

Stadt Jever

Außenbereichssatzung „Sandel“

gem. § 35 Abs. 6 BauGB

für den Bereich Sandel

**Vorstellung des Vorentwurfs
im Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung,
Straßen, Umwelt, Landwirtschaft und Landschaft
am 22.04.2020**

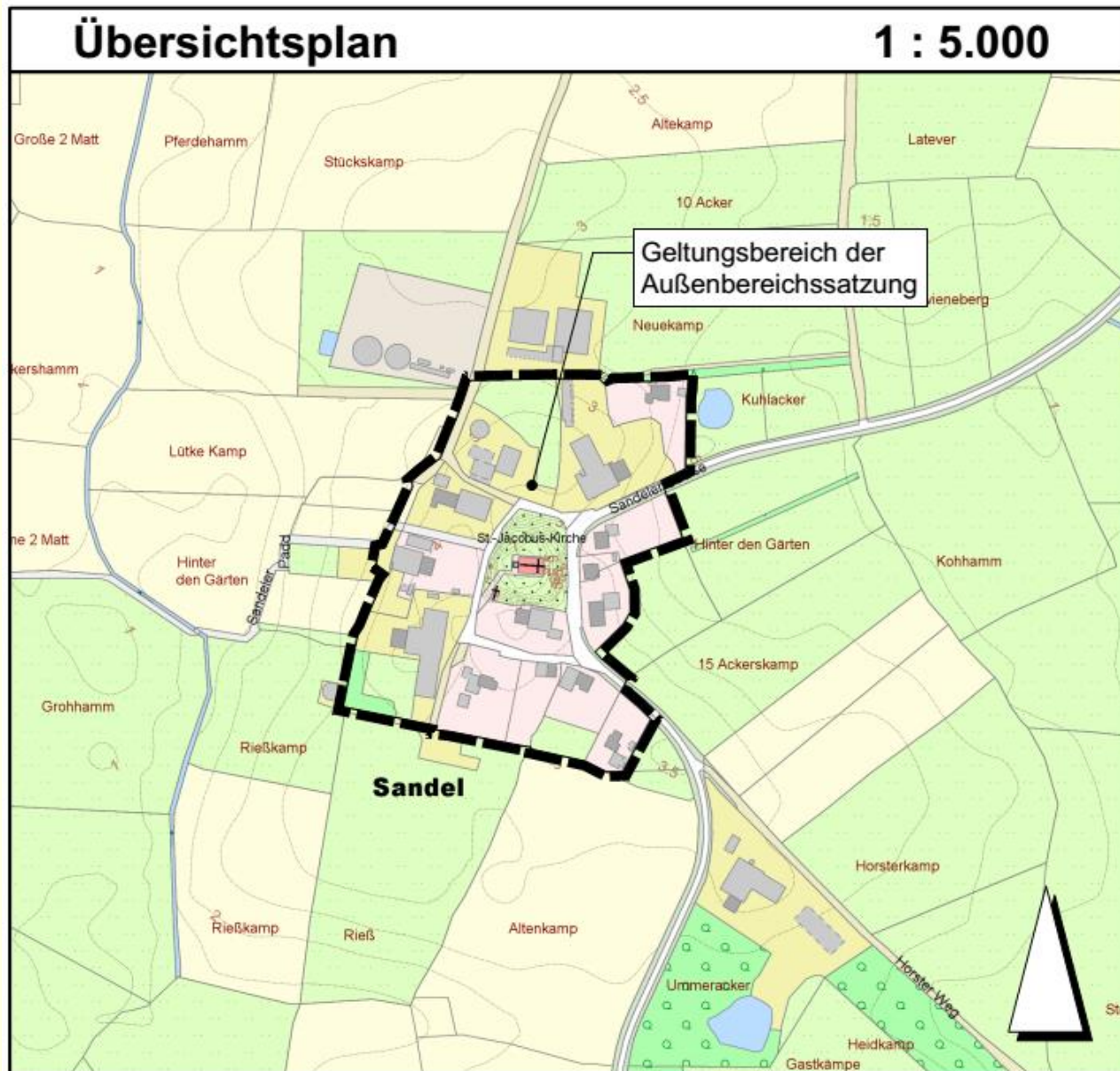
HWPLAN Stadtplanung

Lindenstraße 39

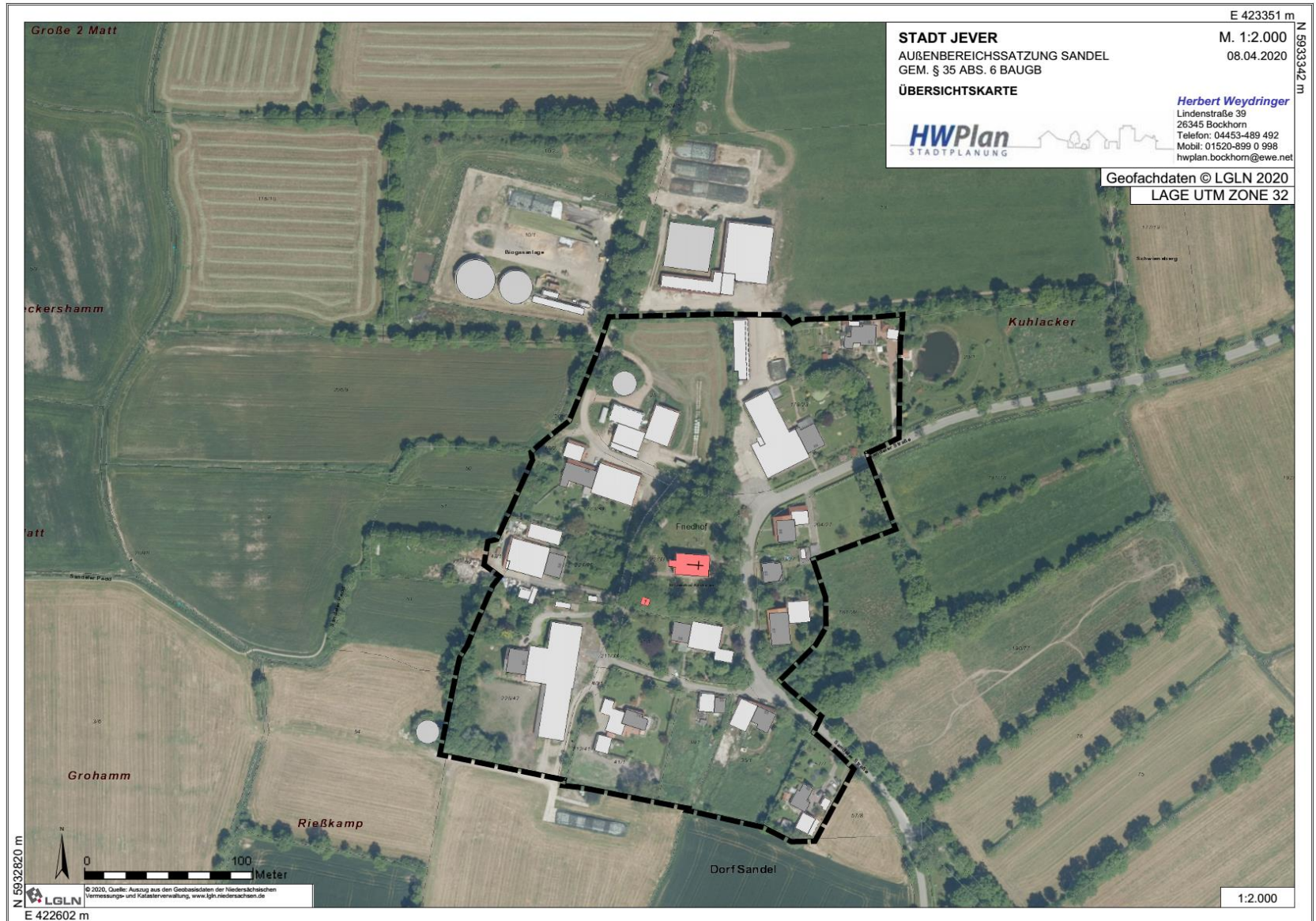
26345 Bockhorn

Tel. 04453- 489 492

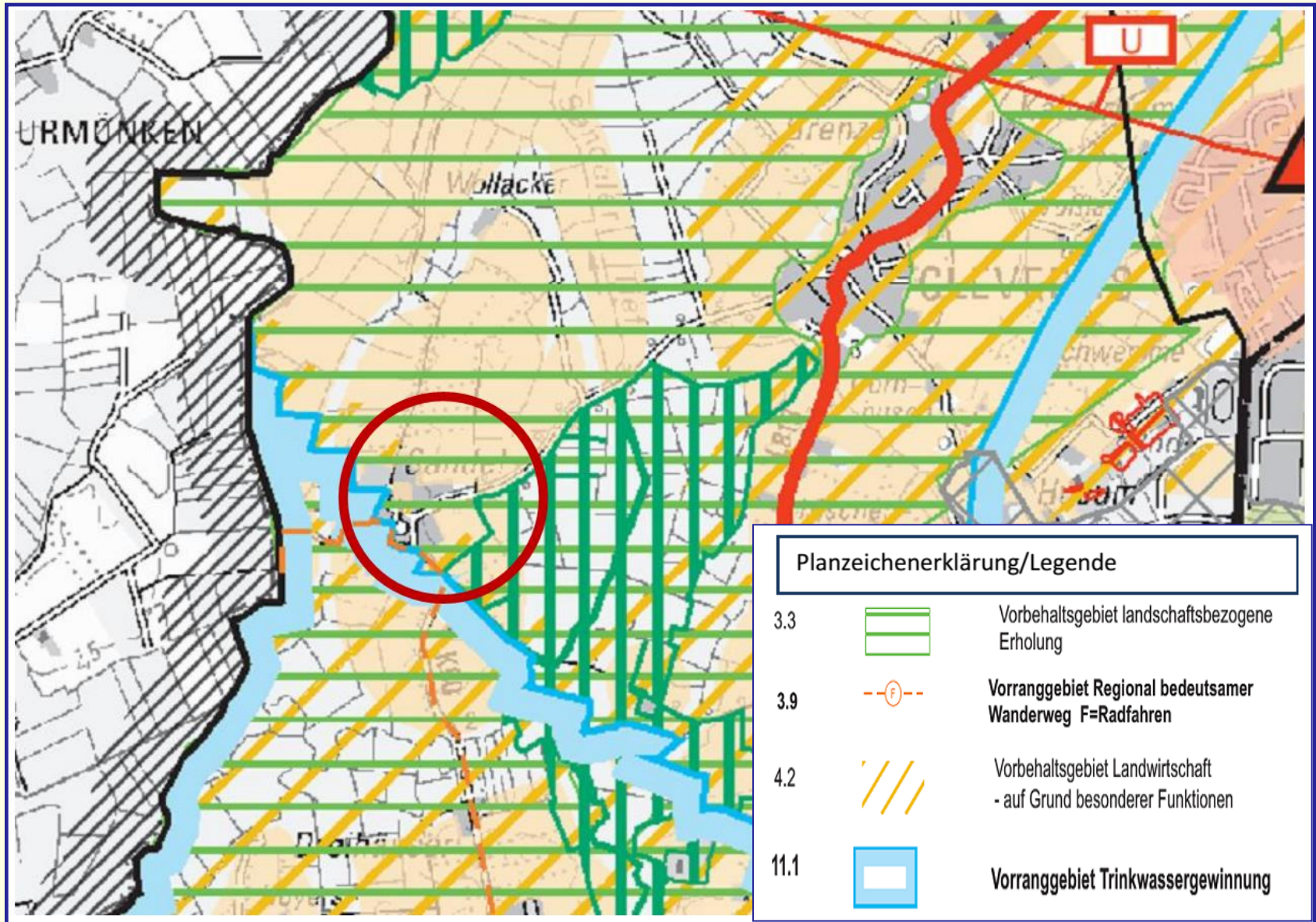
Geltungsbereich der Außenbereichssatzung



Luftbild mit Geltungsbereich (ca. 5,7 ha)



Darstellungen RROP 2020



RROP 2020

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1 Ziele und Grundsätze

LROP 2017

01 In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnah Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.

RROP- E 2020

6 In den Ortsteilen außerhalb der zentralen Siedlungsgebiete und der Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ist eine Eigenentwicklung möglich.

7 Dem Erhalt der dörflichen Strukturen, ihrer infrastrukturellen Ausstattung und ihrer Versorgungsfunktion im historisch gewachsenen Zusammenhang sind bei der Eigenentwicklung Rechnung zu tragen

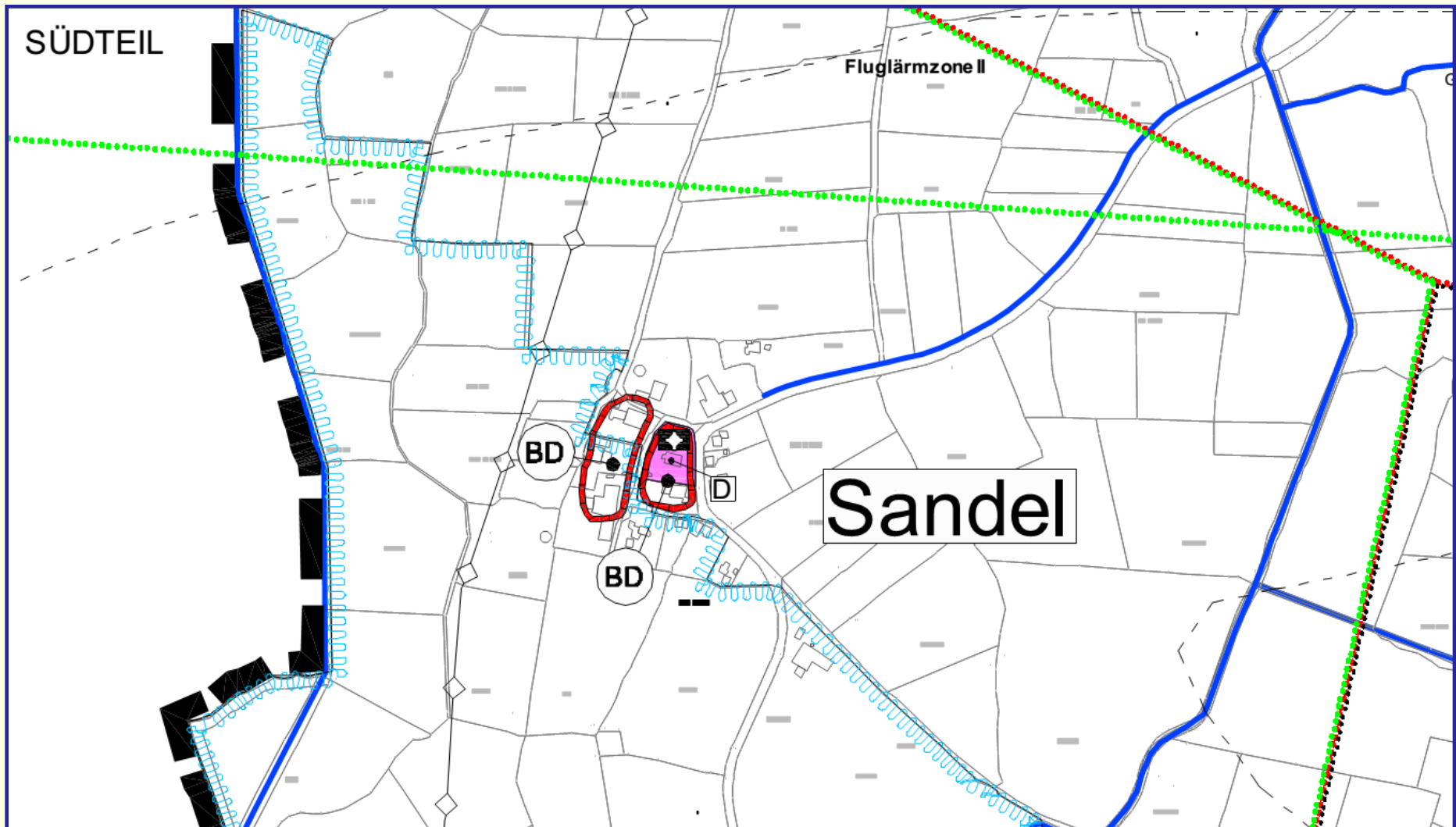
RROP- E 2020

01 1 Die Siedlungsstruktur im Landkreis Friesland soll funktions- und bedarfsgerecht im Sinne einer nachhaltigen und umweltschonenden Raumentwicklung weiterentwickelt werden.

2 Ergänzungen und Entwicklungen des Siedlungsbestands sollen der jeweiligen Eigenart angepasst werden, regionaltypische Siedlungs- und Bauweisen aufgreifen sowie im Einklang mit der friesischen Kulturlandschaft stehen.

3 Städtebauliche Qualitäten bei angemessener Dichte, flächensparende, verkehrsmeidende und klimaangepasste Siedlungsstrukturen sowie denkmalpflegerische Belange und Belange des baukulturellen Erbes sind bei der gemeindlichen Bauleitplanung und Planungen Dritter zu berücksichtigen.

Auszug aus dem FNP



Bestandssituation „Sandel“



Legende

Verkehrsflächen



Kommunale Straße, asphaltiert



Realverbund- / Anliegerstraße
(Pflaster oder Wassergebundene Decke)

Gewässer



Graben II. Ordnung



Graben III. Ordnung

Grünstrukturen



Allee / Baumreihe



Markanter Einzelbaum



Raumbildende Hecken



Wallhecken

Städtebauliches Struktur



Wohnnutzung mit Dachform



Landwirtschaft mit Dachform



Nebengebäude

Z = I

Anzahl der Vollgeschosse

I + D

Vollgeschosse plus Dach



Zufahrt



Leerstand



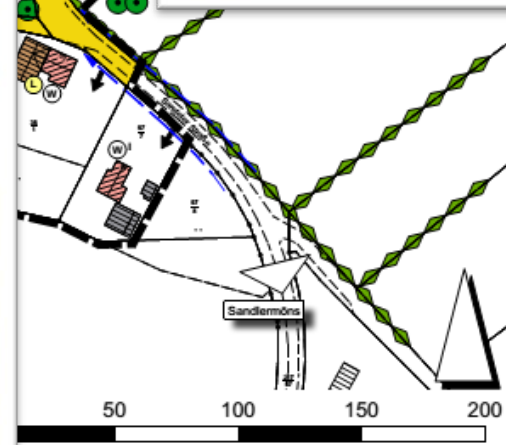
Einzeldenkmal (Kirche)

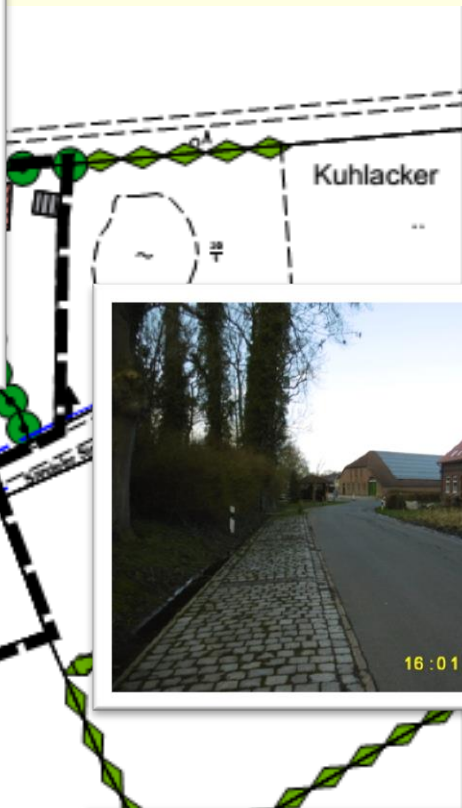


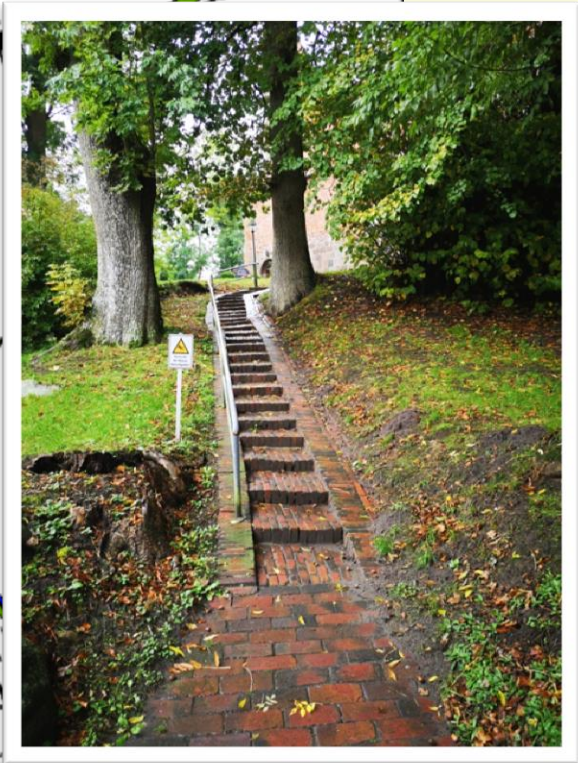
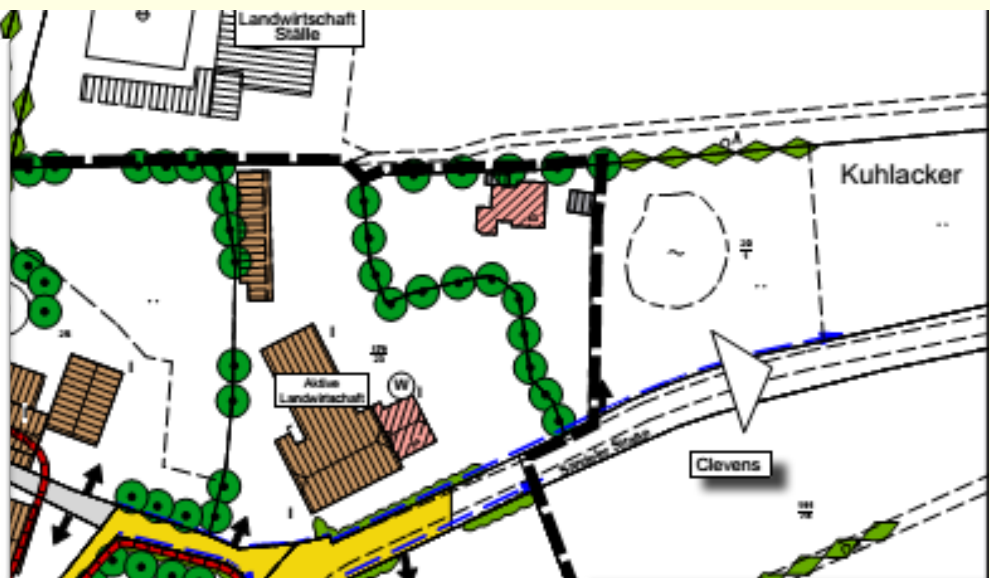
Bodendenkmal



Geltungsbereich







Bestandsplan, Anlage zur Begründung



Legende

Verkehrsflächen

-  Kommunale Straße, asphaltiert
-  Realverbund- / Anliegerstraße (Pflaster oder Wassergebundene Decke)

Gewässer

-  Graben II. Ordnung
-  Graben III. Ordnung

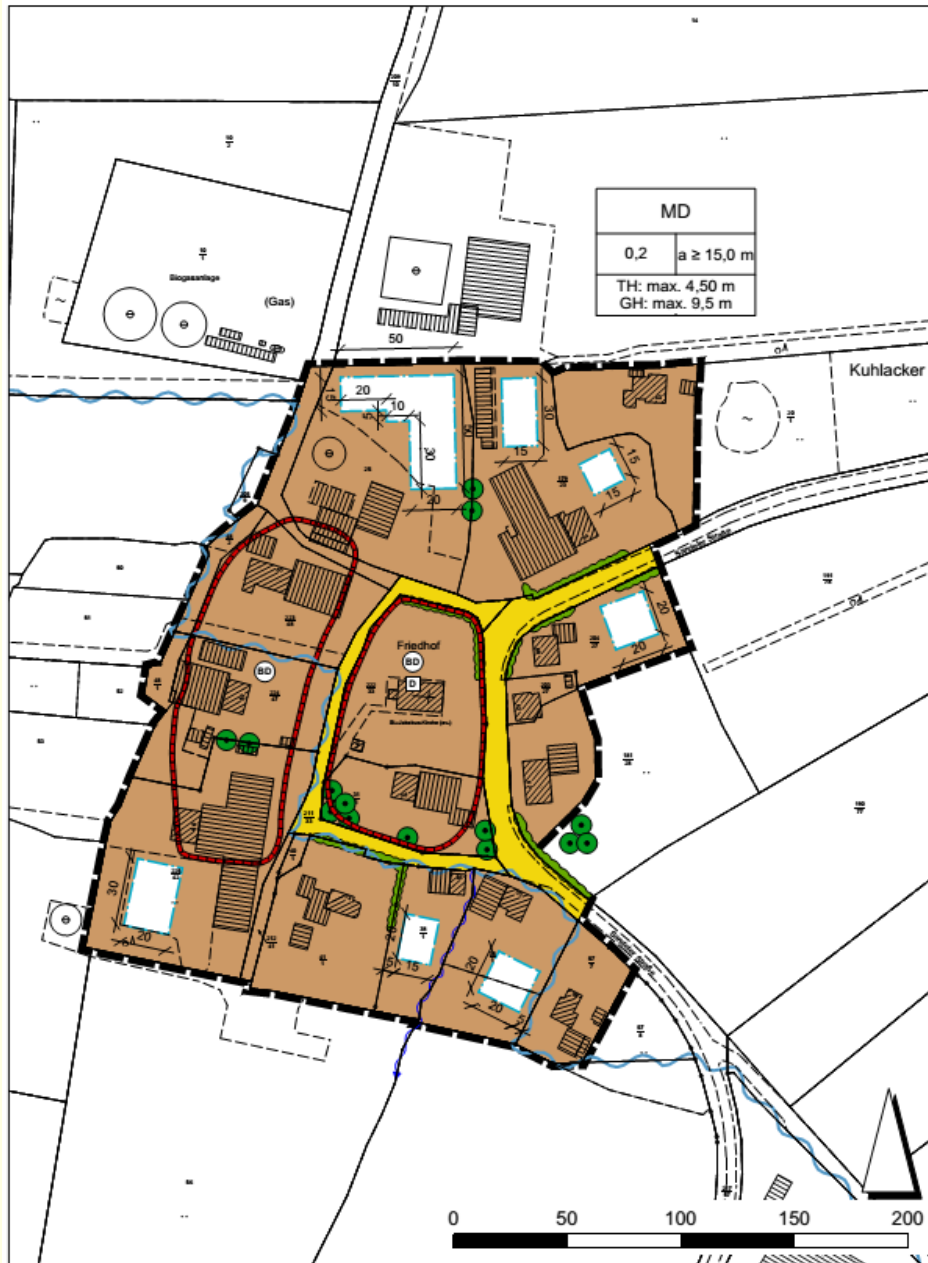
Grünstrukturen

-  Allee / Baumreihe
-  Markanter Einzelbaum
-  Raumbildende Hecken
-  Wallhecken

Städtebauliches Struktur

-  Wohnnutzung mit Dachform
-  Landwirtschaft mit Dachform
-  Nebengebäude
- $Z = I$ Anzahl der Vollgeschosse
- $I + D$ Vollgeschosse plus Dach
-  Zufahrt
-  Leerstand
-  Einzeldenkmal (Kirche)
-  Bodendenkmal
-  Geltungsbereich

Lageplan zum Satzungstext, Entwicklungsmöglichkeiten



Legende

	Dörfliches Wohnen
0,2	Grundflächenzahl als Höchstmaß
TH: max. 4,5 m	maximal zulässige Traufhöhe
GH: max. 9,5 m	maximal zulässige Gebäudehöhe
$a \geq 15,0 \text{ m}$	abweichende Bauweise max. 15,0 m
	überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze nur für Ergänzungsgebäude)
	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Trinkwasserschutzgebiet
	Gewässer II. Ordnung
	markanter Einzelbaum
	markante Gehölze
	Einzeldenkmal (Kirche)
	Bodendenkmal
	Abgrenzung des Satzungsbereiches (56.789 m²)

Regelungen der Satzung

1. **Räumlicher Geltungsbereich:** 22 Flurst. = **56.789 m²**
2. **Generelle Zielsetzung:** Wohnen im Außenbereich erlauben
3. **Einfügungsgebot** bzgl. Nutzungsmaß
4. **Art der Nutzung:**
 - dörfliches Wohnen,
 - nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe,
 - Beherbergungsbetriebe,
 - Landwirtschaft/Gartenbaubetriebe
 - Räume für freie Berufe
5. **Überbaubare Bereiche**
6. **Erhalt von Großgrün**
7. **Immissionsschutz**
8. **SW- dezentrale KKA**

**Danke für die
Aufmerksamkeit**