

STADT JEVER

Landkreis Friesland



Bebauungsplan Nr. 108

„An den Schöfelwiesen Ost“

mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

Endfassung

06.02.2020

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG

| | | |
|------------|---|-----------|
| 1.0 | ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG | 1 |
| 2.0 | RAHMENBEDINGUNGEN | 2 |
| 2.1 | Kartenmaterial | 2 |
| 2.2 | Räumlicher Geltungsbereich | 2 |
| 2.3 | Städtebauliche Situation | 2 |
| 3.0 | PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE | 2 |
| 3.1 | Landesraumordnungsprogramm (LROP) | 2 |
| 3.2 | Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) | 2 |
| 3.3 | Vorbereitende Bauleitplanung | 3 |
| 3.4 | Verbindliche Bauleitplanung | 3 |
| 4.0 | ÖFFENTLICHE BELANGE | 3 |
| 4.1 | Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung | 3 |
| 4.2 | Belange des Immissionsschutzes | 3 |
| 4.2.1 | Gewerbliche Immissionen | 3 |
| 4.2.2 | Flugplatz Wittmund | 4 |
| 4.3 | Verkehrsuntersuchung zum Knotenpunkt Mühlenstraße / Beim Tivoli / Friedrich-Barnutz-Straße | 4 |
| 4.4 | Belange der Wasserwirtschaft | 4 |
| 4.5 | Belange des Denkmalschutzes | 5 |
| 4.6 | Belange des Bodenschutzes | 5 |
| 4.7 | Altablagerungen/ Kampfmittel | 6 |
| 5.0 | INHALT DES BEBAUUNGSPLANES | 7 |
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung | 7 |
| 5.2 | Maß der baulichen Nutzung | 8 |
| 5.3 | Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen | 9 |
| 5.4 | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden | 9 |
| 5.5 | Verkehrsflächen | 10 |
| 5.5.1 | Straßenverkehrsflächen | 10 |
| 5.5.2 | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg | 10 |
| 5.6 | Flächen für Versorgungsanlagen | 10 |
| 5.7 | Grünfläche | 10 |
| 5.7.1 | Öffentliche Grünfläche | 10 |
| 5.8 | Wasserflächen | 10 |
| 5.9 | Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 11 |
| 5.10 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 11 |
| 6.0 | ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 (3) NBAUO | 12 |
| 7.0 | VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR | 12 |
| 8.0 | VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE | 13 |

| | | |
|--|------------------|----|
| Stadt Jever: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 108 „An den Schöfelwiesen Ost“ | | II |
| 8.1 | Rechtsgrundlagen | 13 |
| 8.2 | Planverfasser | 14 |

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

| | |
|--|---|
| Abb. 1: Kampfmittelverdachtsflächen (in rot dargestellt) | 7 |
|--|---|

ANLAGE

ZACHARIAS VERKEHRSPLANUNGEN: Verkehrsuntersuchung zum Knotenpunkt Mühlenstraße / Beim Tivoli / Friedrich-Barnutz-Straße - unter Berücksichtigung des Entwicklungskonzeptes "südlich Friesenweg" - in der Stadt Jever. Hannover, 15.06.2019.

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Angesichts der aktuellen Nachfragesituation nach attraktiven Wohnbauflächen innerhalb der Stadt Jever beabsichtigt die Stadt Baugrundstücke westlich der Bebauung an den Straßenzügen Beim Tivoli und Beim Dünkagel zu erschließen und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 108 „An den Schöfelwiesen Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften auf.

Der Bebauungsplan Nr. 108 „An den Schöfelwiesen Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften umfasst in seinem räumlichen Geltungsbereich einen ca. 6,1 ha großen, südlich des Zentrums gelegenen Bereich am Siedlungsrand, westlich des Straßenzuges Sophie-Prag-Straße. Im Norden, Osten und zum Teil im Westen wird das Plangebiet durch die vorhandene Wohnbebauung begrenzt, weiter südlich befindet sich ein Einkaufszentrum und im Westen grenzen überwiegend 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 dritten Abschnitt zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes „südlich Friesenweg“, welches eine mögliche wohnbauliche Entwicklung am südlichen Stadtrand auf einer rund 11 ha großen Fläche aufzeigt. Der erste Abschnitt ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 99 „Südlicher Friesenweg“, welcher am 26.02.2015 rechtswirksam wurde und durch den Bebauungsplan Nr. 106 „westlich Beim Dünkagel“, welcher am 13.10.2018 rechtswirksam wurde, planungsrechtlich gesichert.

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 108 „An den Schöfelwiesen Ost“ ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) für eine ortstypische Einzel- und Doppelhausbebauung und in geringem Maße für eine Mehrfamilienhausbebauung, die sich behutsam in den lokalen Siedlungskontext einfügt. Dieses geschieht durch eine maßvolle, an den Bestandsstrukturen orientierte Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung. Zur Steuerung einer ortsverträglichen Baugestaltung werden örtliche Bauvorschriften für das gesamte Planungsgebiet formuliert. Für die infrastrukturelle Anbindung des Wohngebietes ist ausgehend von der Straße Christian-Heinrich-Wolke-Ring die Errichtung einer internen Erschließungsanlage vorgesehen. Insgesamt lassen sich innerhalb der Entwicklungsfläche ca. 60 Baugrundstücke realisieren.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind gleichermaßen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB zu berücksichtigen. Diese werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 108 „An den Schöfelwiesen Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften umfassend beschrieben und bewertet. Für die unvermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und ihrer Funktionen werden im Rahmen dieser Bauleitplanung Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt. Die artenschutzrechtlichen Belange zum Planvorhaben werden ebenfalls berücksichtigt (vgl. Kap. 4.1).

Die durch das Planvorhaben berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 108 „An den Schöfelwiesen Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften. Zudem werden auf der Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

im Sinne des BNatSchG bilanziert und bewertet und im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 108 „An den Schöfelwiesen Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften eingestellt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 108 „An den Schöfelwiesen Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde auf der Grundlage des vom Vermessungsbüro Alfred Menger, Westerstede, zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 108 „An den Schöfelwiesen Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften umfasst eine ca. 6,1 ha große, südlich des Zentrums gelegene Fläche am Siedlungsrand, westlich der Sophie-Prag-Straße. Die konkrete Abgrenzung sowie die Lage im Gemeindegebiet sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Nördlich, östlich und westlich des Plangebietes grenzen Wohngebäude an das Plangebiet an, weiter südlich befindet sich ein Einkaufszentrum. Das Plangebiet selber sowie die überwiegend westlich angrenzenden Flächen sind bislang frei von baulichen Nutzungen und unterliegen einer landwirtschaftlichen Nutzung.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 „An den Schöfelwiesen Ost“, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2008 (zuletzt geändert 2017) werden für das Plangebiet keine gesonderten Festsetzungen getroffen. Die Stadt Jever ist im LROP als Mittelzentrum festgelegt. Grundsätzlich ist die Siedlungsentwicklung auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentrieren. Mit der bedarfsgerechten Ausweitung des Angebotes an Wohnbauflächen am Stadtrand Jever wird dieser raumordnerischen Zielaussage entsprochen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich laut der Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Friesland (RROP 2003) innerhalb des Mittelzentrums Jever angrenzend zum besiedelten Bereich. In der Begründung wird unter Kap. D 1.5 Abschnitt 03 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.“ Des Weiteren wird ein Teilbereich des Plangebietes als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen sowie als Vorsorgegebiet für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung und als Vorsorgegebiet für Erholung dargestellt.

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

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Jever aus dem Jahr 2009 wird der Geltungsbereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 108 „An den Schöfelwiesen Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit den Festsetzungen von allgemeinen Wohngebieten mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Östlich des Plangebietes grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 „westlich Beim Dünkagel“ und nordwestlich des Plangebietes grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 „Südlicher Friesenweg“ an.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen auf das Planvorhaben gem. § 1 (6) Nr. 7 i. V. m. § 1a BauGB werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 108 „An den Schöfelwiesen Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften 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 Eingriffsregelungen wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Die Aussagen zur vollständigen Eingriffskompensation sind dem Umweltbericht als Teil II der Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes zu entnehmen.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung.

4.2.1 Gewerbliche Immissionen

Aufgrund des weiter südlich gelegenen Einkaufszentrums könnte von einer gewerblichen Lärmbelästigung ausgegangen werden. Jedoch wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 A „Sondergebiet Mühlenstraße/B 210“ ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Dieser besagt, dass in der Parzelle 33/5 der Flur 11 in der Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen jegliche Nutzung auszuschließen ist, soweit eine Lärmimmission von 45 dBA auf den Nachbargrundstücken überschritten wird. Des Weiteren wurde eine Einhausung der geplanten Ladezonen im westlichen Teil des Flurstückes 132/34 und 33/5 der Flur 11, Gemarkung Jever, vereinbart, sobald die Stadt Jever einen Bebauungsplan aufgestellt hat, der die Nutzung der Flurstücke 297/1 und/oder 298/1 und/oder 300 der Flur 8, Gemarkung Jever als

allgemeines oder reines Wohngebiet aufweist und Liefervorgänge in der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) für das Einkaufszentrum vorgenommen werden.

4.2.2 Flugplatz Wittmund

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 „An den Schöfelwiesen Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften befindet sich im Zuständigkeitsbereich für Flugplätze gem. § 18a LuftVG des militärischen Flugplatzes Wittmund. Daher ist aufgrund der Lage des Plangebietes durch den Flugplatz/Flugbetrieb mit Lärm- und Abgasemissionen zu rechnen. Seitens des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr können Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm, etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk und im Interessengebiet der Luftverteidigungsradaranlage Brockzetel.

4.3 Verkehrsuntersuchung zum Knotenpunkt Mühlenstraße / Beim Tivoli / Friedrich-Barnutz-Straße

Am Knotenpunkt Mühlenstraße / Beim Tivoli / Friedrich-Barnutz-Straße in der Stadt Jever ist ein Mini-Kreisverkehrsplatz errichtet worden, worüber das Plangebiet mittelbar erschlossen werden soll. Aufgrund der geplanten Bauvorhaben im Bereich südlich des Friesenweges wurde die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes von Zacharias Verkehrsplanungen Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, überprüft.

Auf Basis aktueller Verkehrsdaten und Prognosewerte entstehen durch die geplanten Bauvorhaben südlich des Friesenweges voraussichtlich knapp 1.200 Kfz-Fahrten pro Werktag, wovon rund 900 über den Knotenpunkt Mühlenstraße / Beim Tivoli / Friedrich-Barnutz-Straße fahren. Die Kapazität des vorhandenen Mini-Kreisverkehrsplatz ist für den zusätzlichen Verkehr ausreichend, jedoch ist die vorhandene Situation aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht empfehlenswert. Daher wird durch die Stadt Jever ein Fachbüro beauftragt, welches eine grundlegende Lösung für diesen Knotenpunkt erarbeiten soll, wobei die bereits vorgeschlagenen Lösungen zur Errichtung eines kleinen Kreisverkehrsplatzes oder eines signalgesteuerten Knotenpunktes als mögliche Ausbauvarianten betrachtet werden. In dem zuständigen Fachausschuss der Stadt Jever werden die Untersuchungsergebnisse präsentiert und sich nach einer politischen Beratung für eine Ausbauvariante entschieden. Diese Ausbauvariante wird voraussichtlich nach Abschluss der gesamten Erschließungsmaßnahmen des Baugebietes „An den Schöfelwiesen“ umgesetzt.

4.4 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Zur konfliktfreien Oberflächenentwässerung der künftigen versiegelten Wohnbau- und Verkehrsflächen wird voraussichtlich die Anlage eines Regenrückhaltebeckens erforderlich sein. Der entsprechend dem städtebaulichen Entwicklungskonzept „südlich Friesenweg“ vorgesehene Standort für das Regenrückhaltebecken im südlichen Bereich des Plangebietes wird im Bebauungsplan Nr. 108 „An den Schöfelwiesen Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften planungsrechtlich gesichert. Zur Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens wird ein Oberflächenentwässerungskonzept im Rahmen des nachgelagerten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens erstellt. Ferner werden zum Teil die innerhalb des Plangebietes befindlichen Gewässer III. Ordnung zur Aufrechterhaltung ihrer Entwässerungsfunktion gesichert (siehe Kap. 5.8). Für die Unterhaltung der Gewässer wird zukünftig die EWE Wasser GmbH zuständig sein. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet zukünftig innerhalb des Wasserschutzgebietes III B der GEW Wilhelmshaven. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten. Die Nutzung von Erdwärme ist innerhalb des

Plangebietes genehmigungspflichtig. Die Genehmigung ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Friesland einzuholen.

4.5 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Demnach wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche 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 oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 (ab dem 20.03.2020 unter der Tel. 0441 / 205766-15 zu erreichen) 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 Arbeit gestattet.“

4.6 Belange des Bodenschutzes

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG). Das bei geplanten Baumaßnahmen anfallende Bodenaushubmaterial, für das auf den Grundstücken keine Verwertungsmöglichkeit besteht, wird als Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes eingestuft, welcher vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen ist. Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Friesland wird um Beachtung der Hinweise aus dem Gutachten „Baugrund Ammerland“ Nr. 18.568, Pkt. 9 „Verwertung von Auskofferungsböden“ (einzusehen bei der Stadt Jever, Bauen und Stadtentwicklung) und gegebenenfalls um Beachtung der Geofakten 24 und 25 (zur Verfügung gestellt auf der Internetseite www.lbeg.niedersachsen.de (Karten, Daten und Publikationen > Publikationen > Geofakten)) zur Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen gebeten.

Die Prüfung anhand der vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) online zur Verfügung gestellten Kartenunterlagen (Kartenserver des LBEG) ergab, dass die Böden im Plangebiet hohe Verdichtungsempfindlichkeiten aufweisen. Daher sind die folgenden Hinweise zu Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen negativer Bodenbeeinträchtigungen zu beachten: Entsprechend § 202 Baugesetzbuch (BauGB) sollte der humose Oberboden von anderen Bodenschichten getrennt ausgehoben und gelagert werden. Ziel ist es, ihn in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Zudem sollten einige DIN-Normen aktiv angewendet werden (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Mit den Schutzgütern Fläche und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Arbeits-, Lager- und Rangierflächen sollten sich daher auf das notwendige Maß beschränken. Stahlplatten oder Baggermatten sollten ausgelegt werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Weiterhin sollte bei jeglichen Erdarbeiten oder Überfahrungen auf den Feuchtegehalt des Bodens und die Beschaffenheit der

Gerätschaften geachtet werden. Boden sollte schicht- und horizontgetreu ab- und aufgetragen und gelagert werden. Bei der Lagerung sollten die Bodenmassen zudem vor Witterung und Wassereinstau geschützt werden.

Des Weiteren ist im Plangebiet das Auftreten sulfatsaurer Böden wahrscheinlich. Durch Bodenaushub und die damit verbundene Belüftung und Entwässerung kann sich ein Gefährdungspotential für den Bodenaushub, durch Freisetzung von Sulfat, Eisen, Schwermetallen und Senkung des pH-Wertes, ergeben, welches bei der Zwischenlagerung und Entsorgung zu nachteiligen Beeinträchtigungen führen kann.

Wasserlösliche Gesteine (Karbonatgesteine aus der Oberkreide) liegen im Plangebiet in so großer Tiefe (> 500 m), dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Des Weiteren besteht auch keine Erdfallgefährdung, weshalb auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung bei Bauvorhaben im Planungsbereich verzichtet werden kann.

Die Kartenunterlagen (Kartenserver des LBEG) ergaben des Weiteren, dass im Planungsbereich setzungsempfindlicher Baugrund vorhanden ist. Hierbei handelt es sich um anthropogene Auffüllungen, Torf, Mudde, Schlick und Lockergesteine mit sehr geringer Steifigkeit. Daher sind bei Bauvorhaben die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Es bleibt festzuhalten, dass im Plangebiet Bodenverhältnisse vorliegen, wie sie für das Stadtgebiet von Jever üblich sind. Diese Bodenverhältnisse sprechen nicht gegen die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes, sie erfordern aber im Zuge von Baumaßnahmen einen sorgsamen Umgang mit Bodenaushub und ebenso sind den Bodenverhältnissen angemessene Gründungstechniken vorzusehen.

4.7 Altablagerungen/ Kampfmittel

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).

Seitens der Stadt Jever wurde im Jahr 2018 eine Untersuchung auf eine mögliche Kampfmittelbelastung im Plangebiet in Auftrag gegeben. Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen nach Überprüfung des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Kampfmittelbeseitigungsdienst – mithilfe der Luftbildauswertung für das Plangebiet vor (siehe nachstehende Abbildung).



Abbildung 1: Kampfmittelverdachtsflächen (in rot dargestellt)

Im Rahmen der Ausführungs- und Erschließungsplanung werden in den ausgewiesenen Verdachtsflächen Sondierungen durchgeführt und die entsprechenden Bereiche bei Bedarf geräumt, bevor die Flächen erschlossen und verkauft werden.

Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten weitere Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

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 wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Jever.

Zur Wahrung ortstypischer Wohnbebauungen besteht ein generelles Entwicklungsziel für das Wohnquartier in der Vermeidung von massiven Bauweisen und überdimensionierten Baukörpern insbesondere in den Randbereichen. Für die Baugrundstücke in den Randbereichen (WA1) sieht der Bebauungsplan Nr. 108 „An den Schöfelwiesen Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften daher strengere Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung vor. Den innenliegenden Wohnbaugrundstücken wird ein demgegenüber etwas großzügigerer Gestaltungsspielraum belassen. Daher ergibt sich mit den vorgenannten Entwicklungszielen eine Gliederung des Wohngebietes in allgemeine Wohngebiete WA1 und WA1.1 (Randbereiche) sowie in allgemeine Wohngebiete WA2 und WA3 (innenliegende Bereiche). Zur behutsamen Einfügung in den lokalen Siedlungskontext werden örtliche Bauvorschriften für das gesamte Planungsgebiet formuliert.

Zur planerischen Steuerung einer angemessenen Gebietsentwicklung werden im Bebauungsplan Nr. 108 „An den Schöfelwiesen Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften ergänzend folgende Festsetzungen getroffen:

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 – 3 (WA1 – WA3) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) 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

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 1 – 3 (WA1 – WA3) wird einheitlich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll eine ortstypische Bebauung der Grundstücke erreicht werden.

Neben der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) wird das Maß der baulichen Nutzung zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO bestimmt. Zur Schaffung einer ortsgerechten Anbindung an die bereits vorhandene Siedlung wird in den allgemeinen Wohngebieten 1 und 1.1 (WA1 und WA1.1) im Zusammenhang mit der Festsetzung der Trauf-, Firsthöhen und der Oberkante des Gebäudes (s. u.) die Errichtung von Gebäuden mit einem Vollgeschoss zugelassen. In dem innenliegenden Wohngebiet 2 (WA2) ist eine zweigeschossige Bauweise im Zusammenhang mit der Festsetzung einer Oberkante des Gebäudes (s. u.) zulässig. In dem innenliegenden Wohngebiet 3 (WA3) wird zur Verdichtung und der Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern eine zwingende Zweigeschossigkeit in Verbindung mit einer Oberkante des Gebäudes (s. u.) definiert.

Innerhalb des gesamten Plangebietes werden die Bauhöhen für die allgemeinen Wohngebiete über die Festsetzung der First-, Traufhöhen und der Oberkante des Gebäudes geregelt. So werden eine einheitliche Firsthöhe von maximal 9,00 m und eine maximale Traufhöhe von 4,50 m für das allgemeine Wohngebiet 1 (WA1) und eine maximale Oberkante des Gebäudes von 9,50 m für das allgemeine Wohngebiet 2 und 3 (WA2 und WA3) festgesetzt. Hierdurch wird in dem bereits besiedelten Bereich eine städtebaulich angepasste und mit dem Umfeld verträgliche Höhenentwicklung sichergestellt. Im Übergang zur freien Landschaft und zur Schaffung einer verträglichen Ortsrandentwicklung wird für das allgemeine Wohngebiet 1.1 (WA1.1) je nach Dachneigung eine Firsthöhe oder eine Oberkante des Gebäudes (OKG) festgesetzt. Bei einer Dachneigung $\geq 30^\circ$ ist die festgesetzte Firsthöhe (FH) von maximal 9,00 m einzuhalten. Bei einer Dachneigung $\leq 30^\circ$ sind die Gebäude mit einer maximalen Oberkante des Gebäudes (OKG) von 7,00 m zulässig. Hierdurch wird der Einfügung in die Ortsrandlage und dem Landschaftsbild Rechnung getragen.

Für die Ermittlung der Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung definierten Höhenbezugspunkte gem. § 18 Abs. 1 BauNVO maßgebend. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der jeweils nächsten Erschließungsstraße im Endausbau. Als oberer Bezugspunkte zählt die Oberkante des Gebäudes für die Firsthöhe (FH), die obere Gebäudekante für die Oberkante des Gebäudes (OKG) und für die Traufhöhe (TH) der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks.

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

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 – 3 (WA1 – WA3) 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 ein Einzelhaus bestehend aus einem Gebäude und sofern als Einzelhaus zwei Gebäude aneinander gebaut werden ist je Gebäude eine Länge von 10,00 m zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen. Mit dieser Definition der abweichenden Bauweise wird sichergestellt, dass innerhalb des Wohngebietes ortstypische Gebäudeformen entstehen und berücksichtigt somit auch das städtebauliche Entwicklungsziel einer verträglichen Weiterentwicklung der bestehenden Siedlung.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 108 „An den Schöfelwiesen Ost“ durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO bestimmt. Zur Entwicklung eines einheitlichen Straßenraumes werden die Baugrenzen auf den verkehrsseitigen Grundstücksflächen entlang der Planstraße und entlang des Fuß- und Radweges in einem Abstand von 3,00 m zu den Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Entlang der Stichstraßen wird kein Abstand zu den Straßenbegrenzungslinien definiert, um hier einen entsprechenden Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Entlang des Gewässers III. Ordnung der Sielacht Wangerland im westlichen Bereich des Plangebietes wird ein Abstand von 6,00 m und entlang des östlich verlaufenden Entwässerungsgrabens ein Abstand von 3,00 m festgesetzt.

Entlang der Gewässer im östlichen und westlichen Bereich des Plangebietes müssen zur Unterhaltung dieser Gewässer Räumstreifen von baulichen Anlagen und Bepflanzungen freigehalten werden. Zu diesem Zweck sind innerhalb der als Gewässerräumstreifen festgesetzten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Garagen und überdachte Einstellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO sowie Einfriedungen, Anpflanzungen und Ablagerungen nicht zulässig.

Um die straßenseitigen Zonen zu ordnen sind innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Einstellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

5.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Unter Berücksichtigung der vorherrschenden, durch Einzelhäuser (Einfamilienhäuser) geprägten Siedlungsstruktur und zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Verdichtungen ist eine Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB im Plangebiet notwendig.

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 3 (WA3) sind je Wohngebäude maximal sechs Wohneinheiten und innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1, 1.1 und 2 (WA1, WA1.1 und WA2) je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Besteht ein Baukörper aus zwei selbstständig benutzbaren Gebäuden, sind innerhalb des WA3 je Baukörper insgesamt maximal sechs Wohneinheiten und innerhalb des WA1, WA1.1 und WA2 zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern mehrere Gebäude aneinandergesetzt werden, sind maximal drei Wohneinheiten innerhalb des WA3 bzw.

maximal eine Wohneinheit innerhalb des WA1, WA1.1 und WA2 zulässig. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass innerhalb des geplanten Wohngebietes neben Einzel- und Doppelhäusern auch ein Entwicklungsspielraum für potenzielle Mehrfamilienhäuser (WA3) besteht.

5.5 Verkehrsflächen

5.5.1 Straßenverkehrsflächen

Das Wohngebiet „An den Schöfelwiesen Ost“ wird über eine Planstraße ausgehend von der Planstraße des Bebauungsplanes Nr. 106 „westlich Beim Dünkagel“ mit einer Gesamtbreite von 7,10 m bzw. 9,50 m erschlossen. Im Süden ist eine Wendeanlage vorgesehen, die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke erfolgt mithilfe von Stichstraßen mit einer Breite von 4,50 m. Die im südöstlichen Bereich gelegenen Grundstücke werden ebenfalls über die Fortführung der Planstraße des Bebauungsplanes Nr. 106 „westlich Beim Dünkagel“ mit einer Breite von 4,50 m erschlossen. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird die geplante Erschließungsanlage (Planstraße) als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Um für die zukünftige Erweiterung des Plangebietes mit Wohngrundstücken eine Erreichbarkeit innerhalb der Plangebiete und somit eine Vernetzung der Räume zu gewährleisten, werden Fuß- und Radwegeverbindungen sowohl im südlichen als auch im nördlichen Bereich des Plangebietes planungsrechtlich gesichert.

Die Fuß- und Radwegeverbindungen werden im Bebauungsplan Nr. 108 „An den Schöfelwiesen Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Festsetzung als Verkehrsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB in einer Breite von 3,00 m planungsrechtlich gesichert.

5.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Zur Unterbringung eines Pumpwerkes und einer Versorgungsstation im Plangebiet werden zwei jeweils 6 m x 6 m große Flächen als Fläche für Versorgungsanlagen zum einem mit der Zweckbestimmung Elektrizität und zum anderem mit der Zweckbestimmung Wasser gem. § 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB festgesetzt.

5.7 Grünfläche

5.7.1 Öffentliche Grünfläche

Innerhalb des Plangebietes werden öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Mit der überlagernden Festsetzung als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB wird sichergestellt, dass ein erkennbarer Siedlungsrand gegenüber dem zukünftigen Regenrückhaltebecken und dem freien Landschaftsraum gebildet wird. Die Regelungen zu den überlagernden Festsetzungen werden in den nachstehenden Punkten behandelt.

5.8 Wasserflächen

Das östlich im Geltungsbereich verlaufende Gewässer III. Ordnung sowie das westlich verlaufende Gewässer III. Ordnung der Sielacht Wangerland werden zur Aufrechterhaltung ihrer Entwässerungsfunktion als Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt. Für die Unterhaltung der Gewässer wird zukünftig die EWE Wasser GmbH zuständig sein. Zur Unterhaltung dieser Gewässer müssen im östlichen und westlichen

Bereich des Plangebietes Räumstreifen in einer Breite von 3,00 m bzw. 6,00 m von baulichen Anlagen und Bepflanzungen freigehalten werden (vgl. Kap. 5.3). Zur Unterhaltung des südlich, außerhalb des Plangebietes, verlaufenden Gewässers II. Ordnung Nr. 10 „Moorlandstief“ wird ein Gewässerräumstreifen in einer Breite von 10,00 m planungsrechtlich gesichert, in dem die Errichtung von baulichen Anlagen gem. § 12 (6) BauNVO und gem. § 14 (1) BauNVO sowie Einfriedungen, Anpflanzungen und Ablagerungen nicht zulässig ist.

Wie bereits erwähnt, wird im südlichen Bereich des Plangebietes ein für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers von versiegelten Bauflächen erforderliches Regenrückhaltebecken als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt.

5.9 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Bildung eines erkennbaren Siedlungsrandes gegenüber dem zukünftigen Regenrückhaltebecken und dem freien Landschaftsraum werden innerhalb des Plangebietes Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB in einer Breite von 5,00 m festgesetzt.

Des Weiteren sind innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 108 „An den Schöfelwiesen Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften zur Durchgrünung des Plangebietes Baumpflanzungen festgesetzt worden.

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 – 3 (WA1 – WA3) sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger Laubbaum oder Obstbaum gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Pflanzenarten und Qualitäten sind der entsprechenden textlichen Festsetzung zu entnehmen.

Des Weiteren sind innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche 15 Laubbäume gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Es ist eine freie Entwicklung der Baumkrone zu gewährleisten, ein Rückschnitt der Leittriebe ist nicht zulässig. Alle Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Pflanzenarten und Qualitäten sind der entsprechenden textlichen Festsetzung zu entnehmen.

5.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das geplante Regenrückhaltebecken, das im südlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen ist, soll naturnah angelegt werden. Hierdurch kann bereits ein Teilausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan Nr. 108 „An den Schöfelwiesen Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften vorbereitet werden, kompensiert werden. Zur planungsrechtlichen Absicherung dieses Vorhabens wird ein Teil des südlichen Bereiches als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Hierin ist das geplante Regenrückhaltebecken durch geschwungene Uferlinien und flache Böschungsneigungen naturnah zu gestalten. Das Gewässer ist weitestgehend der Sukzession zu überlassen und in seiner Entwässerungsfunktion zu erhalten. Die umliegenden Flächen sind als Extensivwiese naturnah zu entwickeln und zu erhalten.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 (3) NBAUO

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 Bebauungsstruktur gekennzeichnet. Da der Ortscharakter erhalten bzw. geschützt werden soll, hat sich die Stadt Jever dazu entschlossen, dass das Plangebiet einen gestalterischen Rahmen erhält. Aus diesem Grund werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 108 „An den Schöfelwiesen Ost“ örtliche Bauvorschriften definiert, die gewisse Regelungen zur Dachgestaltung und zu Einfriedungen vorgeben.

Folgende Festsetzungen wurden daher zur gestalterischen Ordnung getroffen:

Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als geneigte Dächer mit einer Neigung von $\geq 30^\circ$ zu errichten. Dies gilt nicht für:

- Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, Wintergärten,
- Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangsüberdachungen, Hauseingangstrep-
pen, Erker, 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 den Dachformen sollen farblich unangemessene Gestaltungen, die sich negativ auf den öffentlichen Straßenraum, die Nachbarbebauung und die freie Landschaft auswirken können vermieden werden. Außerdem sollen hier bestimmte Dachformen umgesetzt werden (geneigte Dächer), damit sich das geplante Wohngebiet harmonisch in die Nachbarschaft einfügt. Daher sind neben den Vorgaben der Dachneigungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1, 1.1 (WA1, WA1.1) die Dacheindeckungen von geneigten Dachflächen aus Tonziegeln oder Betonpfannen in roten bis dunkelbraunen sowie anthrazit/dunkelgrauen Farben auszuführen. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind zulässig.

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

Durch die Festsetzung der örtlichen Bauvorschriften soll ein einheitliches Erscheinungsbild geschaffen und gestalterischen Fehlentwicklungen vorgebeugt werden. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden (§ 80 Abs. 3 und 5 NBauO).

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

• Verkehrserschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über eine interne Erschließungsstraße (Planstraße), die an die Straße Christian-Heinrich-Wolke-Ring angebunden ist.

- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird über den Anschluss an das vorhandene und noch zu erweiternde Kanalnetz gesichert.
- **Wasserversorgung**
Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert.
- **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 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrWG) 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**
Im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Die erforderlichen Genehmigungsanträge werden rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises gestellt.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -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),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 108 „An den Schöfelwiesen Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrage der Stadt Jever vom Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner**



**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de*