

STADT JEVER

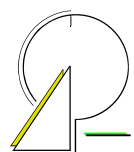
Landkreis Friesland



Bebauungsplan Nr. 61 „Klein Grashaus“ 5. Änderung

gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG



INHALTSÜBERSICHT

| | | |
|------------|---------------------------------------------------------------|----------|
| 1.0 | ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG | 3 |
| 2.0 | RAHMENBEDINGUNGEN | 3 |
| 2.1 | Kartenmaterial | 3 |
| 2.2 | Räumlicher Geltungsbereich | 3 |
| 2.3 | Städtebauliche Situation | 4 |
| 3.0 | PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE | 4 |
| 3.1 | Raumordnerische Vorgaben | 4 |
| 3.2 | Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung | 4 |
| 4.0 | ÖFFENTLICHE BELANGE | 4 |
| 4.1 | Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung | 4 |
| 4.2 | Belange des Denkmalschutzes | 5 |
| 4.3 | Altanlagen | 5 |
| 4.4 | Belange der Wasserwirtschaft | 5 |
| 4.5 | Belange des Immissionsschutzes | 5 |
| 5.0 | INHALT DES BEBAUUNGSPLANES | 6 |
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung | 6 |
| 5.2 | Maß der baulichen Nutzung | 6 |
| 5.3 | Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche | 7 |
| 5.4 | Öffentliche Verkehrsfläche | 7 |
| 5.5 | Anpflanzen von Einzelbäumen | 7 |
| 6.0 | VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR | 7 |
| 7.0 | VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE | 8 |
| 7.1 | Rechtsgrundlagen | 8 |
| 7.2 | Verfahrensübersicht | 9 |
| 7.2.1 | Aufstellungsbeschluss | 9 |
| 7.2.2 | Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden | 9 |
| 7.3 | Planverfasser | 9 |

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Jever beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 61 „Klein Grashaus“ – 1. Änderung in einem Teilbereich nördlich der Friedrich-Barnutz-Straße zu ändern und zu diesem Zweck die 5. Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen.

Das Plangebiet des Ursprungsplanes „Klein Grashaus“ hat sich in der Vergangenheit fast vollständig entsprechend den vorgegebenen Regelungen entwickelt. Das aktuelle Plangebiet ist bisher unbebaut. Für diesen ca. 0,85 ha großen Bauabschnitt war im bisher rechtswirksamen Bebauungsplan eine zweigeschossige Bauweise mit maximalen Gebäudehöhen von 12,00 m vorgesehen. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) wurden in zwei Riegeln parallel zur Friedrich-Barnutz-Straße angeordnet, so dass eine Aufteilung in relativ große Grundstücke vorgegeben war. Aktuell ist geplant, entsprechend dem anstehenden Bedarf eine Aufteilung des Gebietes in kleine Grundstücke vorzunehmen, die mit eingeschossiger Bebauung entwickelt werden sollen. Dementsprechend werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen über die Anordnung großzügiger überbaubarer Grundstücksflächen sowie einer eingeschossigen Bauweise mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,50 m dem o. g. Planungsziel angepasst. Das Maß der baulichen Verdichtung wird mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 leicht gegenüber der vorherigen Regelung von GRZ = 0,4 verringert. Die Erschließungsfläche (Ehrentrautstraße) wird entsprechend der vorgenommenen Grundstückseinteilungen bedarfsgerecht erweitert.

Mit der Modifizierung des Gebietscharakters wird u. a. eine Anpassung an die südlich der Friedrich-Barnutz-Straße liegende, kleinteilige Bebauungsstruktur vorbereitet, die durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes vorbereitet wurde. Die mit der 5. Änderung entstehenden Baumöglichkeiten auf kleinen Grundstücken integrieren sich somit optimal in das städtebauliche Umfeld, so dass eine harmonische Weiterentwicklung der zur Verfügung stehenden Siedlungsfläche gewährleistet wird. Die örtlichen Bauvorschriften für diesen Bereich besitzen weiterhin unverändert Rechtswirksamkeit.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 65 – 1. Änderung wurde unter Verwendung des vom Vermessungsbüro Vredenburg + Schwichow, Jever zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 – 5. Änderung befindet sich im Hauptort Jever und umfasst eine ca. 0,85 ha große Fläche nördlich der Friedrich-Barnutz-Straße und westlich des Kleinen Moorwarfer Tiefs. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Grundstück selbst ist derzeit unbebaut. Im nördlichen und zum Teil im westlichen Randbereich verlaufen Entwässerungsgräben. Die Friedrich-Barnutz-Straße grenzt im Süden an das Plangebiet an und erschließt das Wohngebiet „Klein Grashaus“. Dieses Baugebiet hat sich seit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61-1. Änderung (2001) nahezu vollständig entwickelt. Das städtebauliche Umfeld wird dementsprechend deutlich durch Wohnbebauung geprägt. Unmittelbar westlich besteht ein älteres Wohnhaus auf einem großen Grundstück mit Grünstrukturen.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Raumordnerische Vorgaben

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Das Plangebiet liegt entsprechend den Aussagen des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP 2008) innerhalb des Mittelzentrums Jever. Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Friesland (RROP 2005) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb des Mittelzentrums Jever im besiedelten Bereich. Die Inhalte der vorliegenden Planung sind mit diesen raumordnerischen Vorgaben vereinbar.

3.2 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Jever aus dem Jahr 2009 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 – 5. Änderung als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Dementsprechend ist eine Entwicklung der verbindlichen aus der vorbereitenden Bauleitplanung gem. § 8 (2) BauGB gegeben.

Für das Plangebiet gilt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 aus dem Jahr 2001. Hierin wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 und offener, zweigeschossiger Bauweise festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird auf 12,00 m begrenzt. Die Lage der Bebauung wird über die Anordnung von zwei überbaubaren Grundstücksflächen in Form zweier, parallel zur Straße verlaufenden Riegel mit 20 m Bautiefe bestimmt. Die Erschließung erfolgt über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche. Für die Grundstücke mit einer Fläche von mehr als 500 m² wird die Anpflanzung von Einzelbäumen festgesetzt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 wird aufgrund des geringen Planumfangs im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche ≤ 20.000 m² sind nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten. Innerhalb des Plangebietes ist bei einer Flächengröße des allgemeinen Wohngebietes (WA) von 7.855 m² und einer Grundflächenzahl von 0,3 eine Grundfläche gem. § 19 BauNVO von 2.365 m² zuläs-

sig. Die zulässige Grundfläche ist somit kleiner als 20.000 m², so dass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung findet.

4.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „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 gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 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.“

4.3 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen (s. nachrichtliche Hinweise).

4.4 Belange der Wasserwirtschaft

Entlang der nördlichen bzw. teilweise entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches ziehen sich Entwässerungsgraben (Gewässer III. Ordnung). Diese übernehmen keine übergeordnete Funktion zur Oberflächenentwässerung des Plangebietes und werden demnach ausschließlich informell in die Planzeichnung aufgenommen. Jegliche Veränderungen an diesen vorhandenen Gräben (Verfüllungen, Verrohrungen, Uferbefestigungen usw.) bedürfen nach dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) einer wasserrechtlichen Genehmigung, die bei der unteren Wasserbehörde beantragt werden muss.

4.5 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Planung sind gem. § 1 (6) BauGB u. a. die Belange des Immissionsschutzes zu prüfen. Die Mühlenstraße (B 210) verläuft in einem Abstand von ca. 80 m zum Plangebiet. Ausgehend von der Verkehrsbelastung auf der Straße können Schallimmissionen ausgehen, die zu Konflikten mit der geplanten Wohnnutzung führen können.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 für den Bereich unmittelbar westliche des Geltungsbereiches wurde eine Beurteilung der Schallimmissionssituation vor Ort durch das Büro Thalen Consult GmbH (Stand 2004) vorgenommen, die den östlich gelegenen Raum, also auch das aktuelle Plangebiet zum Teil mit umfasst.

Die hierin ermittelten Schallimmissionen wurden mit den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts verglichen. Das Ergebnis der Berechnungen zeigt, dass es innerhalb des aktuellen Plangebietes rechnerisch tagsüber und nachts zu leichten Überschreitungen der o. g. Orientierungswerte kommt. Zum Schutz der Wohn- und Arbeitsbevölkerung werden demnach die Anforderungen an den passiven Schallschutz innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes geprüft.

Ausgehend von den prognostizierten Schallimmissionswerten für die Tagzeit wird für einen Abstand von bis zu ca. 115 m, ausgehend von der Fahrbahn der Mühlenstraße innerhalb des allgemeinen Wohngebietes der Lärmpegelbereich II gem. DIN 4109 (55-60 dB) ermittelt. Betroffen hiervon ist eine bis zu 25 m tiefe Fläche innerhalb des Geltungsbereiches. In Tabelle 8 der DIN 4109 werden für den Lärmpegelbereich II Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für Wohn- und Büroräume definiert. Diese Anforderungen an den passiven Schallschutz werden bereits durch die Ausführungen der Bauteile erreicht, die durch die aktuelle Wärmeschutzverordnung vorgeschrieben werden. Die Nachtwerte innerhalb des Plangebietes werden mit < 50 dB(A) angegeben, so dass die o. g. Anforderungen für die Außenbauteile der Gebäude ebenfalls gegeben sind.

Zudem ist davon auszugehen, dass sich durch die voraussichtlich im Jahr 2012 erfolgende Verlegung der Bundesstraße B 210 auf die neue Trasse die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 14.202 Kfz/24 h (2004) deutlich verringern wird, so dass mit einer Reduzierung der auftretenden Schallimmissionen zu rechnen ist. Dementsprechend ist nicht davon auszugehen, dass es zu Konflikten zwischen der geplanten Wohnnutzung und evtl. auftretenden Schallimmissionen kommen wird. Den Belangen des Schallschutzes wird somit Rechnung getragen. Weitere Festsetzungen sind nicht erforderlich.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

In der vorliegenden Änderung wird das ursprüngliche Planungsziel zur Entwicklung des Wohngebietes beibehalten und dementsprechend ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend den Inhalten des Ursprungsplans werden die ansonsten allgemeinen Nutzungen wie Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die auf Grund ihrer Flächenentwicklung bzw. der zu erwartenden Emissionen als strukturfremd erweisen würden, nicht Inhalt des Bebauungsplanes (§ 1 (5+6) BauNVO).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Realisierung der geplanten, kleinteiligen Bebauung innerhalb des Plangebietes wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Das ehemals höhere Verdichtungsmaß von GRZ = 0,4 wird so an das aktuelle Planungsziel angepasst und leicht verringert. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauGB durch Garagen und Nebenanlagen von bis zu 50 % ist zulässig.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird entsprechend dem städtebaulichen Umfeld mit einem Vollgeschoss auf 9,50 m festgesetzt. Als Gebäudehöhe wird hierbei die obere Kante des Gebäudes oberhalb der Oberkante des Fertigfußbodens des 1. Vollgeschosses definiert. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile (z. B. Schorn-

steine, Antennen) sind zulässig. Die 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 (Friedrich-Barnutz-Straße, Ehrentrautstraße) zulässig.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des Plangebietes wird entsprechend dem angestrebten Planungsziel der Verdichtung eine offene (o) Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Anordnung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO geschaffen. Hierbei wird ein möglichst großer Gestaltungsspielraum für die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken erreicht. Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Bebauung durch Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO nicht zulässig, um einheitliche Baufluchten entlang der Verkehrsflächen zu erreichen und ein zu dichtes Heranrücken an die schmale Verkehrsfläche der Ehrentrautstraße zu vermeiden.

5.4 Öffentliche Verkehrsfläche

Zur Erschließung der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches wird, ausgehend von der Friedrich-Barnutz-Straße, eine öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauNVO (Planstraße) auf 6,00 m bzw. 5,50 m entsprechend der eingemessenen Parzellenbreiten festgesetzt.

5.5 Anpflanzen von Einzelbäumen

Gemäß den Festsetzungen des Ursprungsplans wird zur inneren Durchgrünung des Wohngebietes für die Grundstücke mit mehr als 500 m² auch in der vorliegenden Bebauungsplanänderung die Anpflanzung von Einzelbäumen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB vorgeschrieben. Demnach ist je angefangener 400 m² ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum nach der in der textlichen Festsetzung Nr. 4 angegebenen Liste zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

• Verkehrserschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrssystem erfolgt über die Friedrich-Barnutz-Straße. Die innere Erschließung wird über die Festsetzung einer Planstraße (Ehrentrautstraße) gesichert.

• Gas- und Stromversorgung

Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

• Schmutz- und Abwasserentsorgung

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Kanalisationsleitungen.

• Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.

- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Friesland durchgeführt. Da es sich bei der Planstraße (Ehrentrautstraße) um eine Sackgasse handelt, wird diese Straße nicht durch Abfallentsorgungsfahrzeuge angefahren. Dementsprechend sind die Abfallbehälter von den Anliegern zur nächstgelegenen Erschließungsstraße (Friedrich-Barnutz-Straße) zu bringen.
- **Oberflächenentwässerung**
Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird z. T. über die vorhandenen Entwässerungsgräben abgeführt. Sofern kein Entwässerungsgraben anliegt, erfolgt ein Anschluss der Grundstücke an die Regenwasserkanalisation.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung)
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NGO (Niedersächsische Gemeindeordnung).

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 10.12.2009 den Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Klein Grashaus“ gefasst.

7.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat i. R. einer öffentlichen Auslegung nach § 13a (2), § 13 (2) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB vom 28.06.2010 bis 30.07.2010 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 19.06.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

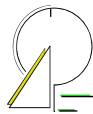
Jever,

.....
Bürgermeisterin

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Klein Grashaus“ erfolgte im Auftrag der Stadt Jever vom Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach**



Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 211 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16 30
Telefax (0 44 02) 91 16 40