

Stadt Jever

**Bebauungsplan Nr. 26 "Stadtmitte/Alter Markt"
Teilbereich "Kattrepel/Grüner Garten"**

2. Änderung

(Verfahren nach § 13a BauGB)

Entwurf
M. 1 : 500

Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

1. Art der baulichen Nutzung



Mischgebiet



Kerngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8

Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

0,4

Grundflächenzahl als Höchstmaß

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

o

offene Bauweise

g

geschlossene Bauweise



Baulinie



Baugrenze

4. Öffentliche Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

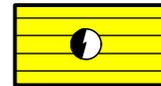


öffentlicher Parkplatz



Verkehrsgrün

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Elektrizität

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



zu erhaltende Einzelbäume (siehe textliche
Festsetzung Nr. 6)

7. Sonstige Planzeichen



Flächen für Gemeinschaftsstellplätze



Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor
schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutzwand



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

TF: 5

Siehe textliche Festsetzung Nr. 5

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung - Kerngebiet MK

Im Kerngebiet MK sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen des § 7 Abs. 2 Nr. 5 nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmebestimmungen des § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet MI

Im Mischgebiet MI sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen des § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO nicht zulässig.

3. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - passiver Lärmschutz

Für das Kerngebiet MK wird passiver Lärmschutz festgesetzt. Fenster von Wohn- und Schlafräumen mit Sichtverbindung zum östlich gelegenen Parkplatz sind nicht offenbar mit einem bewerteten Schalldämmmaß RW größer gleich 35 dB auszuführen. Alle übrigen Außenbauteile müssen ein bewertetes Schalldämmmaß RW größer gleich 40 dB aufweisen. Ausnahmen sind zulässig, soweit durch schalltechnische Berechnungen nachgewiesen wird, dass durch andere Maßnahmen ein gleichwertiger Schallschutz sichergestellt ist.

4. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Lärmschutzwand

Auf der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzwand/-wall mit einer Höhe von 1,80 m über Parkplatzniveau zu errichten.

5. Verkehrsgrün

Die Verkehrsgrünfläche kann für die Anlage von maximal 4 Zufahrten zu den rückwärtigen Grundstücksbereichen der Grundstücke Schlachtstraße 16 bis 26 (Flurstücke 1718/167, 2399/166, 1539/158 und 2901/158) ausnahmsweise unterbrochen werden. Eine Zufahrt ist nur zulässig, wenn pro Wohnung maximal eine PKW-Abstellmöglichkeit geschaffen wird. Zufahrten zu Stellplätzen von Gewerbebetrieben sind nicht zulässig. Die Anlegung von Fuß- und Radwegeverbindungen ist zulässig.

6. Zu erhaltende Einzelbäume

Die festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Einzelne Bäume können als Ausnahme mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde entfernt werden.

7. Private Stellplätze

Im Kerngebiet MK sind private Stellplätze mit Ausnahme der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze unzulässig.

8. Garagen

Im Kerngebiet MK sind Garagen unzulässig.

Hinweise

1. Es gilt die BauNVO 1990.

2. 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 diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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.

3. Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden oder werden Tatsachen benannt, die einen Verdacht auf die Existenz von Altlasten begründen, ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde (Landkreis Wittmund) zu informieren.

4. Die Festsetzungen des B-Plans Nr. 26 "Alter Markt" Teilbereich Kattrepel/Grüner Garten 1. Änderung treten mit Wirksamwerden des vorliegenden B-Planes außer Kraft.

Nachrichtliche Übernahme

Bauschutzbereich Flugplatz Jever

Das Plangebiet liegt zur Gänze im Bauschutzbereich des Flugplatzes Jever. Bei Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudehöhen werden die entsprechenden Vorschriften eingehalten. Das Aufstellen von Baukränen ist bei der Wehrbereichsverwaltung Nord (zum Aktenzeichen: III4-Az56-R-22/09) gesondert zu beantragen.