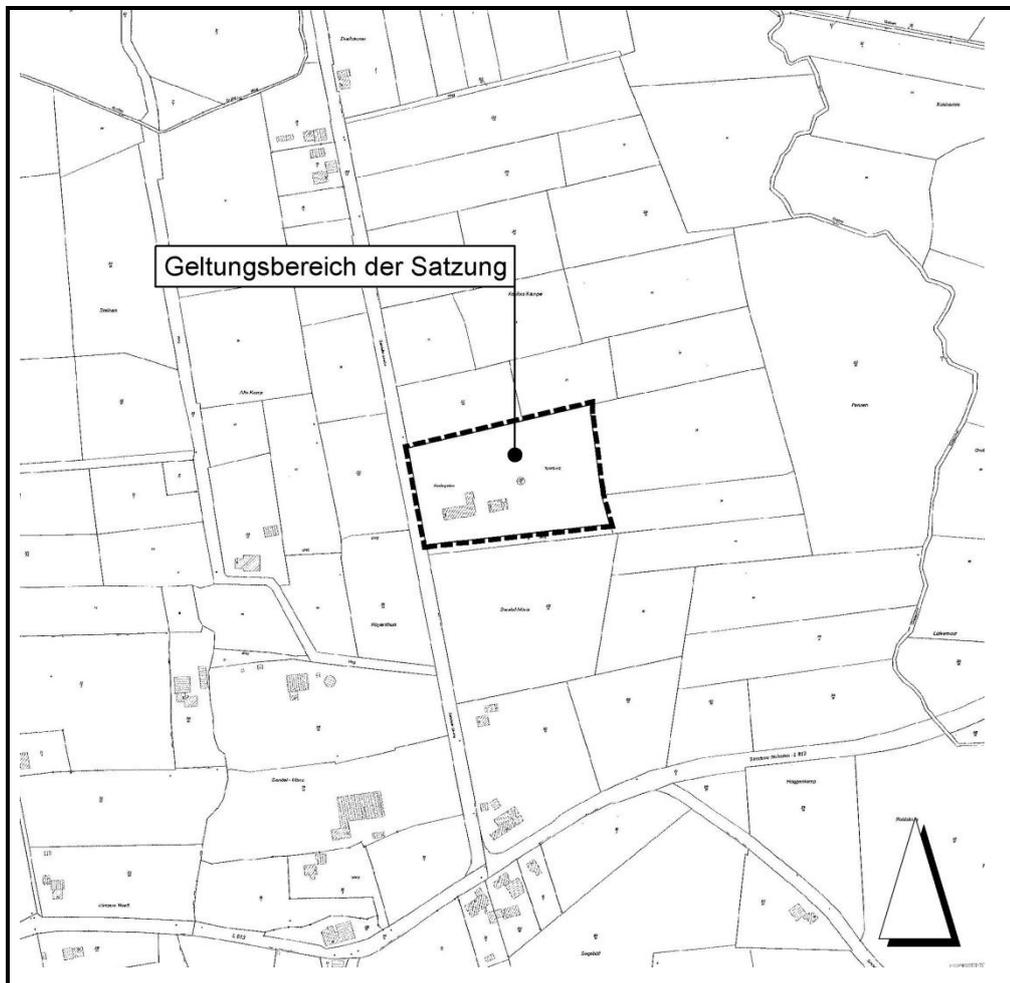


Stadt Jever

Landkreis Friesland

Außenbereichssatzung „Sandelermöns“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

für den Bereich des Dorfgemeinschaftshauses und
der Sportanlage an der Sandeler Straße



Bearbeitungsstand: Vorlage zum Satzungsbeschluss, 21.03.2012

Planteam WMW GmbH & Co KG

Außenbereichssatzung „Sandelermöns“ gem. § 35 Abs. 6 BauGB

Aufgrund des § 35 Abs. 6 BauGB in der z. Zt. gültigen Fassung und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt Jever in seiner Sitzung am2012 die nachfolgende Außenbereichssatzung für den Ortsteil Sandelermöns beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst das Flurstück 461/24 der Flur 3 in der Gemarkung Sandel mit einer Gesamtgröße von 17.662 m².

Der Bereich ist im anliegenden Lageplan 1:1.000 mit seinen zeichnerischen Darstellungen, welcher Bestandteil der Satzung wird, gekennzeichnet.

§ 2 Generelle Zielsetzung und Rechtswirkung der Satzung

Durch die Satzung soll die Nachnutzung des ehemaligen Kindergartengebäudes als Dorfgemeinschaftshaus im Sinne der Pflege und Weiterentwicklung des dörflichen Gemeinschaftslebens durch den „Dorfbürgerverein Sandelermöns und Umgebung e.V.“ ermöglicht werden. Die östlich hiervon belegene Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport wird im Sinne einer klarstellenden Planung in den Satzungsbereich einbezogen.

Es wird ausdrücklich festgestellt, dass es sich bei dem von der Satzung betroffenen Bereich ausschließlich um einen bereits bebauten bzw. für diese Zwecke genutzten Bereich im Außenbereich handelt. Insofern ist der betroffene Bereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt.

Der Nutzungsänderung des ehemaligen Kindergartens zum Dorfgemeinschaftshaus und der Beibehaltung der im Dachgeschoss vorhandenen Wohnnutzung (2 WE) bzw. deren Erweiterung um eine Wohnung kann nicht entgegengehalten werden, dass diese Nutzungen

- den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten) widersprechen
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben im Satzungsbereich

Innerhalb der im Lageplan als **Fläche für den Gemeinbedarf/ Dorfgemeinschaftshaus** dargestellten Fläche sind folgende Nutzungen im Bestandsgebäude zulässig:

- die Unterhaltung eines Dorfgemeinschaftshauses gemäß den unter § 2 genannten Zielen der Satzung des Dorfbürgervereins Sandelermöns und Umgebung e.V.

Dies sind vornehmlich die Förderung der Heimatpflege und Heimatkunde, die Pflege sozialer Bindungen und der dörflichen Geselligkeit, die Förderung der Kinder- und Jugendpflege sowie die Unterstützung der Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalpflege.

Die aktuelle Satzung des Dorfbürgervereins Sandelermöns und Umgebung e.V. ist der Begründung zur Außenbereichssatzung als Anlage beigefügt.

- die Nutzung des Dachgeschosses durch max. drei Wohnungen; die Gesamtwohnfläche wird auf 300 m² begrenzt.
- Die für die Hauptnutzung notwendigen Nebenanlagen (Wege, Nebengebäude und Garagen)

Im Bereich der im Lageplan als **öffentliche Grünfläche/Sportanlage** gekennzeichneten Fläche sind der Betrieb und die Unterhaltung einer Sportanlage mit Vereinsheim, Nebenanlagen und Parkplatz zulässig.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung ; überbaubare Grundstücksflächen

Die Höhen und die Grundflächen der Hauptgebäude werden auf den derzeitigen Bestand festgeschrieben, d. h. geringfügige Erweiterungen und Anbauten sind nur innerhalb der im Lageplan dargestellten und am Bestand orientierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für die Hauptnutzung notwendige Nebenanlagen (Garagen, Carports und Abstellräume) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 5 Erhaltung von Bäumen und Gehölzbeständen

Die gem. § 33 NNatG geschützten Wallhecken werden im Lageplan nachrichtlich dargestellt. Diese wertvollen und geschützten Landschaftsbestandteile sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Randbereiche zu diesen Wallhecken (Flächen mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern) sind jegliche bauliche Anlagen oder Versiegelungen ausgeschlossen.

Der nördlich der Gebäude vorhandene Gehölzbestand, welcher im Lageplan mit Darstellung einer Fläche mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gekennzeichnet ist, ist auf Dauer in seiner Art als landschaftsgliederndes Element zu erhalten. Erforderliche Unterhaltungs-/Pfleßmaßnahmen sind zulässig.

§ 6 Immissionsschutz

Die Wohnnutzungen haben die für den Außenbereich typischen landwirtschaftlichen Immissionen (Lärm, Geruch) zu tolerieren. Ein erhöhter Schutzanspruch, vergleichsweise eines Allgemeinen Wohngebietes, ist nicht abzuleiten bzw. zu begründen.

Gleiches trifft für Lärmimmissionen, welche aus dem Betrieb des Dorfgemeinschaftshauses und der Sportanlage herrühren, zu.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 06.12.2011 die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen.

Jever, den.....2012

Dankwardt
(Bürgermeisterin)

2. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 24.01.2012 dem Entwurf der Satzung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 7 Abs. 2 der Hauptsatzung der Stadt Jever am 25.01.2012 im Internet unter der Adresse www.stadt-jever.de und durch Aushang an den öffentlichen Aushangtafeln der Stadt Jever veröffentlicht. Da die Dauer des Aushangs lt. Hauptsatzung eine Woche beträgt, gilt die ortsübliche Bekanntmachung mit dem 01.02.2012 als bewirkt.

Der Entwurf zur Außenbereichssatzung und die Begründung haben vom 13.02.2012 bis 16.03.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Jever, den2012

Dankwardt
(Bürgermeisterin)

3. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Jever hat die Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am2012 (§ 10 BauGB) beschlossen.

Jever, den2012

Dankwardt
(Bürgermeisterin)

4. Inkrafttreten

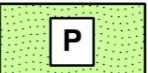
Der Beschluss der Außenbereichssatzung „Sandelermöns“ ist gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 Abs. 2 der Hauptsatzung der Stadt Jever am.....im Internet unter der Adresse www.stadt-jever.de und durch Aushang an den öffentlichen Aushangtafeln veröffentlicht worden. Da die Dauer des Aushangs lt. Hauptsatzung eine Woche beträgt, ist die Außenbereichssatzung „Sandelermöns“ am.....2012 rechtsverbindlich geworden.

Jever, den.....

Dankwardt
(Bürgermeisterin)



Legende/Nutzungen

-  Flächen für Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Dorfgemeinschaftshaus
-  öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Sportanlage
-  öffentliche naturnahe Grünfläche
Zweckbestimmung: Wallhecke, bzw.
Erhalt von Bäumen und Sträuchern
-  private Grünfläche
Zweckbestimmung: Erhalt von Bäumen
und Sträuchern
-  private Grünfläche
Zweckbestimmung: Wiese oder Gartenland
-  Einfahrtbereich
-  Ein- und Ausfahrt
-  Überbaubare Grundstücksfläche
-  nachrichtliche Darstellung:
Wallhecke gem. §§ 33 NNatG
-  II
Zahl der Vollgeschosse im Bestand
-  Abgrenzung des Satzungsbereiches
-  Erwerbsgrundstück
Ortsbürgerverein
ca. 4.485 qm

Hinweis

Die oben aufgeführten und im Plan dargestellten Planzeichen entfalten keinen normativen Charakter bzw. sind nicht als Festsetzungen i. S. des § 9 Abs. 1 BauGB zu werten. Diese dienen der Orientierung und zur Klarstellung der in der Satzung geregelten Sachverhalte.

Lageplan zur Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB

"Dorfgemeinschaftshaus/
Sportanlage Sandelermöns

Maßstab 1 : 1.000

Planteam **WMW** GmbH & Co. KG
Donnerschwer Str. 90. 26123 Oldenburg

Tel.: 0441-361363-0
Fax: 0441-361363-63

19.03.2012