

# STADT JEVER

## Landkreis Friesland



---

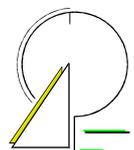
Bebauungsplan Nr. 99  
„Südlicher Friesenweg“  
mit örtlichen Bauvorschriften

# BEGRÜNDUNG

---

**Planungsbüro Diekmann & Mosebach**

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40  
e-mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)



# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>3</b>
2.1	Kartenmaterial	3
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3	Städtebauliche Situation	3
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>4</b>
3.1	Raumordnerische Vorgaben	4
3.2	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	4
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>4</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung	4
4.2	Belange des Denkmalschutzes	4
4.3	Altablagerungen	5
<b>5.0</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>6</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	6
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	6
5.2.2	Bauhöhen	6
5.2.3	Bauweise	7
5.2.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
5.3	Verkehrsflächen	7
5.4	Grünflächen / Bepflanzung	8
<b>6.0</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>8</b>
<b>7.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>9</b>
<b>8.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE</b>	<b>10</b>
8.1	Rechtsgrundlagen	10
8.2	Verfahrensübersicht	10
8.3	Aufstellungsbeschluss	10
8.3.1	Frühzeitige Beteiligung	10
8.3.2	Öffentliche Auslegung	10
8.4	Planverfasser	11

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Jever beabsichtigt am südlichen Stadtrand, am südlichen Ende des Friesenwegs den vorhandenen Siedlungsraum zu erweitern und durch diesen Bebauungsplan erstmalig planungsrechtlich zu steuern. In dem Bereich, der erstmalig einer Wohnbebauung zugeführt werden soll, sollen durch diesen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein vielfältiges Wohnraumangebot geschaffen werden. Zu diesem Zweck wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Südlicher Friesenweg“ durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 99 „Südlicher Friesenweg“ umfasst in seinem räumlichen Geltungsbereich ein ca. 1,0 km südlich des Zentrums gelegenen Bereich am Siedlungsrand, östlich und westlich des Friesenwegs. Im Norden, Nordosten und Westen wird das Plangebiet durch die vorhandene Wohnbebauung begrenzt, im Süden befindet sich ein Gartenbaubetrieb im Südosten grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Die Stadt Jever beabsichtigt im Rahmen ihrer Ortsentwicklung, diesen Siedlungsbereich in verträglicher Weise planungsrechtlich abzusichern und städtebaulich weiterzuentwickeln. Die Erweiterung der Siedlung entlang des Friesenwegs ist die konsequente Umsetzung der Ziele des Flächennutzungsplanes. Diese Planung bildet den ersten Schritt zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes „südlicher Friesenweg“, welches eine mögliche wohnbauliche Entwicklung am südlichen Stadtrand auf einer rund 11 ha großen Fläche aufzeigt.

## 2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 99 wurde unter Verwendung des vom Vermessungsbüro Vredenburg (Jever) zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

### 2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 befindet sich im Hauptort Jever und umfasst eine ca. 1,6 ha große Fläche am südlichen Ende des Friesenwegs. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### 2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird durch den Friesenweg in eine östliche und eine westliche Hälfte geteilt. Der östliche Bereich wird landwirtschaftlich genutzt, im Nordosten befinden sich einige ältere Gewächshäuser, die für die geplante Wohnbebauung abgetragen werden sollen.

Die westliche Hälfte des Plangebietes wurde als Kleingartenfläche genutzt. Hier befinden sich teilweise ältere, verfallene Kleingartengebäude sowie alte Kleingartenstrukturen.

Nördlich, östlich und westlich des Plangebietes grenzen Wohngebäude an das Plangebiet, im Süden befindet sich ein Gartenbaubetrieb, weiter im Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

### **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 mit Änderungen von 2012) innerhalb des Mittelzentrums Jever. Die Inhalte der vorliegenden Planung sind mit diesen raumordnerischen Vorgaben vereinbar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich laut der Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Friesland (RROP 2005) innerhalb des Mittelzentrums Jever im besiedelten Bereich. In der Begründung wird unter Kap. D 1.5 folgendes geschrieben: Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden im Landkreis Friesland ist vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte sowie Siedlungsachsen auszurichten und zu konzentrieren, um eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden.

Die vorliegende Planung zur Entwicklung der Siedlung an zentralörtlichen Standorten entspricht diesen übergeordneten Vorgaben.

#### **3.2 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Jever aus dem Jahr 2009 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Bebauungsplanes Nr. 99 mit den Festsetzungen von allgemeinen Wohngebieten stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein, der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

Für das Plangebiet liegt bisher kein verbindlicher Bebauungsplan vor.

### **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

#### **4.1 Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung**

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 99 bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Der Umweltbericht ist verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 99.

Über die im Bebauungsplan festgelegten grünordnerischen Maßnahmen (Anpflanzung von Bäumen) kann im Plangebiet nur ein Teilausgleich bzw. eine Minimierung des Eingriffs erzielt werden. Der Großteil der mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist über einen externen Ausgleich zu regeln.

#### **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, dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, 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 Kampfmittel**

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde durch das LGLN (Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst) eine Luftbildauswertung durchgeführt. Diese Auswertung hat ergeben, dass es keine Bombardierungen innerhalb des Planbereichs gegeben hat. Gegen die geplante Nutzung bestehen daher in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken. Sollten bei Erarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN umgehen zu informieren.

### **4.5 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der Immissionssituation ein wesentlicher Bestandteil der Bauleitplanung.

Südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet sich der Gartenbaubetrieb W. Huget. Dieser führt auf seinem Betriebsgrundstück teilweise geräuschintensive Arbeiten durch, die im Rahmen dieser Bauleitplanung näher zu betrachten sind. Zu diesem Zweck wurde durch itap, Institut für technische und angewandte Physik GmbH, Oldenburg, eine „Schalltechnische Beurteilung der Geräuschimmissionen durch den Betrieb W. Huget Gartenbau im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 in Jever“ (im Folgenden als Gutachten bezeichnet) verfasst. Im Folgenden sind die Inhalte des Gutachtens zusammenfassend verkürzt dargestellt.

Im Rahmen des Gutachtens wurden die Geräuschimmissionen des Betriebes ermittelt. Bei den Geräuschquellen handelt es sich um einen Holzhäcksler, einen Mitarbeiterparkplatz inklusive Sprinter – Bewegungen, einen Hochdruckreiniger sowie Containerverladearbeiten.

Die Untersuchung hat ergeben, dass der Einsatz der vorhandenen Maschinen und Geräte nicht zu einer unzulässigen Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung führen wird. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm werden sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum deutlich unterschritten. Bezüglich des Verkehrs kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass aufgrund des geringen betriebsbedingten Verkehrs keine organisatorischen Maßnahmen zur Verringerung der Geräuschimmissionen auf der öffentlichen Straße erforderlich sind.

Das vollständige Gutachten ist Bestandteil der Begründung und dieser als Anlage beigefügt.

## **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der eingangs formulierten Planungsziele, der planungsrechtlichen Sicherung und Nachverdichtung gewachsener Siedlungsräume, werden innerhalb des Plangebietes allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzungen erfolgen aufgrund der umliegenden sowie geplanten Nutzungen und auf Basis des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Jever.

Zur planerischen Steuerung einer angemessenen Gebietsentwicklung werden im Bebauungsplan Nr. 99 „Südlicher Friesenweg“ ergänzend folgende Festsetzungen getroffen:

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gem. § 4 (3) Nr. 4-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Diese Nutzungen stehen nicht im Einklang mit dem angestrebten Entwicklungsziel der Sicherung der vorhandenen Wohngebiete und der Abrundung des Ortsrandes.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich über die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO definiert. In den allgemeinen Wohngebieten wird einheitlich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll eine möglichst optimale Ausnutzbarkeit der Grundstücke erreicht werden.

#### **5.2.2 Bauhöhen**

Innerhalb des gesamten Plangebietes werden die Bauhöhen für die allgemeinen Wohngebiete über die Festsetzung der First- und Traufhöhe geregelt. So werden eine einheitliche Firsthöhe von maximal 9,00 m und eine maximale Traufhöhe von 5,50 m festgesetzt. Hierdurch wird im Übergang zur freien Landschaft und dem bereits besiedelten Bereich eine städtebaulich angepasste und mit dem Umfeld verträgliche Höhenentwicklung sichergestellt.

Für die Ermittlung der Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung definierten Höhenbezugspunkte gem. § 18 Abs. 1 BauNVO maßgebend. Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens festgesetzt. Als oberer Bezugspunkte zählt die Oberkante des Gebäudes für die First-

höhe (FH) und für die Traufhöhe (TH) der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks.

Die maximale Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens beträgt 0,30 Meter über der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße in der Fahrbahnmitte.

Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Firsthöhen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) sind zulässig.

### **5.2.3 Bauweise**

Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs wird eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt, wobei die Abweichung sich auf die Beschränkung der maximalen Gebäudelänge bezieht. So sind in der abweichenden Bauweise (a) Gebäude zulässig, wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 18,00 m für Einzelhäuser und von 12,00 m für Doppelhaushälften. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen. Dies berücksichtigt das städtebauliche Entwicklungsziel einer verträglichen Weiterentwicklung der bestehenden Siedlung.

### **5.2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 99 durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO bestimmt. Insgesamt werden die Baugrenzen zu Verkehrsflächen, zu Wasserflächen und zur Geltungsbereichsgrenze mit einem Abstand von 3,0 m festgesetzt. Um die Straßenseitigen Zonen zu ordnen sind innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.

Entlang des Gewässers im Osten des Plangebietes muss zur Unterhaltung dieses Gewässers ein Räumstreifen von baulichen Anlagen und Bepflanzungen freigehalten werden. Zu diesem Zweck sind innerhalb der als Gewässerräumstreifen festgesetzten, nicht überbaubaren Grundstücksfläche Garagen und überdachte Einstellplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO sowie Einfriedungen, Anpflanzungen und Ablagerungen nicht zulässig.

### **5.3 Verkehrsflächen**

Das Plangebiet ist über den Friesenweg in das städtische Verkehrsnetz eingebunden. Im Süden wird ein Wendepunkt vorgesehen, die Wohnbauflächen westlich des Friesenwegs werden über zwei Stichstraßen erschlossen. Alle im Plangebiet vorgesehenen Straßen werden als öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Hinweis zur Müllentsorgung:

Für die Müllentsorgung ist vorgesehen, dass die Entsorgungsfahrzeuge alle Müllbehälter am Friesenweg aufnehmen und entleeren, die Fahrzeuge sollen den Friesenweg von Norden anfahren und im Süden in der Wendeanlage umdrehen. Es ist nicht vorgesehen, dass die Fahrzeuge in die Stichstraßen einfahren. Die Anlieger der Stichstraßen müssen die Müllbehälter an den Entsorgungsterminen an den Friesenweg stellen. Die Verkehrsfläche des Friesenwegs bietet ausreichend Raum, um die Behälter im Straßenraum abzustellen. Die genaue Lage der Abstellflächen wird im Rahmen der Ausführungsplanung bestimmt.

## 5.4 Grünflächen / Bepflanzung

Im Bebauungsplan Nr. 99 sind zur Durchgrünung des Plangebietes Baumpflanzungen festgesetzt worden.

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) ist nach Maßgabe des Umweltberichtes je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein kleinkroniger Laubbaum oder Obstbaum gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen. Die Festsetzung ist in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfüllen. Die Pflanzenarten und Qualitäten sind der entsprechenden textlichen Festsetzung zu entnehmen.

## 6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente das physische Erscheinungsbild eines Ortes. Planerische Aufgabe ist es, über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und so gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Der städtische Bereich des Plangebietes ist durch eine gewachsene, überwiegend durch Wohnnutzungen bestimmte Bauungsstruktur gekennzeichnet. Da der Ortscharakter erhalten bzw. geschützt werden soll, hat sich die Stadt Jever dazu entschlossen, dass die geplante Wohngebietserweiterung einen gestalterischen Rahmen erhält. Aus diesem Grund hat sich Stadt Jever dazu entschlossen, im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 99, örtliche Bauvorschriften zu definieren, welche gewisse Regeln zu Dachgestaltung und zu Einfriedungen vorgeben.

Folgende Festsetzungen wurden daher zur gestalterischen Ordnung getroffen:

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und innerhalb der Bauflächen bis zu einer Tiefe von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind als tote Einfriedungen (z.B. Zäune und Mauern) nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m oder als lebende Hecken zulässig. Ziel dieser Vorgabe ist es, dem Straßenraum und den Gebäudevorderebenen insgesamt ein geordnetes Erscheinungsbild zu verleihen.

Die Verwendung von glasierten und von hellen Dacheindeckungen ist nicht zulässig. Als Orientierung für die nicht zulässigen Farben gelten die RAL-Farben 1000-1033, die das Spektrum beiger, gelber und weiß-elfenbeinerer Farben umfassen, die Weißtöne 9001 (Cremeweiß), 9002 (Grauweiß), 9010 (Reinweiß), 9016 (Verkehrsweiß) und 9018 (Papyrusweiß) und die Aluminiumtöne 9006 und 9007 (Weißaluminium und Graualuminium). Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind zulässig.

Dächer der Hauptgebäude sind ausschließlich als geneigte Dächer mit einer Neigung von  $\geq 20^\circ$  zu errichten. Dies gilt nicht für:

Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, Wintergärten, Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Erker, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind, Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden

Durch die in der vorliegenden Planung getroffenen Vorgaben zu Dächern sollen farblich unangemessene Gestaltungen, die sich negativ auf den öffentlichen Straßen-

raum, die Nachbarbebauung und die freie Landschaft auswirken können vermieden werden. Außerdem soll hier bestimmte Dachformen umgesetzt werden (geneigte Dächer), damit sich das geplante Wohngebiet harmonisch in die Nachbarschaft einfügt.

Durch die Festsetzung der örtlichen Bauvorschriften soll ein einheitliches Erscheinungsbild geschaffen und gestalterischen Fehlentwicklungen vorgebeugt werden.

## 7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrssystem erfolgt über den Friesenweg.

- **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. Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt dieser die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetz sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NabfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen.

- **Oberflächenentwässerung**

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über das vorhandene Entwässerungssystem abgeführt.

- **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.

## **8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE**

### **8.1 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),
- NNatG (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

### **8.2 Verfahrensübersicht**

#### **8.3 Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 08.07.2014 gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 „südlicher Friesenweg“ gefasst.

##### **8.3.1 Frühzeitige Beteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte vom 22.09.2014 bis zum 20.10.2014. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 19.09.2014.

##### **8.3.2 Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 02.12.2014 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 99 "Südlicher Friesenweg" und Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 7 (2) der Hauptsatzung der Stadt Jever am 05.12.2014 im Internet unter der Adresse [www.stadt-jever.de](http://www.stadt-jever.de) und durch Aushang an den öffentlichen Aushangtafeln der Stadt Jever veröffentlicht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 99 "Südlicher Friesenweg" hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 15.12.2014 bis zum 16.01.2015 öffentlich ausgelegt.

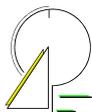
Jever, .....

.....  
Der Bürgermeister

#### 8.4 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Südlicher Friesenweg“ erfolgte im Auftrag der Stadt Jever vom Planungsbüro:

**Diekmann &  
Mosebach**



Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

*Oldenburger Straße 86 · 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 91 16 30  
Telefax (0 44 02) 91 16 40*

---

Dipl.-Ing. Olaf Mosebach  
(Planverfasser)