

# **Stadt Jever**

## **Bebauungsplan Nr. 51**

### **„Alteneinrichtungen“**

mit örtlichen Bauvorschriften

### **- 1. Änderung -**

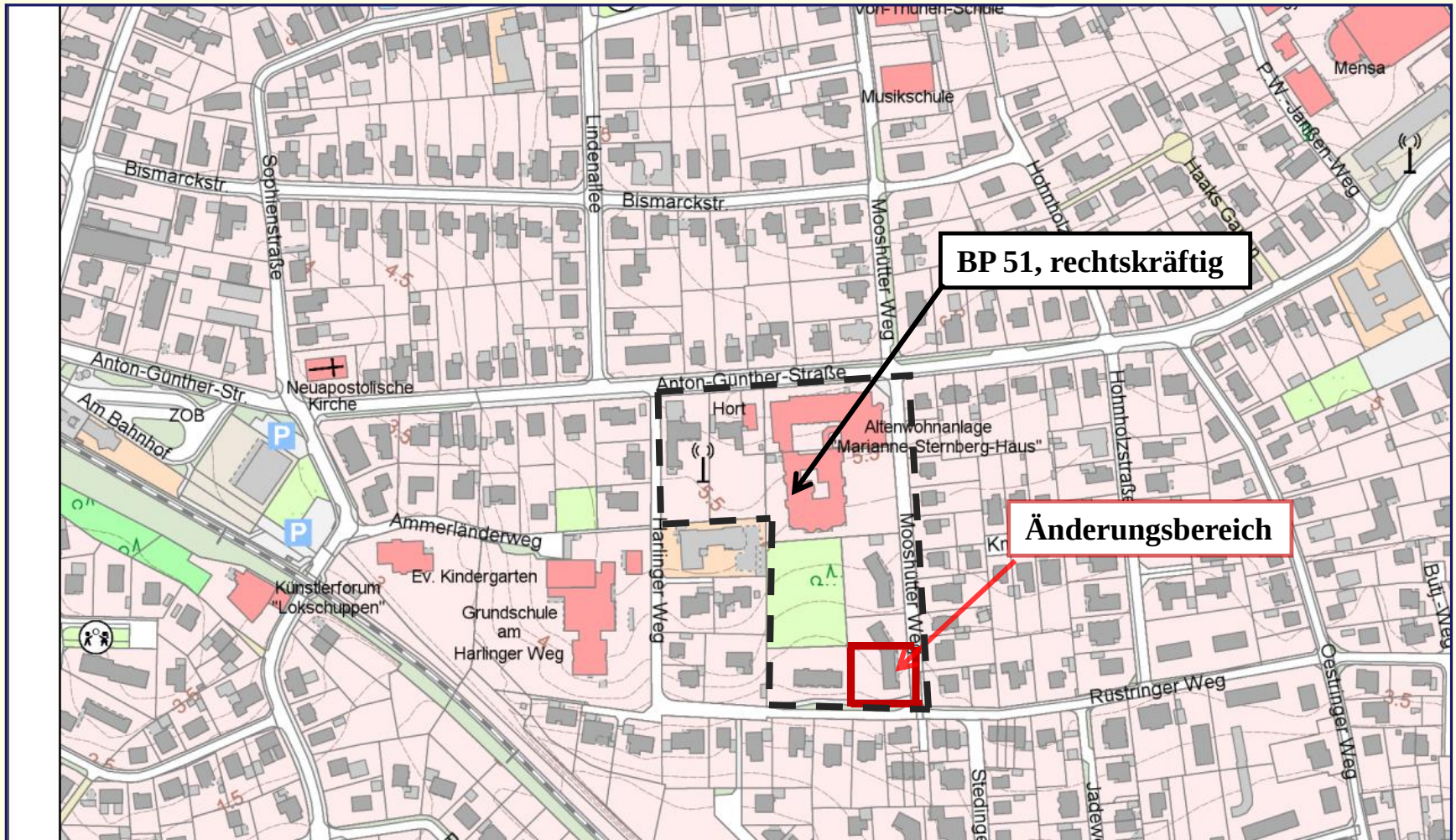
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)

**Ergebnisse aus der öffentlichen Auslegung  
und der Trägerbeteiligung mit Abwägungsvorschlägen;  
Vorbereitung des Satzungsbeschlusses**

**im Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung,  
Straßen, Umwelt, Landwirtschaft und Landschaft  
am 24.02.2021**

# Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51

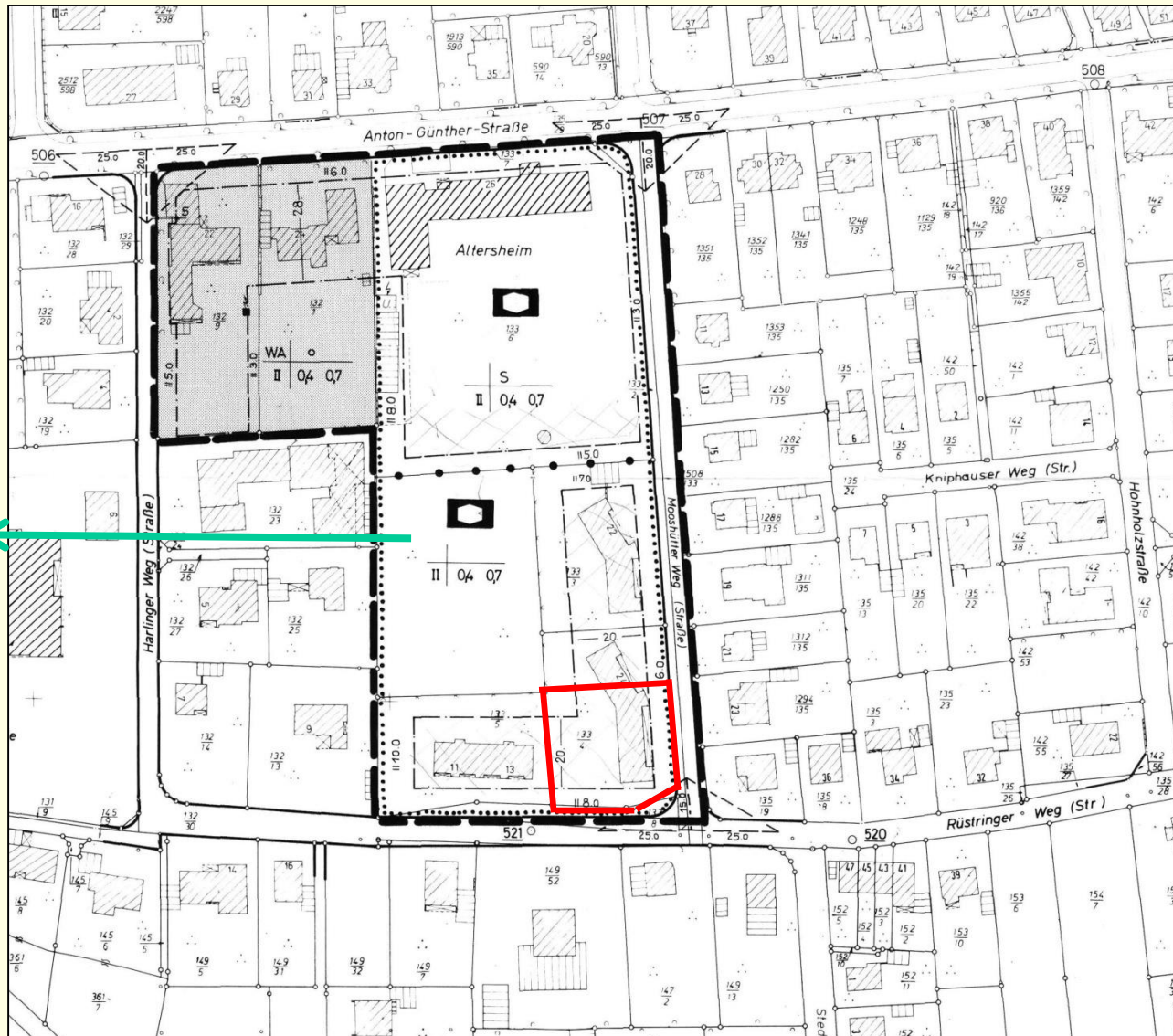
## Übersicht 1 : 5.000



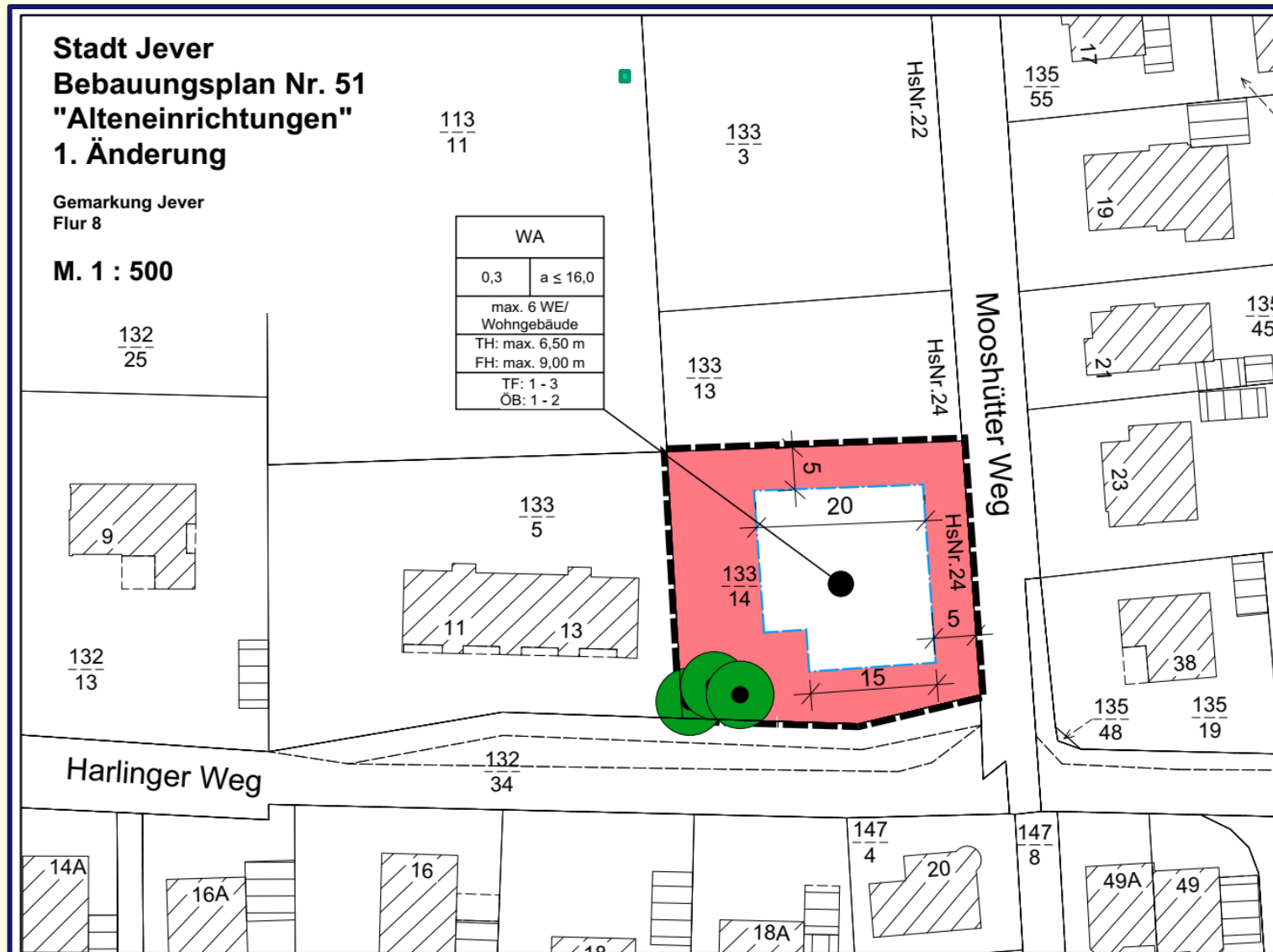
# Luftbild mit Geltungsbereich (ca. 1.129 m<sup>2</sup>) und alten Gebäudebestand = Abbruch



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



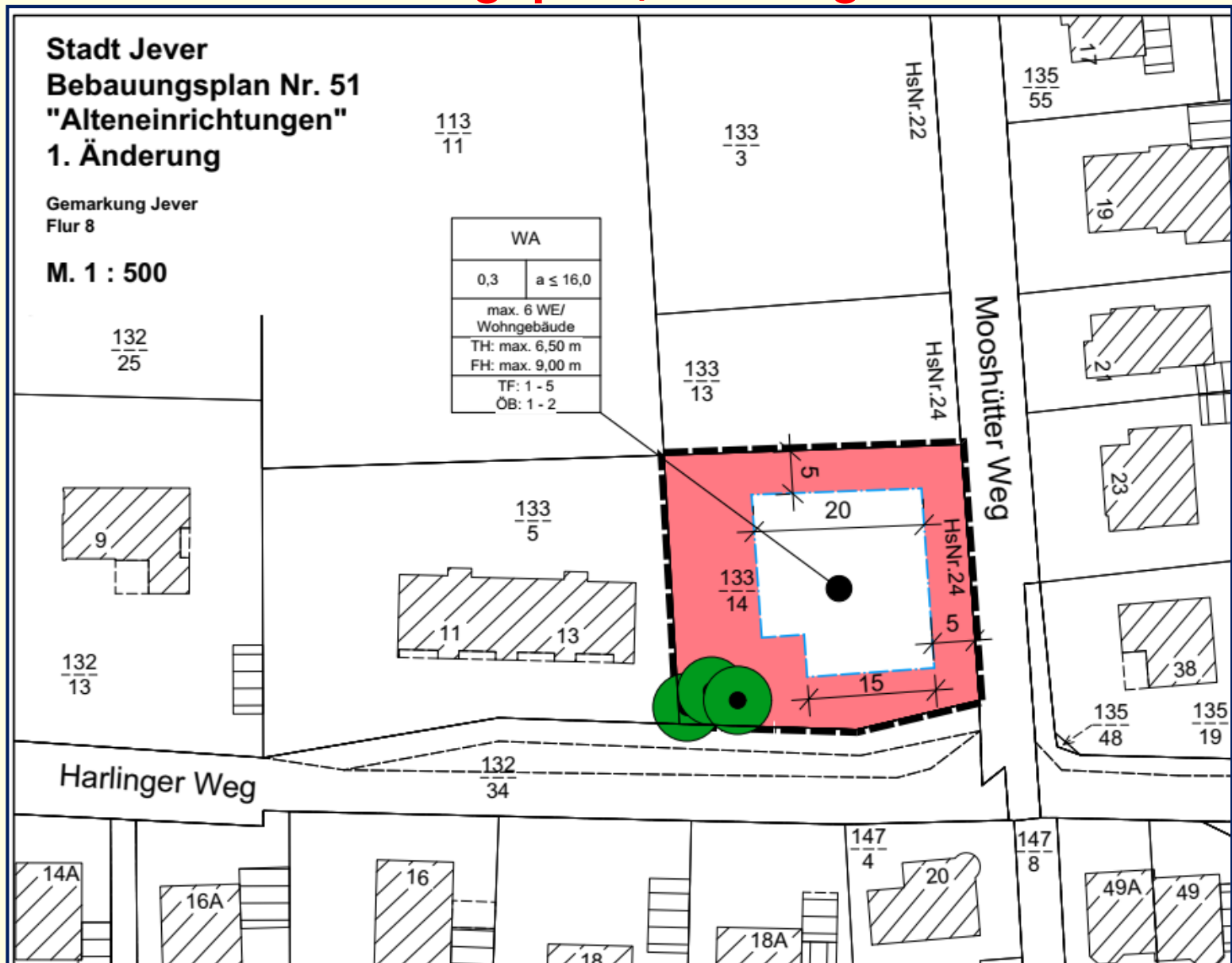
# Der Bebauungsplan, Entwurf



## Ergebnisse aus öffentlicher Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

1. Die Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom 23.11.2020 – 23.12.2020 und erneut in der Zeit vom 18.01.2021 bis zum 19.02.2021 beteiligt.
2. Von der Öffentlichkeit wurden keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht.
3. Die Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 23.11.2020 – 23.12.2020 beteiligt.
4. Insgesamt gingen 4 Stellungnahmen ein (EWENETZ, OOWV, LBEG und Landkreis) ein.
5. Der Landkreis regt folgendes an:
  - Die Festsetzung der **Traufhöhe** soll unter den TF`S aufgeführt werden.
    - dieser Anregung wird gefolgt durch Ergänzung der TF 2.1
  - Nebenanlagen als Gebäude sollen im Vorgarten ausgeschlossen werden.
    - dieser Anregung wird gefolgt durch Einfügung der TF 4
  - Ausschluss von Schottergärten durch ö. B?
    - dieser Anregung wird nicht gefolgt, da dies bereits durch § 9 Abs. 2 NBauO ausgeschlossen wird; aber Aufnahme in Kaufvertrag

# Der Bebauungsplan, Satzungsbeschluss



## Textliche Festsetzungen

### 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 (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2. Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 8 BauNVO).

### 2. Gebäudehöhe, Traufhöhe (§ 18 BauNVO)

2.1 Firsthöhe ist die obere Kante des Gebäudes oberhalb der Oberkante der Fahrbahnmitte des Mooshütter Weges, gemessen in Grundstücksmitte. Die Gebäudehöhe darf nur durch untergeordnete Bauteile wie Schornsteine und Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung (Solar bzw. PV-Anlagen) überschritten werden.

2.2 Traufhöhe ist die Schnittkante der aufstehenden Wand mit der Dachhaut. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Fahrbahnmitte des Mooshüter Weges, gemessen in Grundstücksmitte.

### 3. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen in der Breite und der Tiefe bis max. 16,0 m zulässig. Nebenanlagen und Garagen werden hierbei nicht angerechnet.

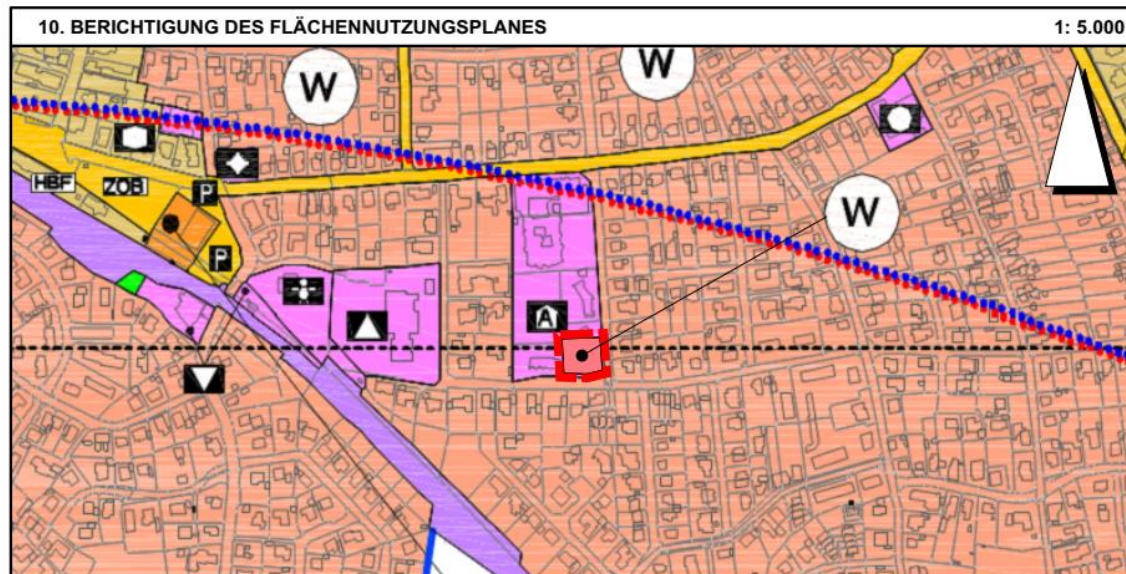
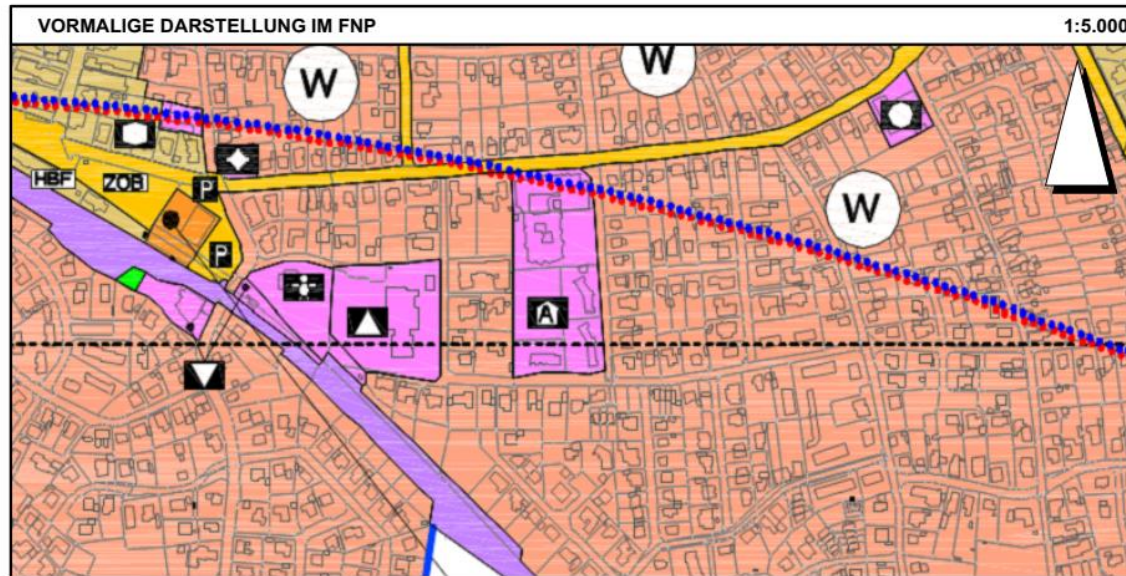
### 4. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§14 BauNVO)

Zwischen den Begrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen sind weder überdachte Stellplätze (Carports) oder Garagen noch sonstige Nebenanlagen als Gebäude zulässig. Innerhalb dieser Bereiche sind lediglich Zufahrten zu Stellplatzanlagen oder aber zu Tiefgaragen sowie Zuwegungen zum Hauptgebäude zulässig.

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

Je angefangener 600 m<sup>2</sup> 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.

# 10. Berichtigung des FNP



# Danke für die Aufmerksamkeit

**HWPlan** *STADTPLANUNG*

LINDENSTRASSE 39

26345 BOCKHORN



04453 72 693; MOBIL: 01520 899 0998