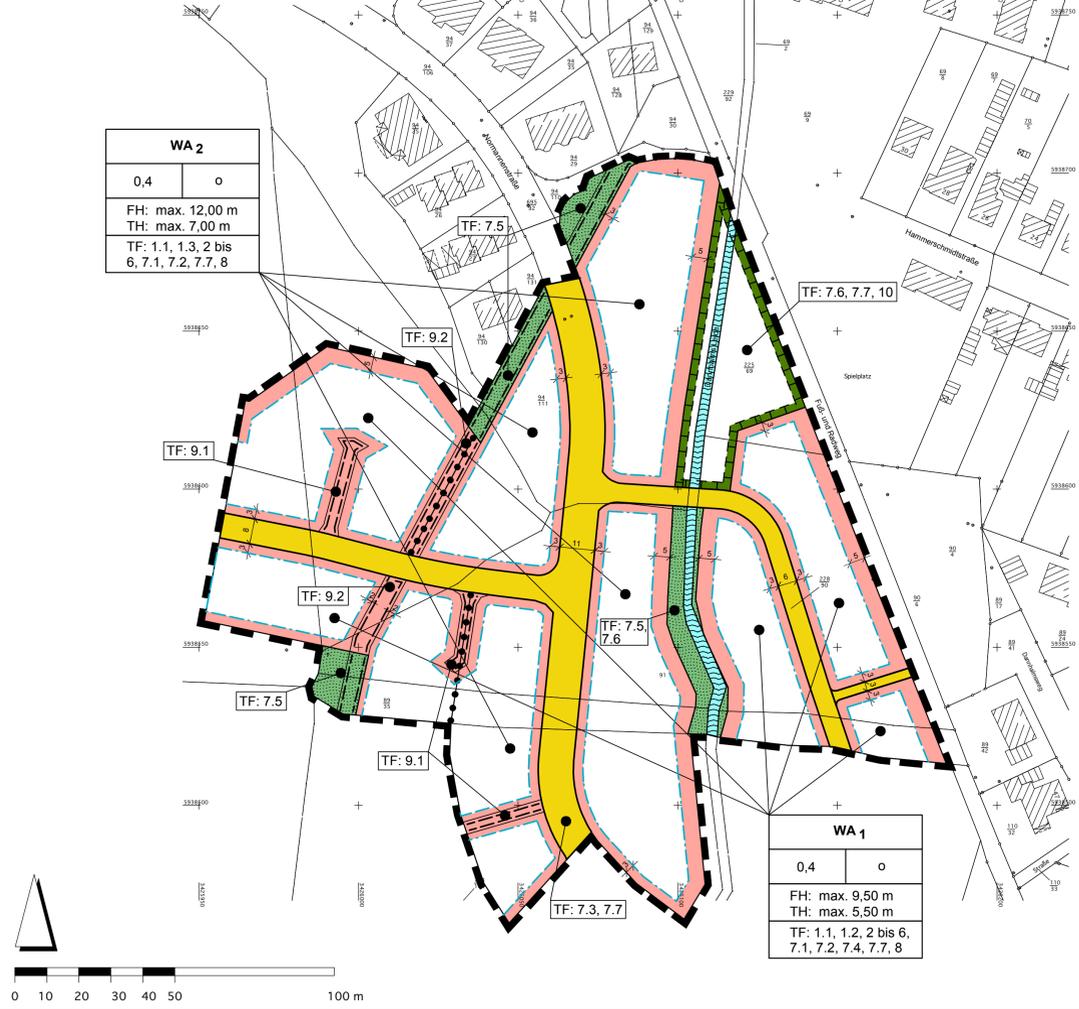


GEMARKUNG JEVER, FLUR 2



PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

1. Art der baulichen Nutzung	7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
WA Allgemeines Wohngebiet	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
2. Maß der baulichen Nutzung	8. Sonstige Planzeichen
0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
TH: max. 5,50 m zulässige Traufhöhe als Höchstmaß	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
FH: max. 9,50 m zulässige Firsthöhe als Höchstmaß	Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
3. Bauweise, Baugrenzen	TF: 1 gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1
o offene Bauweise	
Baugrenze	
4. Verkehrsflächen	
öffentliche Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie	
5. Grünflächen	
Grünflächen	
6. Wasserflächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses	
Wasserflächen	

- Evtl. Bodenfunde**
Über den bereits in der Planzeichnung gegebenen Hinweis hinaus ist in Bezug auf das Auffinden möglicher Bodenfunde folgendes zu beachten:
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Stadt Schortens, dem Landkreis Friesland als Unterer Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, 26121 Oldenburg, 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 vier 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.
- Evtl. Bodenverunreinigungen**
Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.
- Schmutzwasserdruckrohrleitung**
Die genaue Lage der Leitung ist nicht bekannt. Vor Erd- und Bauarbeiten auf oder in der Nähe der Leitungstrasse ist der Leitungsträger EWE Energie AG um Informationen zur Lage der Leitung zu bitten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**
1. In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten, allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).
2. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 8 BauNVO).
3. Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 8 BauNVO).
- Größe der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB**
Die maximal zulässige Größe für ein Baugrundstück beträgt 800 qm.
- Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO**
Bezugspunkt für Höhe und Höhenlage:
Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) festgesetzt.
Bekante Fußboden Erdgeschoss
Die maximale Höhe des Erdgeschossferligfußbodens beträgt 0,50 m über o.a. Bezugspunkt.
Traufhöhe:
Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) und o.g. unterem Bezugspunkt. Die Traufhöhe gilt nicht für Traufen von untergeordneten Dach- und Gebäudeteilen (Krüppelwalm, Dachaufbauten, Quergiebel).
Gebäudehöhe (zugleich Firsthöhe):
Als Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und o.g. unterem Bezugspunkt. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile können zugelassen werden.
- Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO**
In den allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 20 % überschritten werden. Weitere Überschreitungen um bis zu 50 % (auf eine max. GRZ von 0,6) können ausnahmsweise für folgende Nebenanlagen zugelassen werden:
- Terrassen, Wege, Zufahrten, Stellplätze und vergleichbare Flächen, die wasserdrainierbar oder durch Pflaster mit mehr als 25 % Fugenteil oder vergleichbar befestigt werden;
- Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO bzw. Garagen gem. § 12 BauNVO, deren Dach flächendeckend begrünt ist.
- Garagen gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO**
Garagen sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.
- Überschreitung der Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO**
Eine Überschreitung der südlichen Baugrenze ist zulässig für Gebäudeteile mit einem Glasanteil von mehr als 70 %, wenn sie nicht mehr als 2 m über die Baugrenze hinausgehen und nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge einnehmen.
- Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
7.1 Je angefangener 400 qm Grundstücksfläche ist auf dem jeweiligen Grundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die in der untenstehenden Liste aufgeführten Arten oder Kulturbrot zu verwenden. Die Bäume (außer Obstbäume) müssen einen Stammumfang von mindestens 12-14 cm aufweisen.
7.2 Auf den Grundstücken sind je angefangener 100 qm Grundstücksfläche mindestens 5 Laubsträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die in der nachfolgenden Liste aufgeführten Arten zu verwenden, die Höhe der Sträucher muss mind. 60 - 100 cm betragen. Alternativ können in gleicher Anzahl Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung gepflanzt werden.
7.3 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist je 300 qm Fläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die in der nachfolgenden Liste aufgeführten Arten zu verwenden, der Stammumfang der Bäume muss mindestens 16 - 18 cm betragen.
7.4 Die Böschungsbereiche des Grabens sind als Rasen- oder Röhrichtufer zu erhalten. Ab Böschungskante ist ein Streifen von 1 m Breite als dauerhafte mit Vegetation bedeckte Fläche anzulegen.
7.5 Die Grünflächen sind als Rasenflächen anzulegen; sie dürfen max. 2 mal jährlich gemäht werden. Vorhandene Gewässer sind zu erhalten. Die Anlage eines Weges in wassergebundener Bauweise ist zulässig.
7.6 Die zeichnerisch festgesetzten Gräben sind als offene Fließgewässer zu erhalten, Verrohrungen sind unzulässig.
7.7 Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Gehölze zu ersetzen.
Artenliste
Bäume: Schwarzerle, Feldahorn, Eskastanie, Sandbirke, Hainbuche, Rotbuche, Esche, Stechpflanz Wildapfel, Wildbirne, Vogeleiche, Traubeneiche, Stieleiche, Eberesche, Winterlinde, Sommerlinde, Sträucher: Felsenbirne, Sauerdom, Buchsbaum, Waldrebe, Kornelkirsche, Haselnuss, Weißdorn, Besenginster, Gem. Heckenkirsche, Gem. Liguster, Schlehe, Faulbaum, Pfaffenhütchen, Wildrosen, Strauchweiden, Schwarzer Holunder, Gem. Flieder, Gem. Schneeball.
- Oberflächenentwässerung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
8.1 Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen, der Terrassenflächen und vergleichbarer Flächen ist nach Möglichkeit auf den Grundstücken zu versickern. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.
8.2 Überschüssiges Niederschlagswasser ist soweit möglich den Gräben bzw. den öffentlichen Grünflächen zuzuführen.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
Die gekennzeichneten Flächen sind mit folgenden Rechten zu belasten:
9.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger;
9.2 Leitungsrecht zugunsten der Ver- bzw. Entsorgungsträger;
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist ein ausreichend dimensioniertes naturnahes Regenwasserrückhaltebecken anzulegen. Die Randflächen können mit standortgerechten heimischen Gehölzen bepflanzt werden. Nicht bepflanzte Flächen sind als Rasenflächen anzulegen; sie dürfen max. 2 mal jährlich gemäht werden.

PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) UND DER §§ 56, 97 UND 98 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAUO) UND DES § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER STADT JEVER DIESE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 60 "GLEISDREIECK" BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. DAS VERFAHREN WURDE NACH DEN VORSCHRIFTEN DES § 13 A BAUGB DURCHFÜHRT.

JEVER, DEN _____
 (BÜRGERMEISTERIN) (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT JEVER HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE AUFSTELLUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 60 "GLEISDREIECK" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT WORDEN. DAS VERFAHREN SOLL NACH DEN VORSCHRIFTEN DES § 13 A BAUGB DURCHFÜHRT WERDEN.

JEVER, DEN _____
 BÜRGERMEISTERIN

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
 MASSTAB: 1 : 1 000
 „QUELLE“: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG
 © 2011 LGLN

HERAUSGEBER: LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDENTWICKLUNG NIEDERSACHSEN VAREL

ANGABEN UND PRÄSENTATIONEN DES AMTLICHEN VERMESSUNGSWESENS SIND DURCH DAS NIEDERSÄCHSISCHE GESETZ ÜBER DAS AMTLICHE VERMESSUNGSWESEN (NvermG) SOWIE DURCH DAS GESETZ ÜBER URHERBERRECHT UND VERWANDTE SCHUTZRECHTE (URHERBERRECHTSSCHUTZGESETZ) GESETZLICH GESCHÜTZT.

- DIE VERWENDUNG FÜR NICHTEIGENE ODER FÜR WIRTSCHAFTLICHE ZWECKE UND DIE ÖFFENTLICHE WIDERGABE VON ANGABEN DES AMTLICHEN VERMESSUNGSVERZEICHNISSE UND VON STANDARDPRÄSENTATIONEN IST NUR MIT ERLAUBNIS DER ZUSTÄNDIGEN VERMESSUNGS- UND KATASTERBEHÖRDE ZULÄSSIG. KEINER ERLAUBNIS BEDARF
- DIE VERWERTUNG VON ANGABEN DES AMTLICHEN VERMESSUNGSWESEN UND VON STANDARDPRÄSENTATIONEN FÜR AUFGABEN DES ÜBERTRAGENEN WIRKUNGSKREISES DURCH KOMMUNALE KÖRPERSCHAFTEN.
 - DIE ÖFFENTLICHE WIDERGABE VON ANGABEN DES AMTLICHEN VERMESSUNGSWESENS UND VON STANDARDPRÄSENTATIONEN DURCH KOMMUNALE KÖRPERSCHAFTEN, SOWEIT DIESE IM RAHMEN IHRER AUFGABENERFÜLLUNG EIGENE INFORMATIONEN FÜR DRITTE BEREITSTELLEN (AUSZUG AUS § 5 (3) NvermG).

DIE PLANUNTERLAGE ENTSpricht DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTBAULICH BEDEUTSAMEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZ NACH (STAND VOM 31.08.2011). SIE IST HINSSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN EINWANDRFREI.

VAREL, LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDENTWICKLUNG NIEDERSACHSEN
 DEN _____ DATUM

KATASTERAMT VAREL
 (UNTERSCHRIFT)

3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG:

THALEN CONSULT GMBH
 PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. L. WINTER
 TECHNISCHE MITARBEIT: A. KÖNIG

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT JEVER HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEM ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 60 "GLEISDREIECK" UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

JEVER, DEN _____
 BÜRGERMEISTERIN

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT JEVER HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEM GEÄNDERTE ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG GEMÄSS § 3 ABS. 3 SATZ 1 ZWEITER HALBSATZ BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

JEVER, DEN _____
 BÜRGERMEISTERIN

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

6. SATZUNGSBESCHLUSS
 DER RAT DER STADT JEVER HAT DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 60 "GLEISDREIECK" NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

JEVER, DEN _____
 BÜRGERMEISTERIN

7. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE STADT JEVER IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS FRIESLAND BEKANNTMACHT WORDEN. DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 60 "GLEISDREIECK" IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

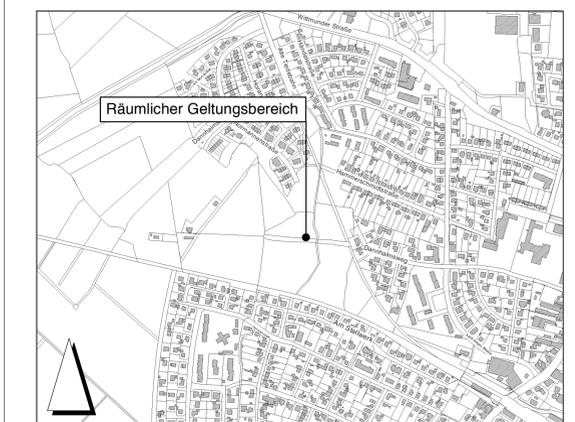
JEVER, DEN _____
 BÜRGERMEISTERIN

8. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

JEVER, DEN _____
 BÜRGERMEISTERIN

ÜBERSICHTSKARTE M. 1 : 5.000



GEMEINDE / AUFTRAGGEBER

STADT JEVER

PLANINHALT
 MASSTAB
 BEBAUUNGSPLAN NR. 60 "GLEISDREIECK" 1. ÄNDERUNG 1 : 1.000

PROJEKT-NR.	PROJEKT-DATEI	PROJEKTL. BEARBEITUNG	CAD-BEARB.	GEPRÜFT
9236	2012_04_26_BPE60.wxw	Winter	König	

VERFAHRENSART	PLANSTAND	BLATTGR.	DATUM
Verfahren nach § 13a BauGB	Entwurf	780 x 594	26.04.2012

PLANVERFASSER
 THALEN CONSULT GMBH INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER
 Sitz der Gesellschaft: Urwaldstr. 39 26340 Neuenburg Tel. 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax 0 44 52 - 916 - 1 01 E-Mail: info@thalen.de
 ABTEILUNG STADT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG