSE ZWISCHEN FRIEDRICH-BARNUTZ-STRASSE UND MOORLANDSTIEF", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER STADT JEVEH HAT IN SEINER SITZUNG AM 30.10.2003 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 74 MIT EINER VERÄNDERUNG ZWISCHEN FRIEDRICH-BARNUTZ-STRASSE UND MOORLANDTIEF BEGUTFERTIGT. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄß § 2 ABS. 1 BAUGAB AM 08.11.2003 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

JEVEH, DEN 16.12.2003

STADT DIREKTOR

2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE:
LEGENSCHAFTSKARTE: GEMARKUNG JEVEH FLUR 6 UND 8
MAßSTAB: 1:1.000

DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTGEBWERBLICHE ZWECKE GESTATET.

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPICHT DEM INHALT DES LEGENSCHAFTSKATERS UND WEIST DIE STADTEBLICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SO WIE STRASSEN, WEGE UND PLATZE VOLLSTÄNDIG NACH ISTAND VOM 01.01.2003. SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GLEICHZEITIG EINWANDFREI, DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BLEIBENDEN GRENZEN IN DIE ORTSÜBLICH IST EINWANDFREI MÖGLICH.

JEVEH, DEN 12.01.04

OBV

(SIEGEL)

AUFSTELLUNGS- UND ÄNDERUNGSDATEN
PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. KLEINE-HOMANN
TECHNISCHE MITARBEIT: A. KÖNIG

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER STADT JEVER HAT IN SEINER SITZUNG AM 23.09.2004 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 09.10.2004 ORTSÜBLICH BEKANNTGEWACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 18.10.2004 BIS 19.11.2004 GEMÄß § 3 ABS. 2

STADTDIREKTOR

DER RAT DER STADT JEVER HAT DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 74 "MÖHLENSTRASSE ZWISCHEN FRIEDRICH-BARNUTZ-STRASSE UND MOORLANDSTIEF" NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGL. IN SEINER SITZUNG AM 16.12.2004 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGL.) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

STADTSEKRETAR

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS IST GEMÄß § 10 BAUGB AM 14.10.1977 IM AMTSBLATT FÜR DEN
REGIERUNGSBEZIRK NISER-EMS NR. 52 BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT
RECHTSVERBÄNDLICH GEWORDEN.

STADTDIREKTOR

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANS NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN

STADTDIREKTOR *Dankwardt, Bürgermeister*

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS SIND MANGEL DER ABWAGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

HINWEIS: DAS FLÄNVERFAHREN WURDE GEMÄß § 244 ABS. 2 BAUGB (ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 1 DES GESETZES ZUR ANPASSUNG DES BAUGESETZBUCHES AN EU-RICHTLINIEN VOM 24. JUNI 2004) NACH DEN VOR DEM 20.07.2004 GELTENDEN RECHTSVORSCHRIFTEN DURCHFÜHRT UND ABGESCHLOSSEN.

Bebauungsplan Nr. 74

"Mühlenstraße zwischen Friedrich-Barnutz-Straße und Moorlandstief"

M. 1 : 1.000

-AUSFERTIGUNG-