

Geltungsbereich zur 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 63

1. Änderung rechtskräftig seit 18.08.2000

Bebauungsplan Nr. 95 "Am Alten Hafen" rechtskräftig seit 2010

Bebauungsplan Nr. 63 "Schlachte/Hooksweg"

1. Petersilienstr.
2. Tatergang
3. Schloßgang
4. Schulgang
5. Herrenbleiche
6. Joh.-Ludw.-Str.

Grashaus

Geltungsbereich zur 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 63

1. Änderung rechtskräftig seit 18.08.2000

Bebauungsplan Nr. 95 "Am Alten Hafen" rechtskräftig seit 2010

Bebauungsplan Nr. 63 "Schlachte/Hooksweg"

1. Petersilienstr.
2. Tatergang
3. Schloßgang
4. Schulgang
5. Herrenbleiche
6. Joh.-Ludw.-Str.

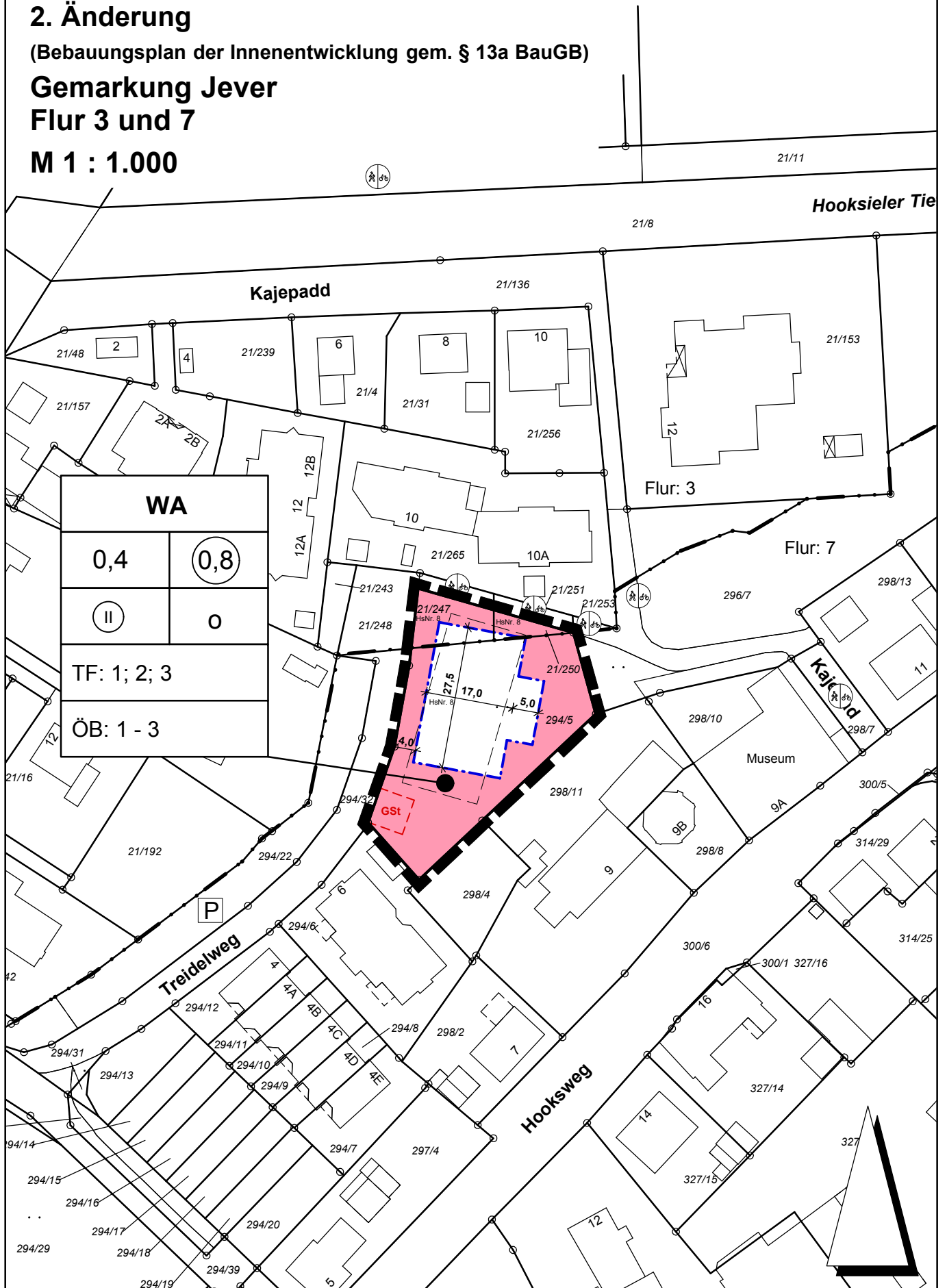
Grashaus

Bebauungsplanes Nr. 63 "Schlachte/Hooksweg" 2. Änderung

M. 1 : 1.000

mit örtlichen Bauvorschriften

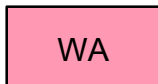
M 1 : 1.000



Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

I. Festsetzungen des Planes

1. Art der baulichen Nutzung



allgemeines Wohngebiet; vgl. TF 1

2. Maß der baulichen Nutzung

⓪,8

Geschossflächenzahl als Höchstmaß

0,4

Grundflächenzahl als Höchstmaß

II

Zahl der Vollgeschosse, zwingend

3. Baugrenzen, Bauweise

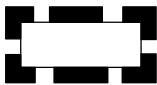
o

offene Bauweise



Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

TF: 1

siehe textlicher Festsetzung Nr. 1

ÖB: 1

siehe örtlicher Bauvorschrift Nr. 1



Umgrenzung von Flächen für
Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung:

GSt = Gemeinschaftsstellplätze

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Baugebietes (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen gem. § 12 BauNVO

Auf dem Flurstück 294/5 sind innerhalb der gekennzeichneten Fläche zwei zweckgebundene Stellplätze (ein Behinderten-Stellplatz u. ein Stellplatz für Pflegepersonal) zulässig.

Die weiteren für die Wohnnutzung erforderlichen Stellplätze sind auf den hierfür nach den Bebauungsplänen Nr. 63 bzw. Nr. 95 festgesetzten Flächen für GSt/GGa nachzuweisen.

3. Anpflanzen von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Je 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten; Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Die unter der textlichen Festsetzung Nr. 8.7 im Ursprungsplan (Bebauungsplan Nr. 63 „Schlachte/ Hooksweg“) aufgeführte Artenliste ist bei der Auswahl der anzupflanzenden Bäume zu berücksichtigen

Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m § 84 NBauO

1. Dachform und -neigung

Flach- und Pultdächer mit Neigungswinkel unter 20° sowie Tonnendächer sind als Hauptdächer nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Nebendächer am Hauptgebäude über Erkern, Loggien und Wintergärten sowie Dächer von Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden.

2. Dacheindeckungen

Als Dacheindeckungen sind ausschließlich zulässig:

- Unglasierte Dachziegel mit gewellter Querfläche, die sich im Farbspektrum feuerrot bis tomatenrot sowie anthrazit nach dem Farbenregister RAL 841 GL bzw. 840 HR an den folgenden Farbtönen orientieren: 3000; 3002 - 3004; 3005; 3007; 3009; 3011; 3013; 7005; 7010 - 7012; 7015 - 7021;
- In die Dachflächen integrierte Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Ressourcen (z.B. Sonnenlicht, Umgebungstemperatur)

3. Außenwände

Die Außenwände von Gebäuden sind mit Vormauerziegeln zu verblenden bzw. in Ziegelsichtmauerwerk oder als glatt verputzte Fläche auszuführen. Eine Kombination der genannten Fassadenmaterialien ist zulässig, wenn ein Verhältnis von 60:40 bezüglich der Materialauswahl gewährleistet ist. Für maximal 20 % der Fassaden ist alternativ die Verwendung von Holzbaustoffen zulässig.

Als äußerlich sichtbare (Vormauer-) Ziegel sind nur rote, rot bunte und rotbuntgeflamnte, unglasierte Ziegel zu verwenden, die sich an den RAL-Tönen 3000, 3002, 3003, 3011 und 3013 orientieren. Genarbte oder besandete Ziegel/Klinker sind nicht zulässig.

Bei der Farbwahl von Putzbauten gelten folgende RAL-Töne, wobei geringfügige Abweichungen in der Farbgebung zulässig sind (helle Pastelltöne, beige bis gelb): 1001, 1002, 1005, 1006, 1011, 1012, 1014, 1015, 1019, 1020, 1024, 1032.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 27. Januar 1990

2. Bodenfunde

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §4 Abs.1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen 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. (vgl. Nds. Denkmalschutzgesetz, zuletzt geändert am 05.11.2004)

3. Altlasten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Friesland, zu benachrichtigen.

4. Kampfmittelfunde

Die Stadt weist darauf hin, dass für den Planbereich bislang noch keine Sondierung bzw. keine Luftbildauswertung auf Kampfmittelvorkommen vorgenommen wurden. Der Stadt liegen bislang zwar keine Erkenntnisse bzgl. solcher Funde im Gebiet und der unmittelbaren Nachbarschaft vor, empfiehlt dem Bauherren aber aufgrund der Nähe des Standortes zu Wilhelmshaven vor Beginn der Bodenarbeiten eine entsprechende Luftbildauswertung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover zu beantragen, bzw. eine Fachfirma mit entsprechenden Sondierungsarbeiten zu beauftragen. Die Kosten hierfür sind vom Bauherren zu tragen.

5. Umgebungsschutz gemäß Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz

An den Änderungsbereich grenzt das als Baudenkmal eingetragene Mühlenensemble (Hooksweg 9 - 9B) an. Dementsprechend wird auf den hiervon ausgehenden Umgebungsschutz gem. § 8 NDSchG hingewiesen.

6. Überdeckung von Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung treten die bisherigen Festsetzungen der 1. Änderung außer Kraft.

Präambel

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES HAT DER RAT DER STADT JEVER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 63 "SCHLACHTE/HOOKSWEG", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

JEVER, DEN _____

BÜRGERMEISTERIN

(SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT JEVER HAT IN SEINER SITZUNG AM 22.01.2013 DIE AUFSTELLUNG DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 63 "SCHLACHTE/HOOKSWEG" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS ABS. 1 BAUGB AM 26.01.2013 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

JEVER, DEN _____

BÜRGERMEISTERIN

2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
MAßSTAB: 1 : 1000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN
DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND
KATASTRAERVERWALTUNG

© 2013



DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTS-KATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 02/2013). SIE SIND HINSICHTLICH DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

FRIESOYTHE, DEN _____

ÖBVI TIMMERMANN & DIECKMANN

(UNTERSCHRIFT)

SIEGEL

3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG:

OLDENBURG, DEN _____

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

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

VORENTWURF: 12.02.2013
ENTWURF: 25.02.2013
SATZUNG: 08.04.2013

PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. H. WEYDRINGER

NOCH: VERFAHRENSVERMERKE

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT JEVER HAT IN SEINER SITZUNG AM 19.02.2013 DEM ENTWURF DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 63 "SCHLACHTE/HOOKSWEG" UND 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 22.02.2013 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 01.03.2013 ALS BEWIRKT.

ES WURDE IN DER VERÖFFENTLICHUNG DARAUF HINGEWIESEN, DASS ZUM BEBAUUNGSPLAN KEIN UMWELTBERICHT GEFERTIGT WURDE, DA ES SICH UM EIN VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB (BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG) HANDELT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN VOM 08.03.2013 BIS 08.04.2013 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, DEN _____ 2013

(BÜRGERMEISTERIN)

5. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER STADT JEVER HAT DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 63 "SCHLACHTE/HOOKSWEG" NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

JEVER, DEN _____

BÜRGERMEISTERIN

6. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 63 IST GEM. § 10 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 7 ABS. 2 DER HAUPTSATZUNG DER STADT JEVER AM _____ IM INTERNET UNTER DER ADRESSE WWW.STADTJEVER.DE UND DURCH AUSHANG AN DEN ÖFFENTLICHEN AUSHANGTAFELN VERÖFFENTLICHT WORDEN. DA DIE DAUER DES AUSHANGS LT. HAUPTSATZUNG EINE WOCHE BETRÄGT, IST DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 63 AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

JEVER, DEN _____ 2013

(BÜRGERMEISTERIN)

7. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 63 SIND DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN SOWIE MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGES BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

JEVER, DEN _____

BÜRGERMEISTER