

**Textliche Festsetzungen**

**1. Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 1(5) BauNVO die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) nicht zulässig.

Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Gem. § 1 (6) BauNVO sind die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**2. Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO**

**Gebäudehöhe**

Die Höhe der baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet darf 11,0 m nicht überschreiten. Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante der nächst gelegenen Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und dem obersten Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt). Für das WA gilt die Höhenlage der Fahrbahnmittlinie des Hooksweges, gemessen in Verlängerung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes als unterer Bezugspunkt.

**3. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

3.1 Zugunsten der Anlieger (der neu hinzuzutretenden Bebauung); der Stadt und der Ver-/Entsorgungsunternehmen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der gekennzeichneten Fläche eingerichtet.

3.2 Im festgesetzten Bereich (Graben III.O.) wird zugunsten der unmittelbaren Anlieger ein Leitungsrecht festgesetzt.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS  
 DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER STADT JEVEER HAT IN SEINER SITZUNG AM 21.02.2017 DIE AUFSTELLUNG DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 36 "HOOKSWEG/OCHSENHAMMSWEG" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS ABS. 1 BAUGB AM ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.  
 JEVEER, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

2. PLANUNTERLAGE  
 KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE  
 MAßSTAB: 1 : 1000  
 © 2016 LGLN  
 LEHRENTWURF FÜR VERFAHRENS- UND KATASTERVERWALTUNG  
 DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTS-KATASTERS UND WEIST DIE STÄDTBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZTE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM \_\_\_\_\_). SIE IST HINSDICHTLICH DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

WESTERSTEDDE, DEN \_\_\_\_\_

ÖBVI M ENGER \_\_\_\_\_

(UNTERSCHRIFT) \_\_\_\_\_ SIEGEL \_\_\_\_\_

3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG:  
 OLDENBURG, DEN \_\_\_\_\_  
 PlanTEAM **WW** GmbH & Co. KG  
 Donnerschweer Str. 50 • 26123 Oldenburg  
 Tel.: 0441-361363-0  
 Fax: 0441-361363-63  
 VORENTWURF: 03.04.2017  
 ENTWURF: 08.05.2017  
 SATZUNG: \_\_\_\_\_  
 PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. H. WEYDRINGER

**NOCH: VERFAHRENSVERMERKE**

4. OFFENTLICHE AUSLEGUNG  
 DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER STADT JEVEER HAT IN SEINER SITZUNG AM 23.05.2017 DEN ENTWURF DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 36 "HOOKSWEG/OCHSENHAMMSWEG" UND BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE OFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 1 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.  
 ORT UND DAUER DER OFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN GEMÄSS § 7 ABS. 2 DER HAUPTSATZUNG DER STADT JEVEER AM \_\_\_\_\_ IM INTERNET UNTER DER ADRESSE WWW.STADT-JEVER.DE UND DURCH AUSHANG AN DEN OFFENTLICHEN AUSHANGTAFELN DER STADT JEVEER VERÖFFENTLICHT.  
 IN DER BEKANNTMACHUNG WURDE DARAUFGEWISEN DASS ZUM BEBAUUNGSPLAN KEIN UMWELTBERICHT GEFERTIGT WURDE. DA ES SICH UM EIN VERFAHREN GEMÄSS § 13A BAUGB (BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG) HANDELT.  
 DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN VOM \_\_\_\_\_ 2017 BIS \_\_\_\_\_ 2017 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB OFFENTLICH AUSGELEGEN. IM GLEICHEN ZEITRAUM WURDEN DIE BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER OFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB BETEILIGT.  
 JEVEER, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

5. SATZUNGSBESCHLUSS  
 DER RAT DER STADT JEVEER HAT DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 36 "HOOKSWEG/OCHSENHAMMSWEG" NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.  
 JEVEER, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

6. INKRAFTTRETEN  
 DER BESCHLUSS DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 36 IST GEM. § 10 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 7 ABS. 2 DER HAUPTSATZUNG DER STADT JEVEER AM \_\_\_\_\_ IM INTERNET UNTER DER ADRESSE WWW.STADT-JEVER.DE UND DURCH AUSHANG AN DEN OFFENTLICHEN AUSHANGTAFELN VERÖFFENTLICHT WORDEN. DA DIE DAUER DES AUSHANGS I.T. HAUPTSATZUNG EINE WOCHE BETRÄGT, IST DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 36 AM \_\_\_\_\_ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.  
 JEVEER, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

7. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN  
 INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 36 SIND DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN SOWIE MANGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGES BEI ZUSTANDKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.  
 JEVEER, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

**Hinweise**

**1. Baunutzungsverordnung**

Es gilt die BauNVO 1990.

**2. Denkmalschutz/Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Friesland (Lindenallee 1, 26441 Jever, Tel.: 04461/919-0) sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg Tel. 0441/799-2120 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.

**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 des Landkreises Friesland zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

**4. Kampfmittel**

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Fläche aktuell, d. h. im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes nicht auf Kampfmittel untersucht wurde. Die Stadt empfiehlt dem Bauherrn, vor Beginn der Erdarbeiten eine entsprechende Untersuchung durch eine Fachfirma ausführen zu lassen.

**5. Flugbetrieb**

Aus dem Flugbetrieb des Militärflughafens Wittmund entstehen Lärmbelastungen. Diese bestehen im ganzen Stadtgebiet und sind hinzunehmen.

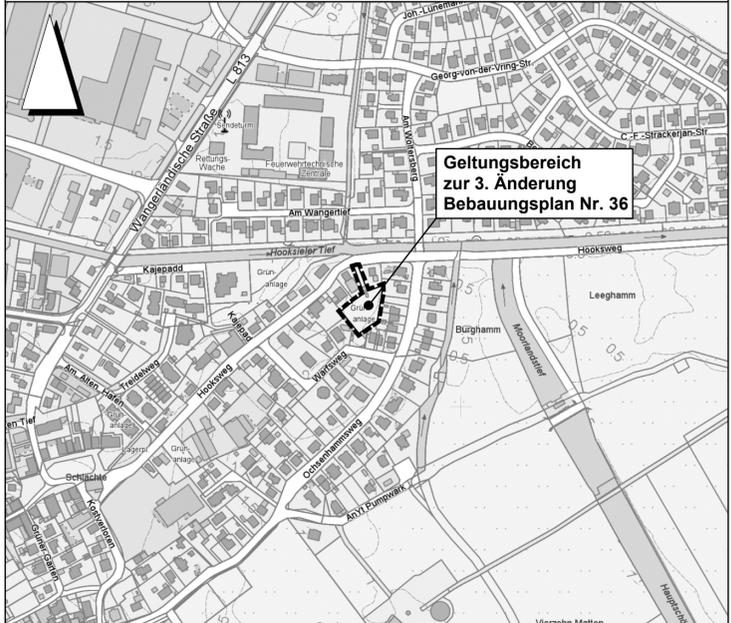
**6. Gasleitung**

Beidseitig der nachrichtlich übernommenen Gasleitung sind im Abstand von 2,0 Meter keinerlei Gebäude auch keine Nebengebäude zulässig.

**7. Überdeckung von Bebauungsplänen**

Mit Inkrafttreten der 3. Änderung treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36 im Änderungsbereich außer Kraft.

**Übersichtsplan 1 : 5.000**



**Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990**

**I. Festsetzungen des Planes**

**1. Art der baulichen Nutzung**

**WA** Allgemeines Wohngebiet, vgl. TF 1

**2. Maß der baulichen Nutzung**

- z.B. 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- z.B. GH: 11,0 m maximal zulässige Gebäudehöhe; vgl. TF 2

**3. Baugrenzen, Bauweise**

o offene Bauweise, Baugrenze

**6. Sonstige Planzeichen**

- ☐ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, vgl. TF 3
- ☐ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- TF: 1 siehe textlicher Festsetzung Nr. 1

**II. Nachrichtlich Übernahme**

—◇—◇— Gasleitung (unterirdisch); vgl. Hinweis Nr. 6

**Präambel**

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES HAT DER RAT DER STADT JEVEER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 36 "HOOKSWEG/OCHSENHAMMSWEG" BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

JEVEER, DEN \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ BÜRGERMEISTER

(SIEGEL)

**Stadt Jever**  
**Bebauungsplanes Nr. 36**  
**"Hooksweg/Ochsenhammsweg"**  
**3. Änderung**  
**(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)**  
**M. 1 : 500**  
**Entwurf**