

### Textliche Festsetzungen

- Art der Baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO**
  - Die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Läden, Schank und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sind § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- Gem. § 1 (6) BauNVO sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Gebäude- und Traufhöhen gem. § 18 BauNVO**
  - Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und dem obersten Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt), in Fassadenmitte gemessen.
  - Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Fahrbahn der Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und der äußeren Schnittlinien von Außenwand mit der Dachhaut (oberer Bezugspunkt).
- Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 12 und § 14 BauNVO**  
Ausnahmsweise kann im WA 1 an der Straße ein überdachter Stellplatz (Carport) untergebracht werden.
- Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 Bau NVO**  
In der abweichenden Bauweise a<sub>1</sub> sind Gebäudelängen von bis zu 20,0 m und in der abweichenden Bauweise a<sub>2</sub> von bis zu 30,0 m zulässig.
- Leitungsrecht**  
Das im Bebauungsplan festgesetzte 3,0 m breite Leitungsrecht dient der Oberflächenentwässerung des östlich angrenzenden Flurstücks Nr. 134/33.  
Innerhalb des festgesetzten Leitungsrechtes ist vom Eigentümer des Flurstücks 133/221 eine Vorrührung oder ein Graben zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

### Präambel

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Jever die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Schützenhofsiedlung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.05.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

Jever, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister) (Siegel)

### Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 25.03.2025 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Schützenhofsiedlung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.05.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

Jever, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

- Plangrundlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
**Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,**  
© 2024 LGLN

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die stadttaublich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.10.2024). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Jever, den \_\_\_\_\_

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Timo Nooitrust

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift) Siegel

- Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**  
Projektbearbeitung: Dipl. Ing. H.Weydringer  
Technische Mitarbeit: J. Davis

Bockhorn, den \_\_\_\_\_

**HWPLAN-Stadtplanung**  
Lindenstraße 39  
26345 Bockhorn  
Telefon: 04453-489 492  
Mobil: 01520-899 0 998  
hwplan.bockhorn@ewe.net

VORENTWURF: 16.04.2025  
ENTWURF: 18.07.2025  
SATZUNG:

### Planzeichenerklärung

#### I. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**  
 Allgemeine Wohngebiete WA 1 - WA 2
- Maß der baulichen Nutzung**  
0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
 Geschossflächenzahl als Höchstmaß  
II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
TH: 7,5 m Traufhöhe als Höchstmaß  
GH: 10,5 m Gebäudehöhe als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 Baugrenze  
a<sub>1,2</sub> abweichende Bauweise
- Verkehrsflächen**  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 Geltungsbereich des Ursprungsplans BP Nr. 11, 1. Änderung "Schützenhofsiedlung"  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
 Leitungsrecht zu Gunsten Flurstück 134/33

### Hinweise

- Baunutzungsverordnung**  
Es gilt die BauNVO 2017
- Bodenfunde**  
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, Ofener Str. 15 26121 Oldenburg (Tel. 0441/205766-15) oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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 Arbeiten gestattet.
- Altablagerungen**  
Sollten bei Erdbewegungen organoleptisch wahrnehmbare Auffälligkeiten des Bodens anthropogenen Ursprungs wie z.B. Mineralölkohlenwasserstoffgeruch oder sichtbare Verunreinigungen durch Abfälle zum Vorschein kommen, sind die Erdarbeiten umgehend einzustellen. Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland ist in diesem Fall sofort zu verständigen. Die Erdarbeiten können erst nach Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde wiederaufgenommen werden.
- Kampfmittelfunde**  
Im Gebiet wurde keine aktuelle Luftbildauswertung vorgenommen, da es sich um bereits baulich genutzte und geplante Bereiche handelt.  
Vor Durchführung der erforderlichen Erdarbeiten für den Abbruch und die Gründung der Bauvorhaben wird eine Untersuchung durch eine Fachfirma (Kampfmittelbeseitigung) empfohlen.  
Im Übrigen weist die Stadt vorsorglich darauf hin, dass im Falle von auftretenden Verdachtsmomenten z.B. im Zuge der Durchführung von Erdarbeiten, unverzüglich die Polizei und der Landkreis einzuschalten sind.
- Überdeckung von Bebauungsplänen**  
Mit Rechtskraft der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Schützenhofsiedlung“, treten im Änderungsbereich die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11, 1. Änderung „Schützenhofsiedlung“ außer Kraft.

- Veröffentlichung im Internet**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever hat in seiner Sitzung \_\_\_\_\_ die Veröffentlichung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. In der Veröffentlichung wurde darauf hingewiesen, dass auf die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB verzichtet wurde, da das Verfahren auf Grundlage des § 13a BauGB durchgeführt wird. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und zusätzlich im Rathaus der Stadt Jever während der Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Jever, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

- Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Jever hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Schützenhofsiedlung“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Jever, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

- Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

Jever, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

- Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

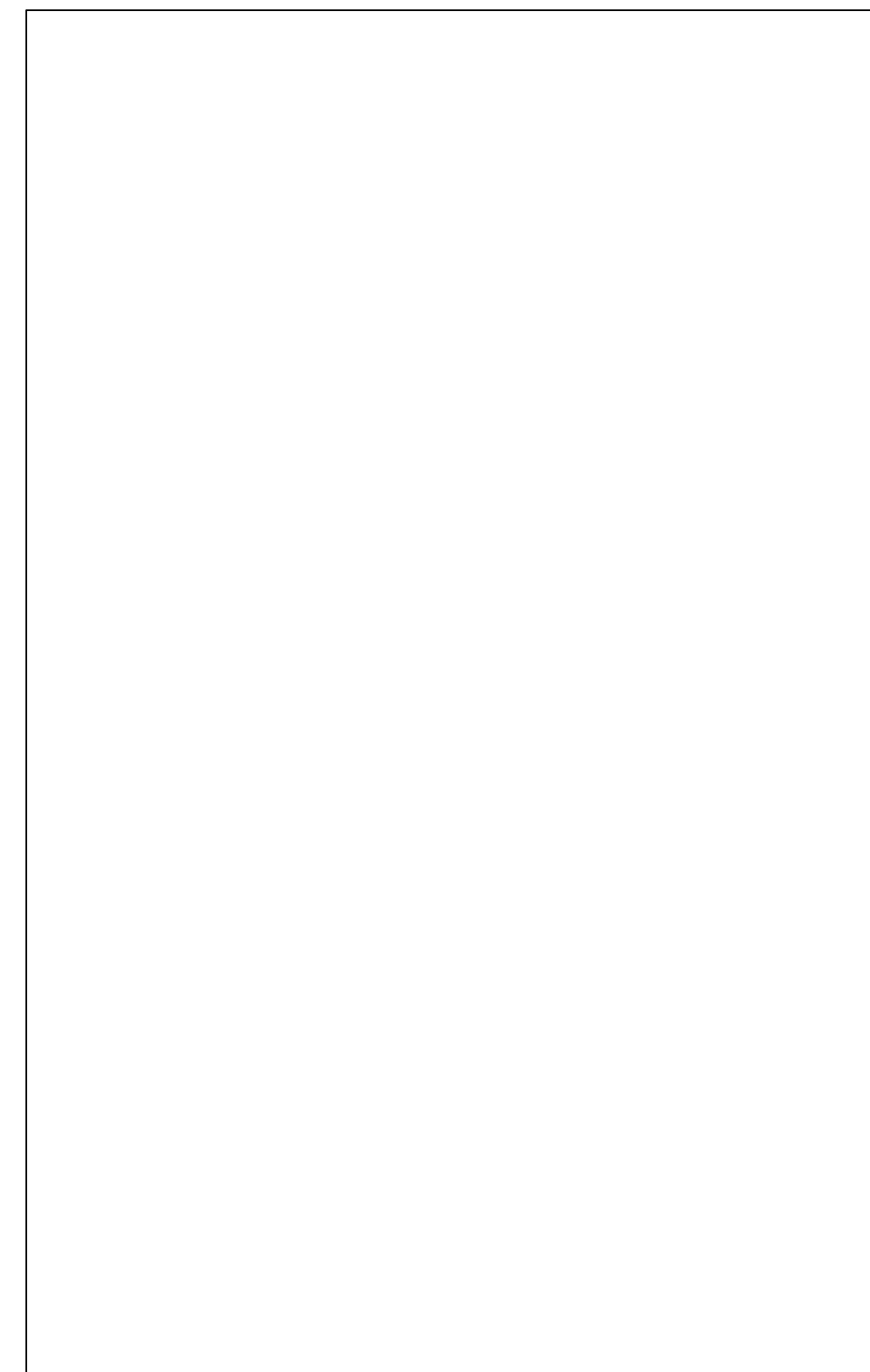
Jever, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

- Mängel der Abwägung**  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Jever, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)



# Gemeinde Jever

## Bebauungsplan Nr. 11

### 4. Änderung

# "Schützenhofsiedlung"

- Verfahren gemäß § 13a BauGB -

-Entwurf-

M. 1 : 1.000

**HWPlan** STADTPLANUNG

18.07.2025