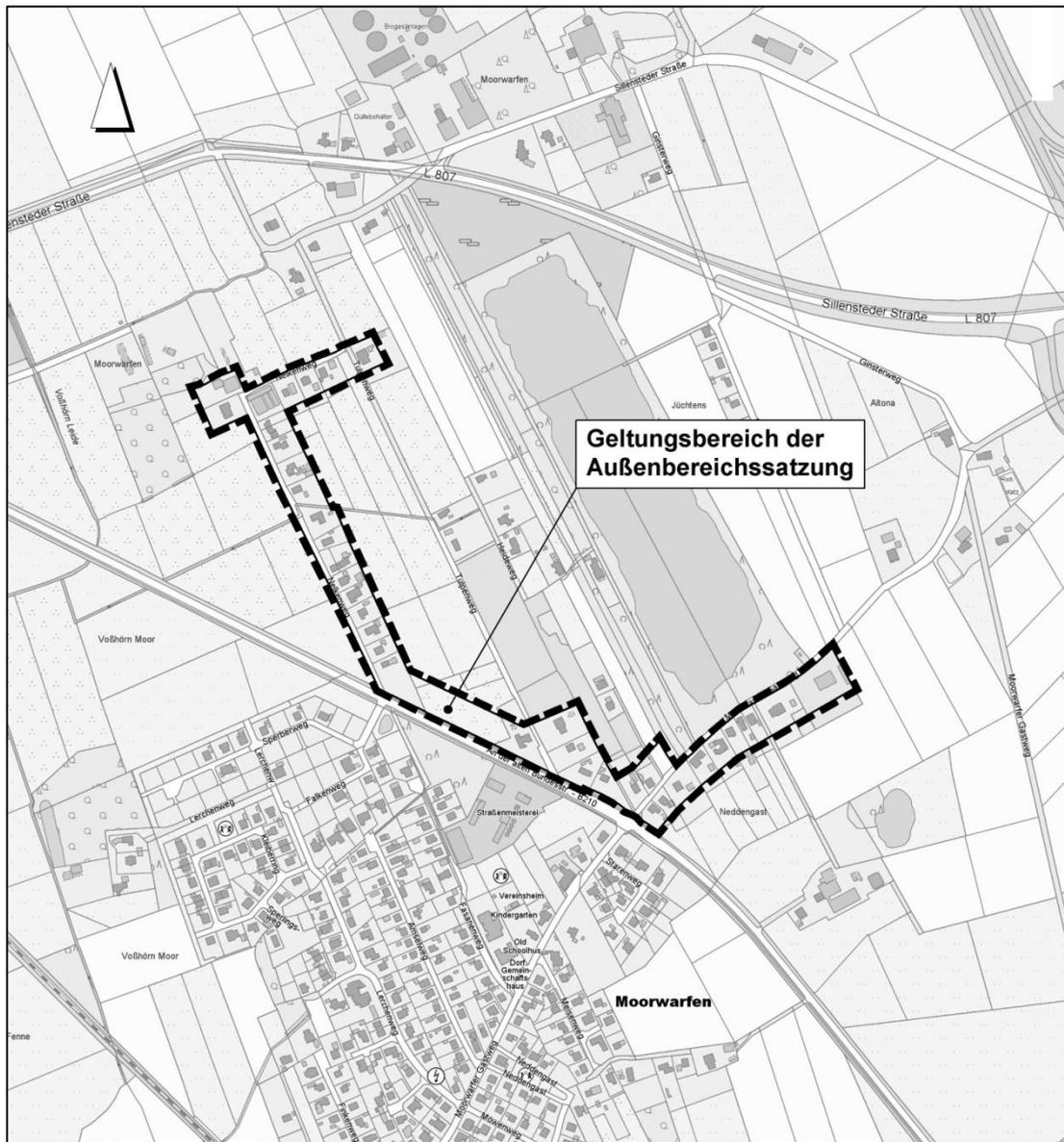


# Stadt Jever

## Landkreis Friesland

### Außenbereichssatzung „Moorwarfen Nordost“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

für den Bereich Nelkenweg, An der alten Bundesstraße  
und Moorwarfer Gastweg Ost



Bearbeitungsstand: 23.01.2018  
Planteam WMW GmbH & Co KG

## Außenbereichssatzung „Moorwarfen Nordost“ 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 am .....2018 die nachfolgende Außenbereichssatzung für den Ortsteil Moorwarfen beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst insgesamt **47 Flurstücke** der Flur 14 in der Gemarkung Jever mit einer **Gesamtfläche von ca. 62.700 m<sup>2</sup>**.

<b>Flurstücksnr.</b>	<b>Anschrift</b>	<b>Nutzungen</b>
313/67 teilw.	Tulpenweg 21	Wohnen in landwirtschaftl. Bausubstanz
63/11 teilw.	Tulpenweg	Verkehrsfläche
47 teilw.	Tulpen-/Nelkenweg	Landwirtschaft/Gartenfläche
411/44 teilw.	Nelkenweg 3	Wohnen/Siedlungsstelle
43/1 teilw.	Nelkenweg 5	Wohnen
410/41 teilw.	Nelkenweg 7	Wohnen
37/6	Nelkenweg 9	Gewächshäuser/Baumschule
37/3	Nelkenweg	Verkehrsfläche
27/2 teilw.	Nelkenweg 18	Baumschule/landwirtschaftl. Bausubstanz
36/2	Nelkenweg 20	Wohnen /Betriebsleiter
37/7	Nelkenweg 11	Wohnen
37/8	Nelkenweg 13	Wohnen
37/2	Nelkenweg 15	Wohnen
38/1	Nelkenweg 19	Wohnen
38/2	Nelkenweg 21	Wohnen
2/4 teilw.	Entwässerungsgraben	III. Ordnung
49/2	Nelkenweg 25	Wohnen
49/1	Nelkenweg 29	Wohnen
50/6 u. 50/7	Nelkenweg 33	Wohnen
50/5	Nelkenweg 35	Wohnen
50/4	Nelkenweg 37	Wohnen
52/1	Nelkenweg 39	Wohnen
52/4	Nelkenweg 41	Wohnen
52/3	Nelkenweg 43	Wohnen
54/1	Nelkenweg 45	Wohnen/Gartenland
48/5 teilw.	An der alten Bundesstraße	Weideland/Grünfläche
59/10 teilw.	Tulpenweg 48	Wohnen/Freiberufer
63/12 teilw.	Tulpenweg	Verkehrsfläche
62/3	Tulpenweg 47	Wohnen/Siedlerstelle
62/1	Tulpenweg 49	Wohnen
61/12	An der alten Bundesstraße 158	Wohnen
61/13	An der alten Bundesstraße 159	Wohnen
78/1 teilw.	Moorwarfer Gastweg 55	Wohnen
384/1 teilw.	Moorwarfer Gastweg 57	Wohnen
340/84 teilw.	Moorwarfer Gastweg	Grünland
104/25 teilw.	Moorwarfer Gastweg	Verkehrsfläche
164/6 teilw.	Moorwarfer Gastweg 62	Wohnen
164/3 teilw.	Moorwarfer Gastweg 64	Wohnen
163/1 teilw.	Moorwarfer Gastweg 66	Wohnen
161/1 teilw.	Moorwarfer Gastweg 70	Wohnen
360/159 teilw.	Moorwarfer Gastweg 72	Wohnen
158/1 teilw.	Moorwarfer Gastweg 74	Wohnen
357/156 teilw.	Moorwarfer Gastweg 76	Wohnen
155/1 teilw.	Moorwarfer Gastweg 78	Wohnen
154/1 teilw.	Verkehrsfläche	
150/4 teilw.	Moorwarfer Gastweg 80	Wohnen in landwirtschaftl. Bausubstanz
150/3 teilw.	Moorwarfer Gastweg 82	EWE - Betriebshof

Der Bereich ist im anliegenden Lageplan 1:2.000 mit seinen zeichnerischen Darstellungen, welcher Bestandteil der Satzung wird, gekennzeichnet.

## **§ 2 Generelle Zielsetzung und Rechtswirkung der Satzung**

Durch die Satzung sollen für den dem Außenbereich zugehörigen Siedlungsansatz Nachverdichtungsmöglichkeiten auf bereits bebauten und unbebauten Grundstücken ermöglicht werden.

Der nordöstlich der alten Bundesstraße belegene Siedlungsbereich konnte sich seit den 50-er Jahren des letzten Jahrhunderts entlang der vorhandenen kommunalen Straßen (Nelkenweg und Moorwarfer Gastweg) zwischen ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen und Siedlerstellen entwickeln.

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

Der Erweiterung vorhandener Gebäude zu Wohnzwecken, der Nachverdichtung oder aber der Bebauung von faktischen Baulücken kann nicht entgegengehalten werden, dass diese Nutzungen

- den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Fläche für die Landwirtschaft bzw. Außenbereich) widersprechen
- die Entstehung, Verfestigung oder der Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

## **§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben im Satzungsbereich**

Innerhalb des Satzungsbereiches sind Vorhaben zulässig, sofern sich diese nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

## **§ 4 Art der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung sind zulässig:

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe i. S. des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Pensionen und Ferienwohnungen) i. S. d. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe i. S. des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Gartenbaubetriebe und Baumschulen i. S. des § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
- Räume für freie Berufe i. S. d. § 13 BauNVO
- Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO
- Untergeordnete Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO

Der Gebietstypus wird mit dem eines dörflich, ländlichen Wohnen (MD) umschrieben.

## **§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Anordnung der Hauptgebäude (Hauptnutzung) soll sich an den in der beigefügten Beikarte dargestellten Baugrenzen orientieren. Die Abstände (Haupt- und Nebengebäude) von überwiegend mindestens 5 Metern zu den dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen und zu den Randbereichen sollen eingehalten werden. Ausnahmen und Abweichungen können sich im bereits bebauten Bereich ergeben.

## **§ 6 Erhaltung von Bäumen und Gehölzbeständen**

Die in der Beikarte dargestellten Großbäume und Heckenstrukturen sollen als landschaftsprägende Elemente erhalten werden. Im Fall von Abgängen sollen diese durch heimische Laubbäume ersetzt werden.

## **§ 7 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 aus der landwirtschaftlichen Bestellung von Flächen bzw. für Lärmimmissionen, ausgehend von der alten Bundesstraße, zu.

## **§ 8 Hinweise zur Schmutzwasserableitung**

Im gesamten Gebiet der Satzung herrscht Anschlusszwang an die öffentliche Schmutzwasserentsorgung.

## **§ 9 Hinweise zur Regenwasserableitung**

Die Bauherren sind verpflichtet die schadlose Ableitung bzw. die Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Regenwassers im Zuge von Erweiterungsabsichten bzw. im Falle einer Neubebauung nachzuweisen. Hierfür wird im Regelfall ein entwässerungstechnischer Antrag erforderlich.

## **§ 10 Sonstige nachrichtliche Hinweise**

### **1. Bodenfunde**

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 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.

### **2. 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 zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

### **3. Kampfmittel**

Im Zuge Aufstellung der Satzung wurden keine Untersuchungen bzgl. Vorkommen von Kampfmitteln durchgeführt.

Die Stadt weist aber vorsorglich daraufhin, dass im Falle von auftretenden Verdachtsmomenten z. B. im Zuge der Durchführung von Erdarbeiten, unverzüglich die Polizei und der Landkreis einzuschalten sind.

## **Verfahrensvermerke**

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 11.04.2017 die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen.

Jever, den.....2018

Jan- Edo Albers  
(Bürgermeister)

### **2. Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 17.10.2017 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 am 20.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf zur Außenbereichssatzung und die Begründung haben vom 30.10.2017 bis 02.12.2017 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 .....2018

Jan- Edo Albers  
(Bürgermeister)

### **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 am .....2018 (§ 10 BauGB) beschlossen.

Jever, den .....2018

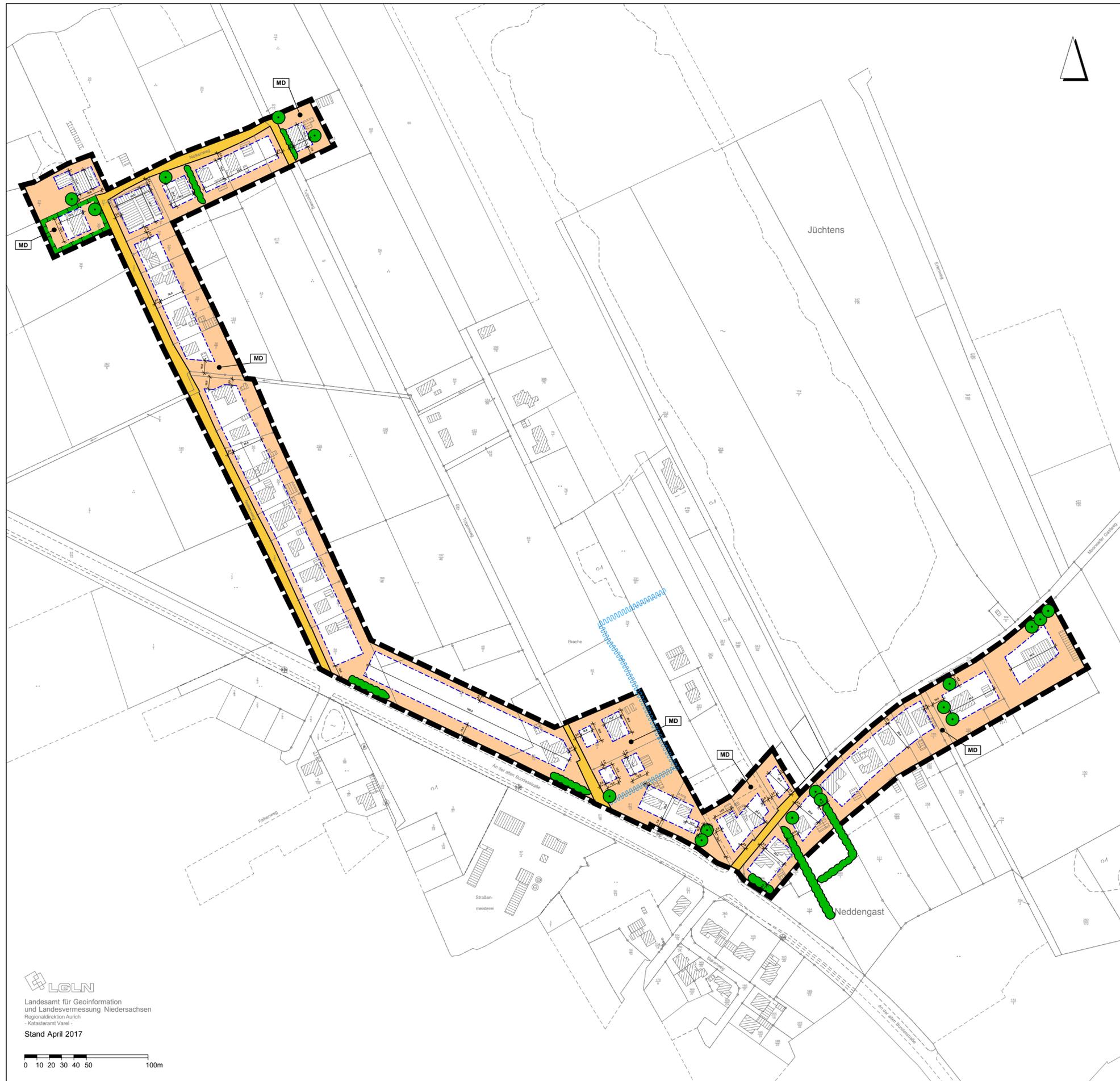
Jan- Edo Albers  
(Bürgermeister)

### **4. Inkrafttreten**

Der Beschluss der Außenbereichssatzung „Moorwarfen Nordost“ ist gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 Abs. 2 der Hauptsatzung der Stadt Jever durch Bekanntmachung im Internet und durch Aushang an den öffentlichen Aushangtafeln am..... 2018 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Außenbereichssatzung „Moorwarfen Nordost“ ist damit am.....2018 rechtsverbindlich geworden.

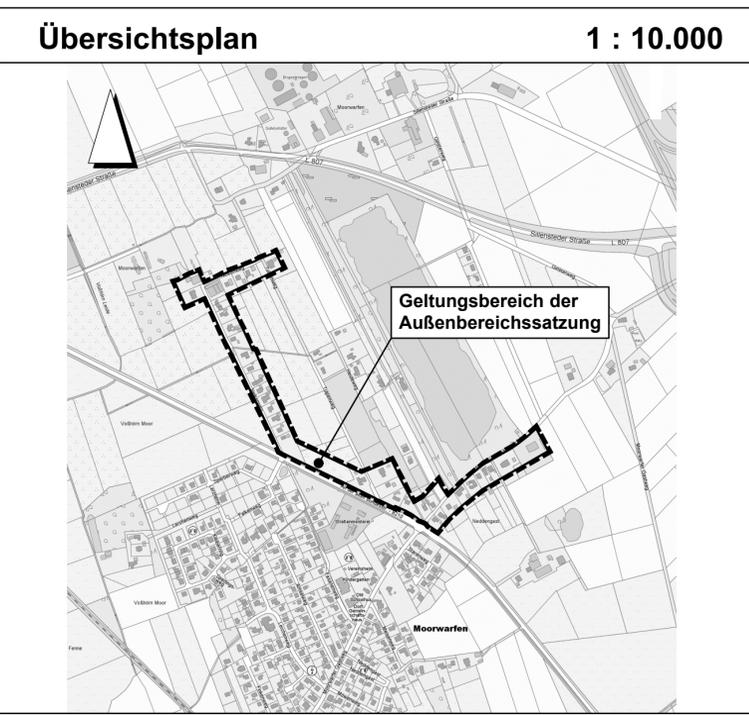
Jever, den.....

Jan- Edo Albers  
(Bürgermeister)



**Legende**

<b>MD</b>	Dörfliches Wohnen
0,2	Grundflächenzahl als Höchstmaß
GH max.: 9,5 m	maximal zulässige Gebäudehöhe
TH max.: 4,0 m	maximal zulässige Traufhöhe
	Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze
	Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
	Trinkwasserschutzgebiet
	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	markanter Einzelbaum
	markante Gehölze
	Abgrenzung des Satzungsgebietes



**Stadt Jever**  
**Lageplan zur**  
**Außenbereichssatzung**  
**gem. § 35 Abs. 6 BauGB**  
**M. 1 : 2.000**  
 für den Bereich Moorwarfen Nordost  
 (Nelkenweg, An der alten Bundesstraße, Moorwarfer Gastweg Ost)

18.01.2018