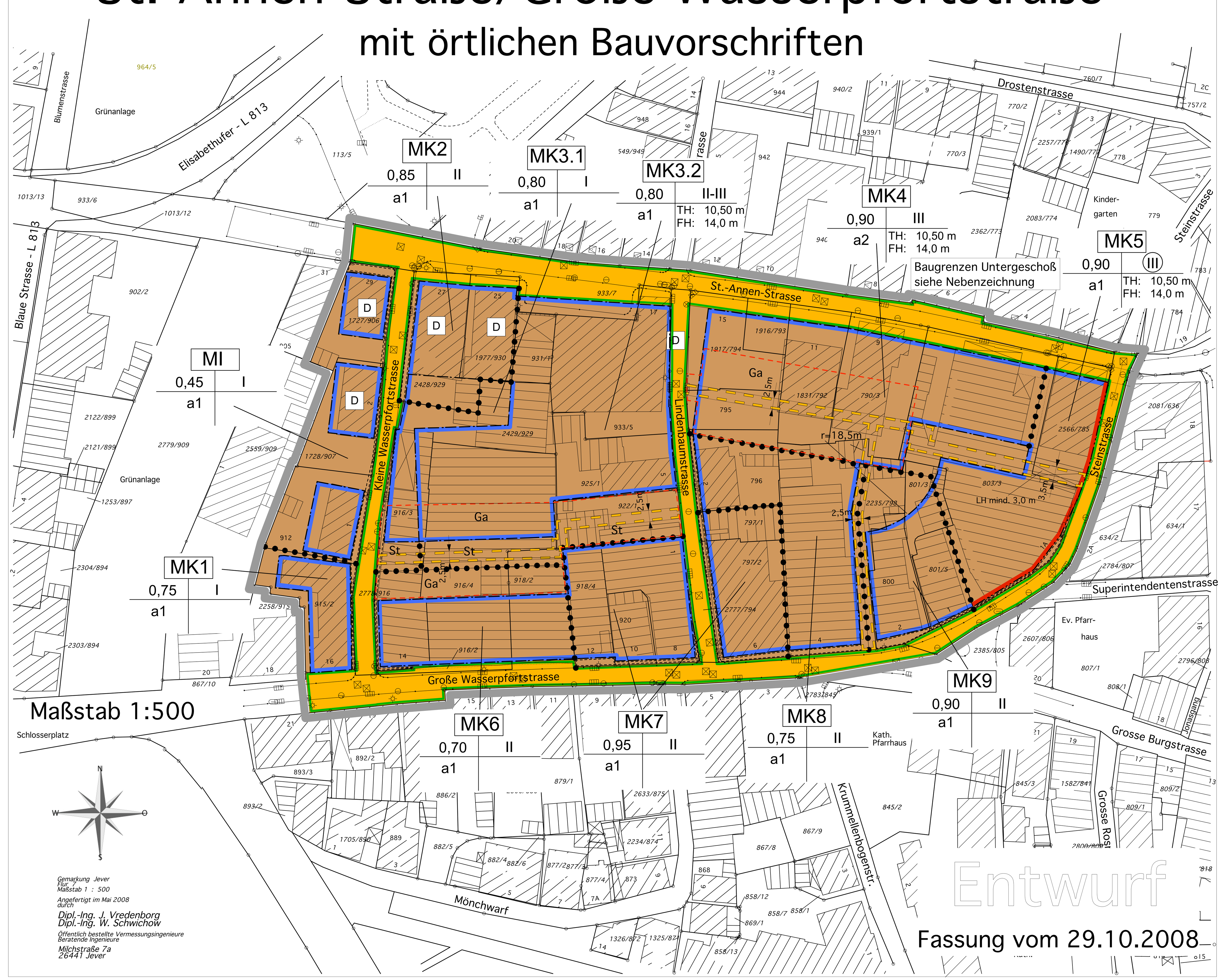
STADT JEVER

BEBAUUNGSPLAN NR. 91
"Altstadt-Quartier
St.-Annen-Straße/Große Wasserpfortstraße"
mit örtlichen Bauvorschriften



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung/Baugebiet	
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Traufhöhe Firsthöhe

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI — Mischgebiet

MK — Kerngebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,85 — Grundflächenzahl

II — maximale Zahl der Vollgeschosse

(III) — zwingende Zahl der Vollgeschosse

TH 10,50m — maximale Traufhöhe

FH 14,0m — maximale Firsthöhe

BAUWEISE, BAUGRENZE

a2 — abweichende Bauweise (s. Textliche Festsetzungen)

Baugrenze

Baulinie

FLÄCHEN STELLPLÄTZE, GARAGEN UND IHRE EINFAHRTEN

Flächen für Stellplätze, Garagen und ihre Einfahrten
Ga: Garage
St: Stellplätze

VERKEHRSFLÄCHEN

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

GEH- UND LEITUNGSRECHT

Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

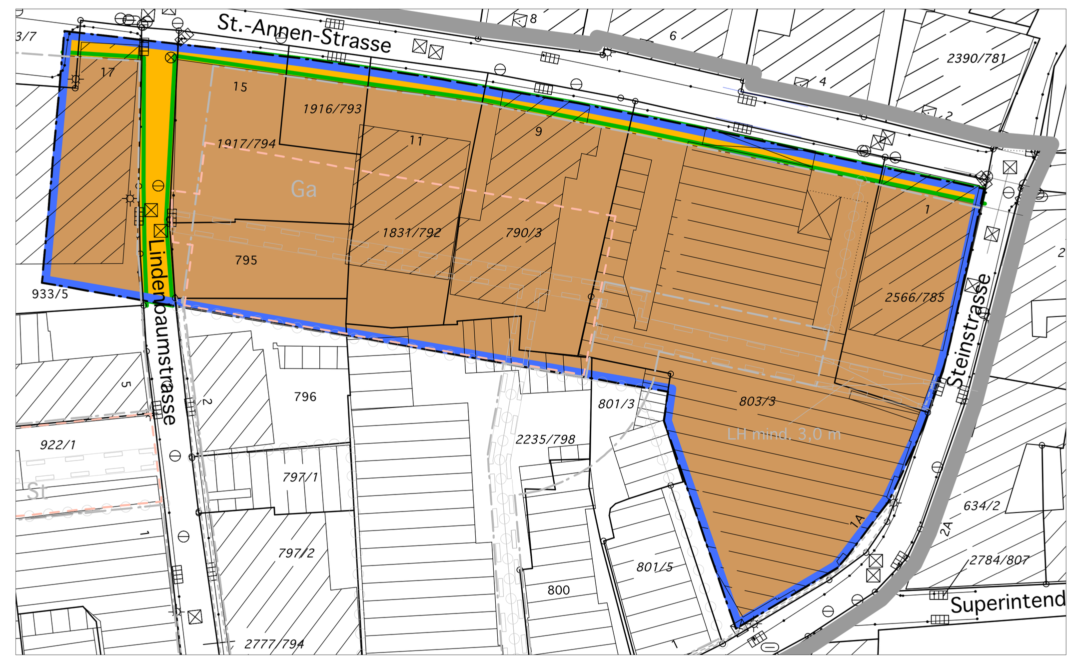
Denkmalschutz

D — Baudenkmal

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Nebenzeichnung:
Baugrenzen Untergeschoß
MK3.2 z.T, MK4, MK5

M 1:500

Textliche Festsetzungen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1. Die in § 6 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO genannten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
sind gem. § 1 (5) und (6) BauNVO nicht Bestandteil dieses Be-bauungsplanes.

2. Die in § 7 Abs. 2 BauNVO genannten, allgemein zulässigen Nutzungen
- Vergnügungsstätten,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Tankstellen im Zusammenhnag mit Parkhäusern und Großgaragen
sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

3. Die in § 7 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Tankstellen
sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

4. Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen größer als 800 qm sind gem. § 1 (4) BauNVO nur in den Baugebieten MK3.1 und MK3.2 zulässig. In allen anderen Baugebieten sind sie nicht zulässig.

5. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind gem. § 1 (4) BauNVO nur in den Baugebieten MK4 und MK5 zulässig. In allen anderen Baugebieten sind sie nicht zulässig.

6. In den Baugebieten MK2, MK3.2, MK4, MK5, MK6, MK7, MK 8 und MK9 sind Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses allgemein zulässig.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG / HÖHE BAULICHER ANLAGEN

7. In den Baugebieten MK3.1, MK3.2 und MK6 ist eine Überschreitung der Grundfläche durch Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu 1,0 zulässig.

8. In den Baugebieten MK3.2 und MK5 ist eine Überschreitung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe auf einer Grundfläche von 7,0 auf 7,0 Metern an der Eckbebauung von St.-Annen-Straße / Lindenbaumstraße und an der Eckbebauung St.-Annen-Straße / Steinstraße um bis zu 3,5 Metern ausnahmsweise zulässig.

9. Die als Höchstgrenze festgesetzten Trauf- und Firsthöhen in den Baugebieten MK3.2, MK4 und MK 5 beziehen sich jeweils auf die Oberkante der St.-Annen-Straße in Höhe der Fahrbahnmitte.

BAUWEISE/ ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

10. In den Baugebieten MK3.2, MK4 und MK5 ist eine Überschreitung der Baugrenzen zu den öffentlichen Straßenräumen durch Gebäudeteile (Erker, Balkone, architektonische Gliederung) ab dem 1. Obergeschoß um bis zu 1,20 Metern zulässig.

11. Im Baugebiet MK5 ist ab dem 1. Obergeschoß ein Rücksprung baulicher Anlagen um bis zu 1,5 Metern hinter die Baulinie je Geschoß zulässig.

12. In den Baugebieten MK 3.2, MK4 und MK5 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a Abweichungen der Tiefe der Abstandsflächen der zur St.-Annen-Straße und der Steinstraße orientierten baulichen Anlagen bis zu 0,33 H zulässig.

13. Ausnahmsweise ist in den Baugebieten MK3 und MK 5 für den Bereich der Eckbebauung an der St.-Annen-Straße / Lindenbaumstraße und an der St.-Annen-Straße / Steinstraße eine weitere Unterschreitung der Abstandsflächen bis höchstens 0,1 H zulässig.

14. In den Baugebieten MI, MK1, MK2, MK3.1, MK3.2, MK5, MK6, MK7, MK 8, MK9 ist eine abweichende Bauweise a1 festgesetzt. Zulässig sind bauliche Anlagen ohne seitlichen Grenzabstand. An den seitlichen Grundstücksgrenzen ist aus stadtgestalterischen Gründen je Grundstück eine Abweichung von der geschlossenen Bauweise durch Abstandsflächen zulässig (Lohnen).

15. Im Baugebiet MK4 ist eine abweichende Bauweise a2 festge-setzt. Zulässig sind bauliche Anlagen in geschlossener Bauweise. Zur Lindenbaumstraße sind seitliche Abstandsflächen einzuhalten. An den seitlichen Grundstücksgrenzen ist aus stadtgestalterischen Gründen je Grundstück eine Abweichung von der geschlossenen Bauweise durch Abstandsflächen zulässig (Lohnen).

FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN SOWIE BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELT-EINWIRKUNGEN

16. In den Baugebieten MI, MK2, MK3.2, MK4 und MK5 (Lärmpegelbereich III) müssen die Außenbauteile der Gebäude, deren Fassadenseiten zur St.-Annen-Straße und zur Kleinen Wasserpfortstraße (Haus Nr.2) gerichtet sind ein bewertetes Schalldämmmaß (resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils) gemäß DIN 4109 von mindestens 35 dB aufweisen.

17. In allen Baugebieten - mit Ausnahme der Fassadenseiten gemäß textlicher Festsetzung Nr. 16 - (Lärmpegelbereiche (I + II) müssen die Außenbauteile der Gebäude, deren Fassadenseiten zur Kleinen Wasserpfortstraße, zur Lindenbaumallee und zu den Blockinnenbereichen gerichtet sind ein bewertetes Schalldämm-maß (resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbau-teils) gemäß DIN 4109 von mindestens 30 dB aufweisen.

18. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind Ausnahmen zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass durch eine geeignete Grundrissgestaltung sicher gestellt wird, dass schutzbedürftige Wohn-, Aufenthalts- und Schlafräume nicht von einer Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte betroffen sind.

19. In den Baugebieten MK3.1 und MK3.2 sind Ladezonen, Laderampen und Kühlanlagen baulich einzuhausen.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN – ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. §§ 56,98 NBauO)

20. Zu den Verkehrsflächen der St.-Annen-Straße, der Steinstraße und der Großen Wasserpfortstraße sind bis zu einer Gebäudetiefe von 7,0 Metern nur geneigte Dächer (Giebel- oder Traufständigkeit) mit einer Dachneigung von mehr als 40 Grad zulässig.

HINWEISE

VORHANDENES PLANUNGSRECHT
Zur Zeit besteht für den Bereich St.-Annen-Straße, Steinstraße, Große Wasserpfortstraße, Lindenbaumstraße ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 55 „Drost und Willms“ aus dem Jahr 1988. Dieser Bebauungsplan wird durch den Bebauungsplan Nr. 91 „Altstadt-Quartier St.-Annen-Straße/Große Wasserpfortstraße“ überplant und damit aufgehoben.

ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühge-schichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscher-ben, Holzkohlenansammlungen, Schlacke sowie auffällige Boden-verfärbungen und Steinkonzentrationen, auch in geringen Spuren) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieder-sächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDschG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Behörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstelle 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 die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

ALTLASTENVERDACHT
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde beim Landkreis Friesland zu benachrichtigen.

KAMPFMITTELVERDACHT
Eine Luftbildaufklärung zur Ermittlung der Existenz von Kampfmitteln wurde durchgeführt und war negativ. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Grana-ten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

TRAFO-STANDORT
Der vorhandenen Trafo-Standort in der Lindenbaumstraße ist disponibel. Ein neuer Standort ist nach Absprache mit dem Versorgungsträger im Zuge der Objektplanung festzulegen.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß
Rat der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 21. Februar 2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches am 23. Februar 2008 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Jever, den ________________

____
Die Bürgermeisterin

2. Planunterlage
Kartengrundlage: ALK Stand: _______ ,Flur _________
Maßstab: 1:500
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für Bebauungsplan Nr. _______
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom___________). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Jever, den____________________

____
ÖBVI

3. Entwurf

metaplan planungsgesellschaft mbH Jürgens Dreesche 1 26441 Jever	Stadt•Land•Fluss Büro für Städtebau und Umweltplanung Königstrasse 32 53113 Bonn

Jever, Bonn den __________ _____________
(Entwurfsverfasser)

4. Öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 13. November 2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes - mit dazugehöriger Örtlicher Bauvorschrift und Begründung - zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) Baugesetzbuch beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ___________ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch vom _____________ bis zum ________________ öffentlich ausgelegen.

Jever, den ________________

____
Die Bürgermeisterin

5. Satzungsbeschluß
Der Rat der Stadt Jever hat den Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnungen, Textlichen Festsetzungen und Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch in seiner Sitzung am ___________ als Satzung gemäß § 10 Baugesetzbuch beschlossen.

Jever, den ________________

____
Die Bürgermeisterin

6. Inkrafttreten
Der Beschluß des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Baugesetzbuch am _____________ im Amtsblatt für den Landkreis Friesland Nr.___ bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.

Jever, den ________________

____
Die Bürgermeisterin

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel des Abwägungsvorganges
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind gem. § 215 Baugesetzbuch die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes - nicht - geltend gemacht worden.

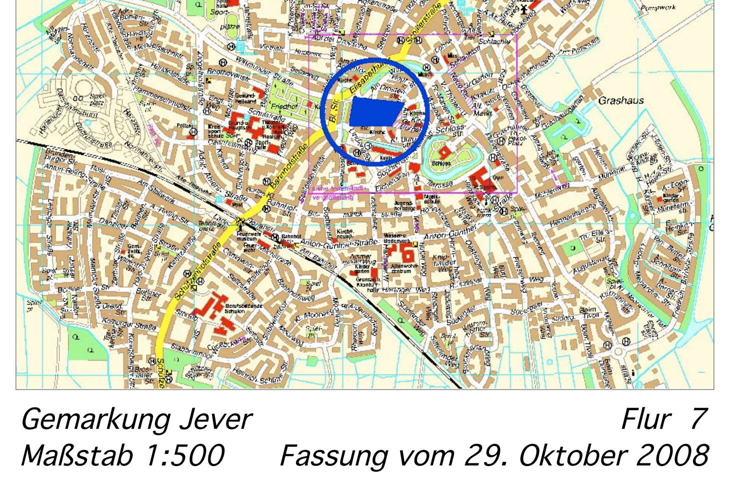
Jever, den ________________

____
Die Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Februar 2003 (Nds.GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. November 2006 (Nds.GVBl. S. 530)
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Oktober 2006 (Nds.GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 7. Dezember 2006 (Nds.GVBl. S. 575, 579)

STADT JEVER
BEBAUUNGSPLAN NR. 91
"Altstadt-Quartier
St.-Annen-Straße/Große Wasserpfortstraße"
mit örtlichen Bauvorschriften



Gemarkung Jever — *Flur 7*
Maßstab 1:500 — *Fassung vom 29. Oktober 2008*