

Stadt Jever

Bebauungsplan Nr. 51

„Alteneinrichtungen“

mit örtlichen Bauvorschriften

- 1. Änderung -

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)

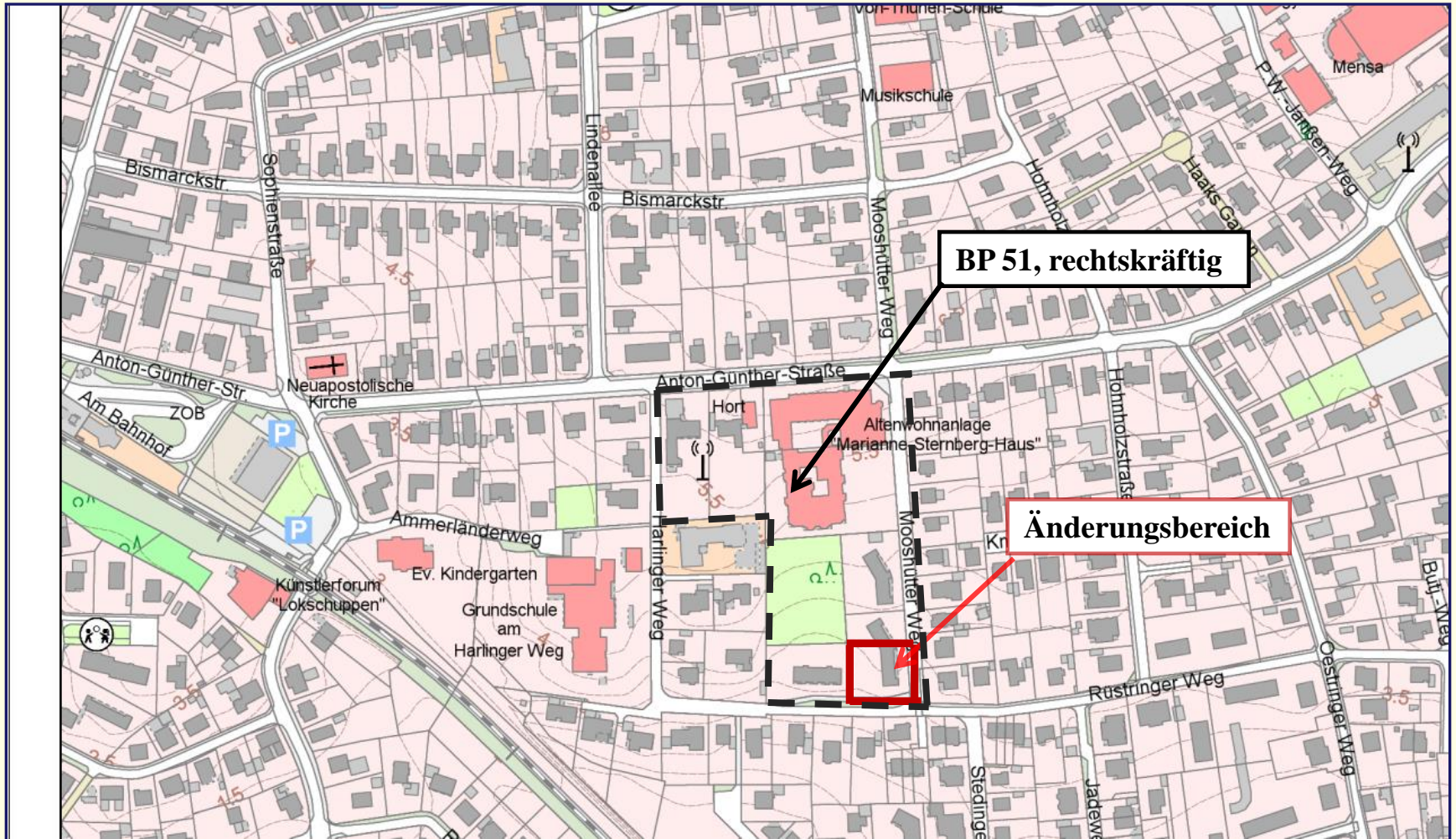
Vorstellung des Entwurfs

zur Vorbereitung der öffentlichen Auslegung

im Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung,
Straßen, Umwelt, Landwirtschaft und Landschaft
am 28.10.2020

Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51

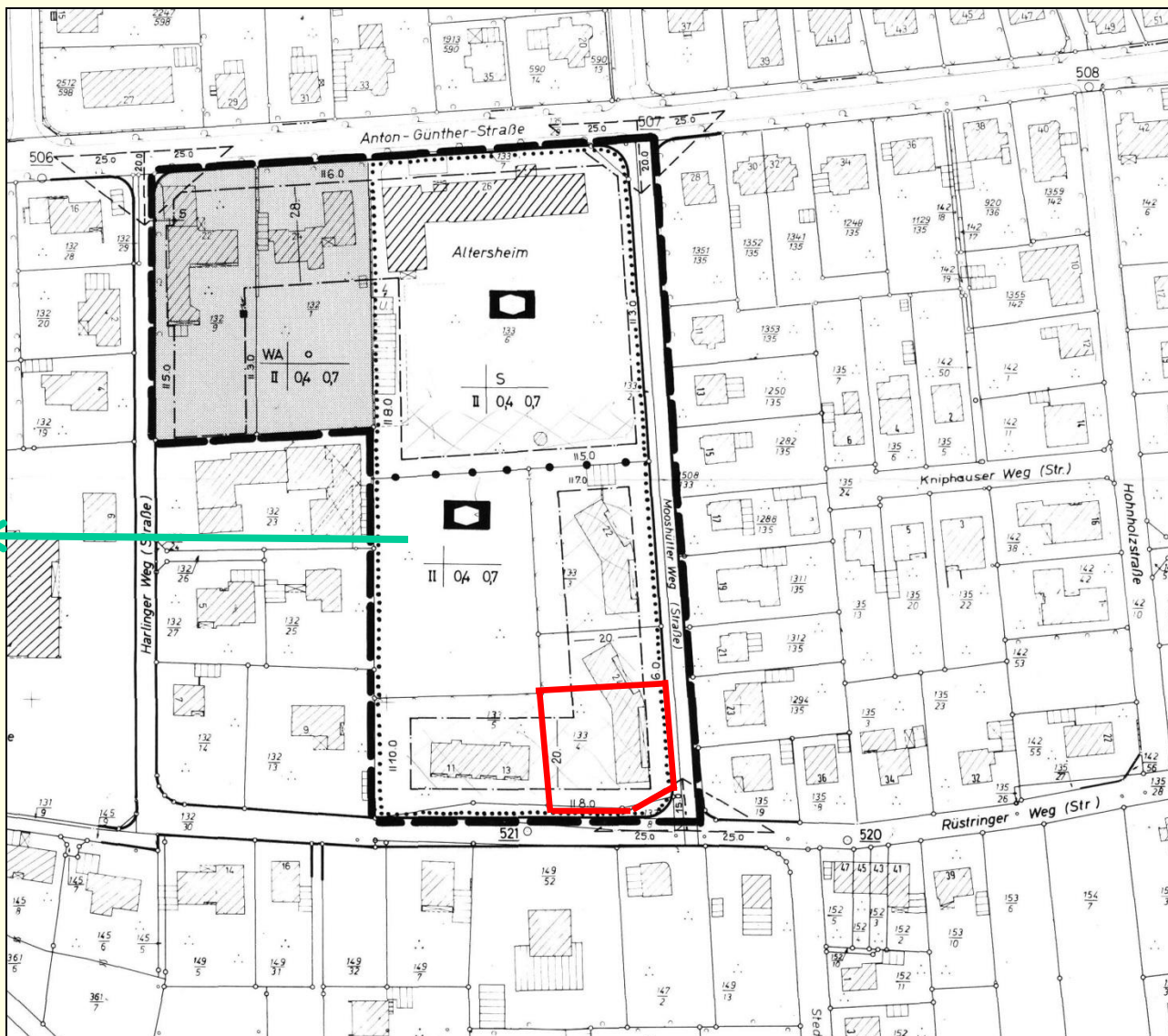
Übersicht 1 : 5.000



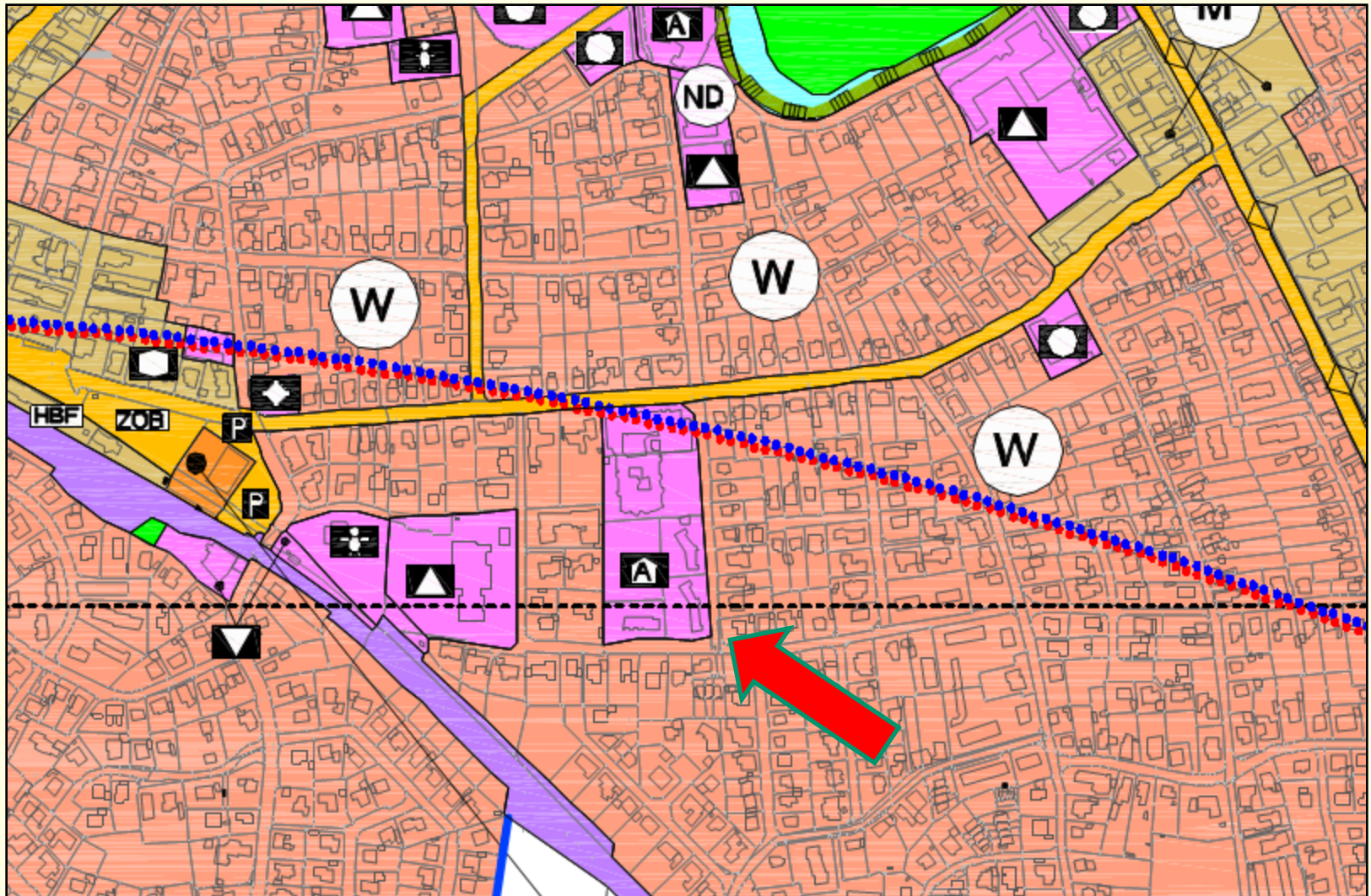
Luftbild mit Geltungsbereich (ca. 1.129 m²) und alten Gebäudebestand = Abbruch



**Das aktuelle Planungsrecht;
BP 51 „Alteneinrichtungen“, rechtskräftig seit 28.10.1983**



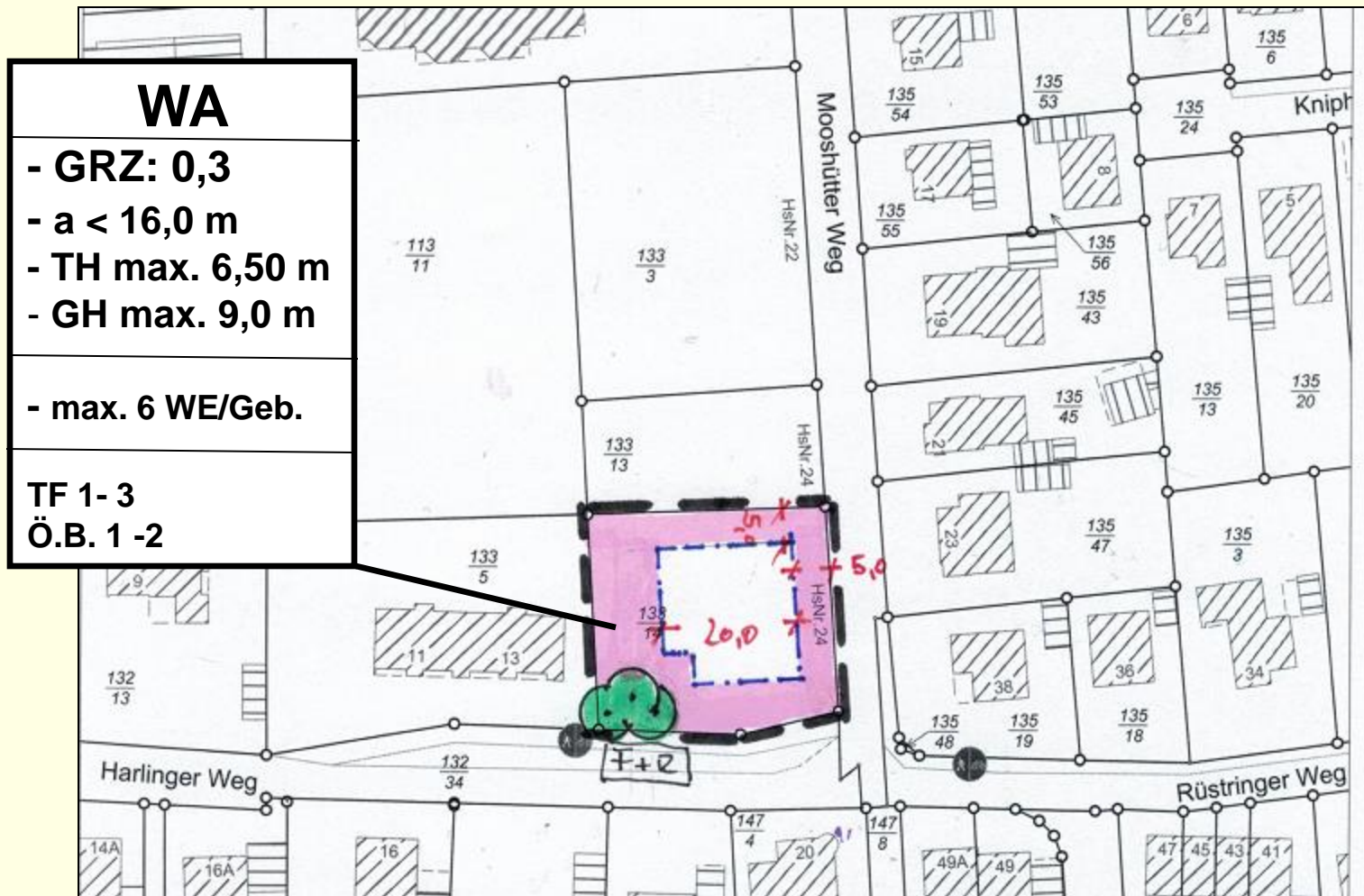
Aktuelle Darstellungen des FNP



Abwägungsrelevante Sachverhalte

- 1. Aktuelles Planungsrecht = Fläche für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung, Altenwohnungen und Altenpflegeheim!
→ Änderung der Nutzungsart zu Wohnbaugebiet
→ Nutzungsmaße an Umgebung anpassen
(Z = II, GRZ 0, 3; TH max. 6,5 m GH max. 9,0 m; a < 16,0 m; max. 6 WE)**
- 2. Berücksichtigung der Vegetation im Südwesten**
- 3. Erforderlichkeit der 1. Änderung des B`Planes ;Verfahren gem. § 13 a BauGB**
- 4. Erforderlichkeit einer Berichtigung des FNP**

Der Bebauungsplan, Entwurf



Der Bebauungsplan, TF`s und ö.B. (Entwurf)

1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Baugebiets (gem. § 1 Abs. 6 Abs. Nr 1. und Abs. 8 BauNVO)

2. Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)

Gebäudehöhe ist die obere Kante des Gebäudes oberhalb der Oberkante der Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße . Die Gebäudehöhe darf nur durch untergeordnete Bauteile wie Schornsteine und Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung (Solar – bzw. PV-Anlagen) überschritten werden.

3. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Nr. 25 b BauGB)

Je angefangener 600 m² Grundstücksfläche ist auf dem jeweiligen Grundstück ein hochstämmiger Laubbaum (Schwarzerle, Feldahorn, Sandbirke, Hainbuche, Rotbuche, Esche, Stieleiche, Eberesche, Linde) anzupflanzen und zu erhalten.

Die vorhandenen, als zu erhaltend festgesetzten Bäume, können hierauf angerechnet werden.

Ö.B.:

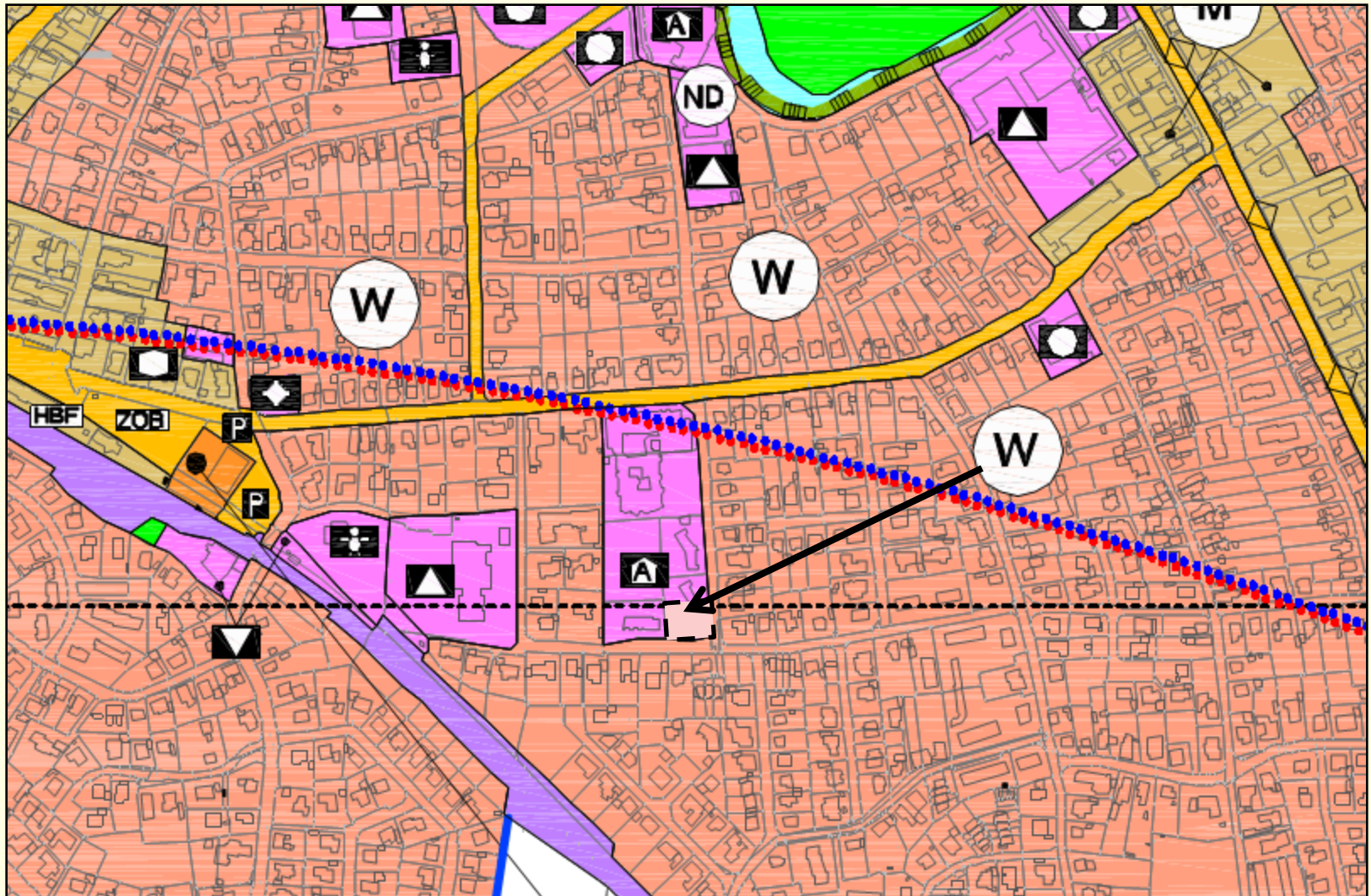
1. Traufhöhen

Die Traufhöhe gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO ist die Schnittstelle zwischen der Außenfläche des aufstehenden Mauerwerks und der Dachhaut.

2. Stellplätze

Gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO sind max. 9 Pkw- Stellplätze auf dem Baugrundstück, d.h. je Wohnung max. 1,5 Stpl., zulässig.

10. Berichtigung des FNP

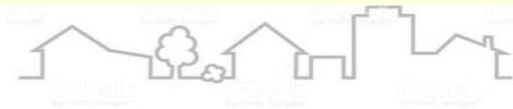


Danke für die Aufmerksamkeit

HWPlan *STADTPLANUNG*

LINDENSTRASSE 39

26345 BOCKHORN



04453 72 693; MOBIL: 01520 899 0998