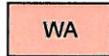


Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet



Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH: max. 12,0 m maximal zulässige Gebäudehöhe (Oberkante des Gebäudes)

3. Bauweise, Baugrenzen

o

offene Bauweise



Baulinie



Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

Für das allgemeine Wohngebiet wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass sämtliche unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannte Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

2. Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO

Für das Mischgebiet wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass die unter § 6 Abs. 2 Nrn. 6 - 8 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig sind; von den unter § 6 Abs. 2 Nr. 3 genannten Nutzungen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Gebäudehöhe gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße gemessen in Fassadenmitte. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße grenzen, ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der privaten Zufahrt, gemessen in der Mitte der Zufahrt im Sinne des § 5 Abs. 2 NBauO. Der obere Bezugspunkt ist der oberste Punkt der Dachkonstruktion. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine etc.) ist zulässig.

4. Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO

Entlang der Bahnhofstraße wird die überbaubare Grundstücksfläche mit einer Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO begrenzt. Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in einem geringfügigen Ausmaß kann zugelassen werden.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die BauNVO 1990

2. Denkmalschutz

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 unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Stützpunkt Oldenburg 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. Altlasten

Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige noch kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch Altablagerungen erfasst. Hinweise auf Altablagerungen liegen nicht vor.

Sollten im Verlauf von Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

4. Flugbetrieb

Aus dem Flugbetrieb der Militärflughäfen Upjever und Wittmund entstehen Lärmbelastungen. Diese bestehen im ganzen Stadtgebiet und sind hinzunehmen.

5. Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Militärflugplatzes Jever. Die daraus resultierenden Bauhöhenbeschränkungen sind einzuhalten.

Stadt Jever

Bebauungsplan Nr. 90

"Wohnen an der Bahnhofstraße"

Gemarkung Jever
Flur 7

M. 1 : 500

Vorentwurf

