

Stadt Jever

Außenbereichssatzung „Sandelermöns Süd“

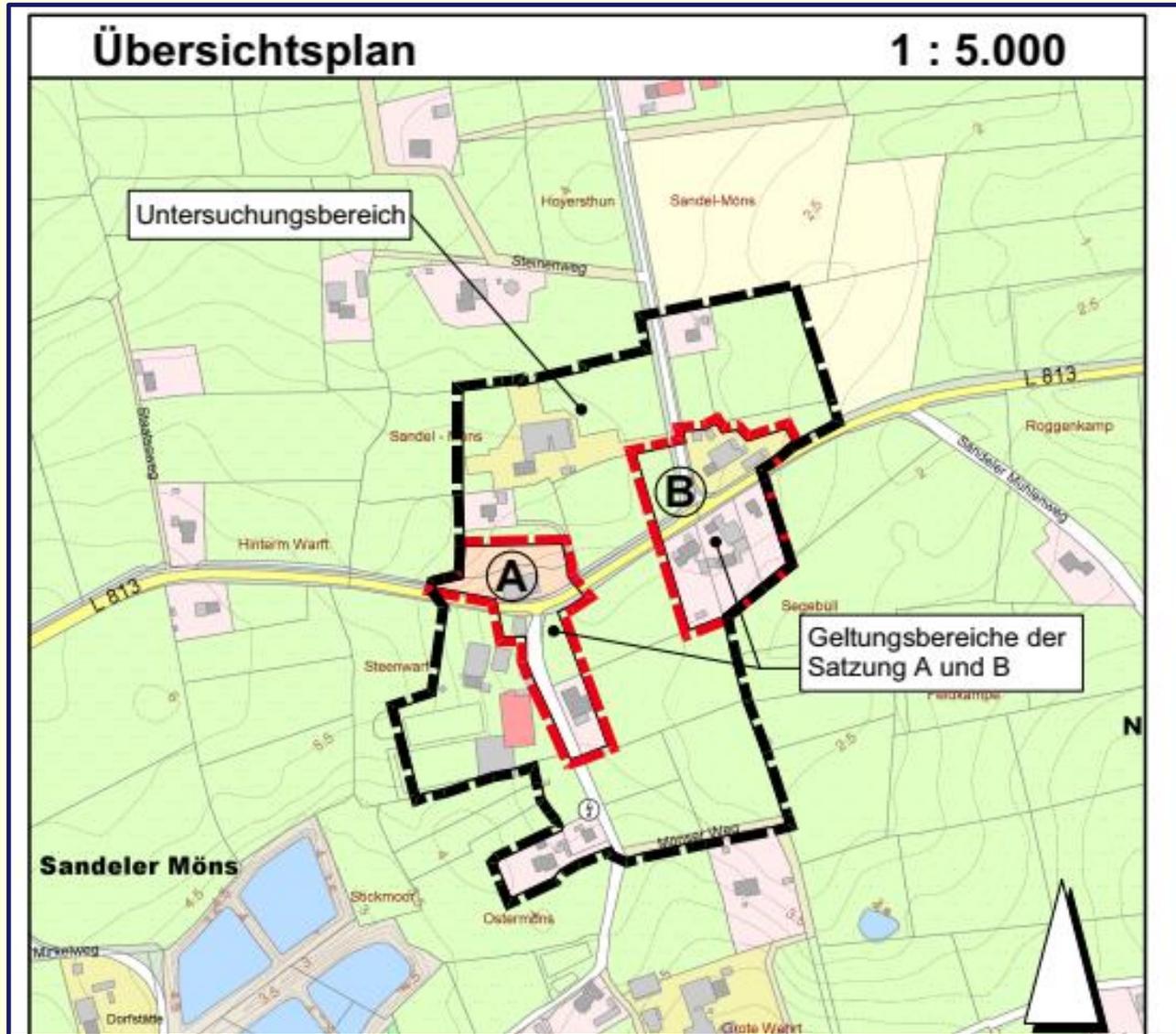
gem. § 35 Abs. 6 BauGB

für den Bereich beidseitig der Landesstraße L 813

**Abwägung nach frühzeitiger Beteiligung
und Vorstellung des Entwurfs
im Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung,
Straßen, Umwelt, Landwirtschaft und Landschaft
am 30.06.2021**

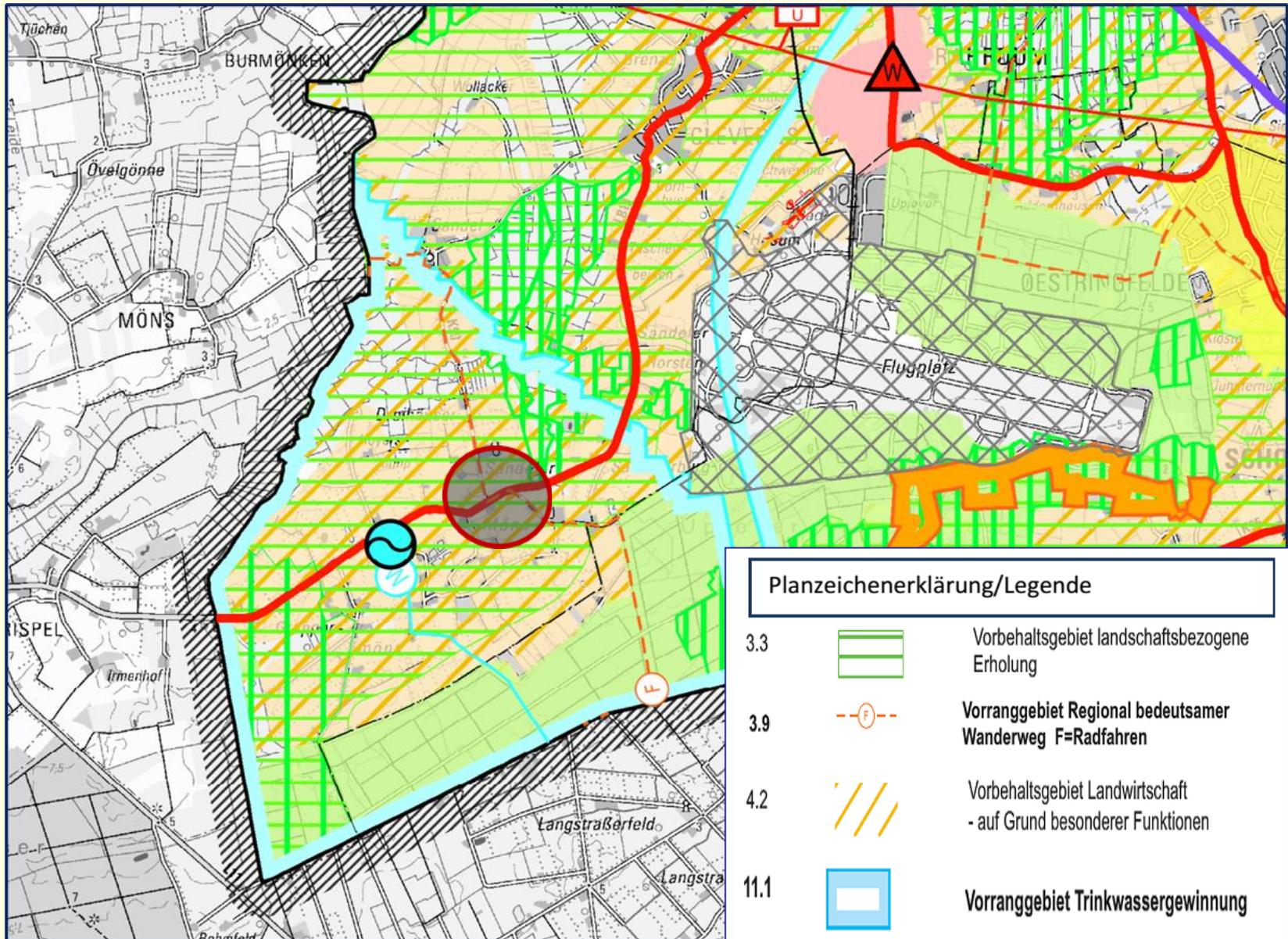
HWPLAN Stadtplanung
Lindenstraße 39
26345 Bockhorn
Tel. 04453- 489 492

Untersuchungs- und Geltungsbereich der Außenbereichssatzung

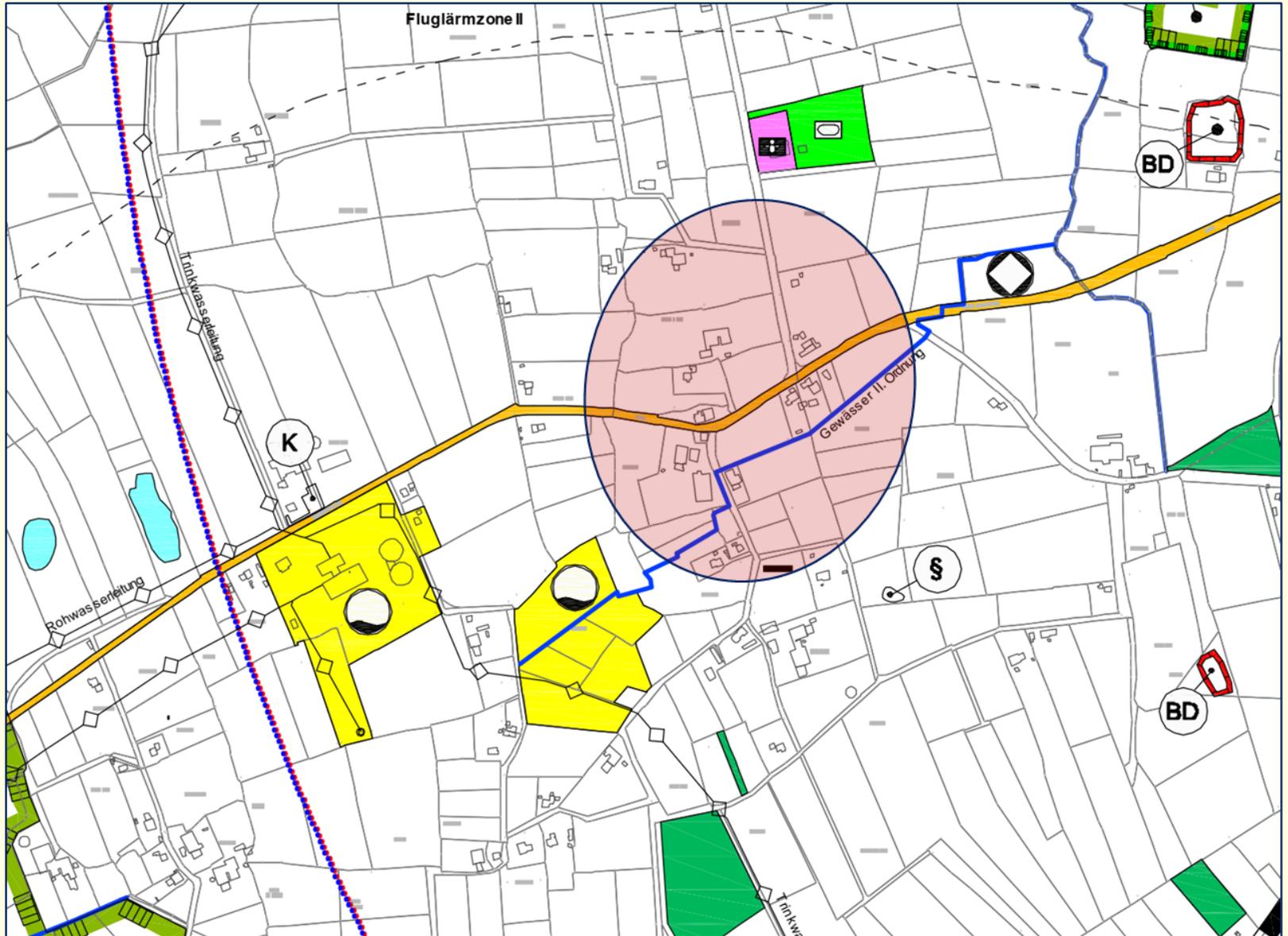


1. Untersuchungsbereich ca. 10,0 ha
2. Geltungsbereich A u. B ca. 2,1 ha
3. Zielsetzung: Bauliche Entwicklung durch Modernisierung
4. Arrondierung bzw. Eigenentwicklung ca. 2 bis max. 5 Grdst.

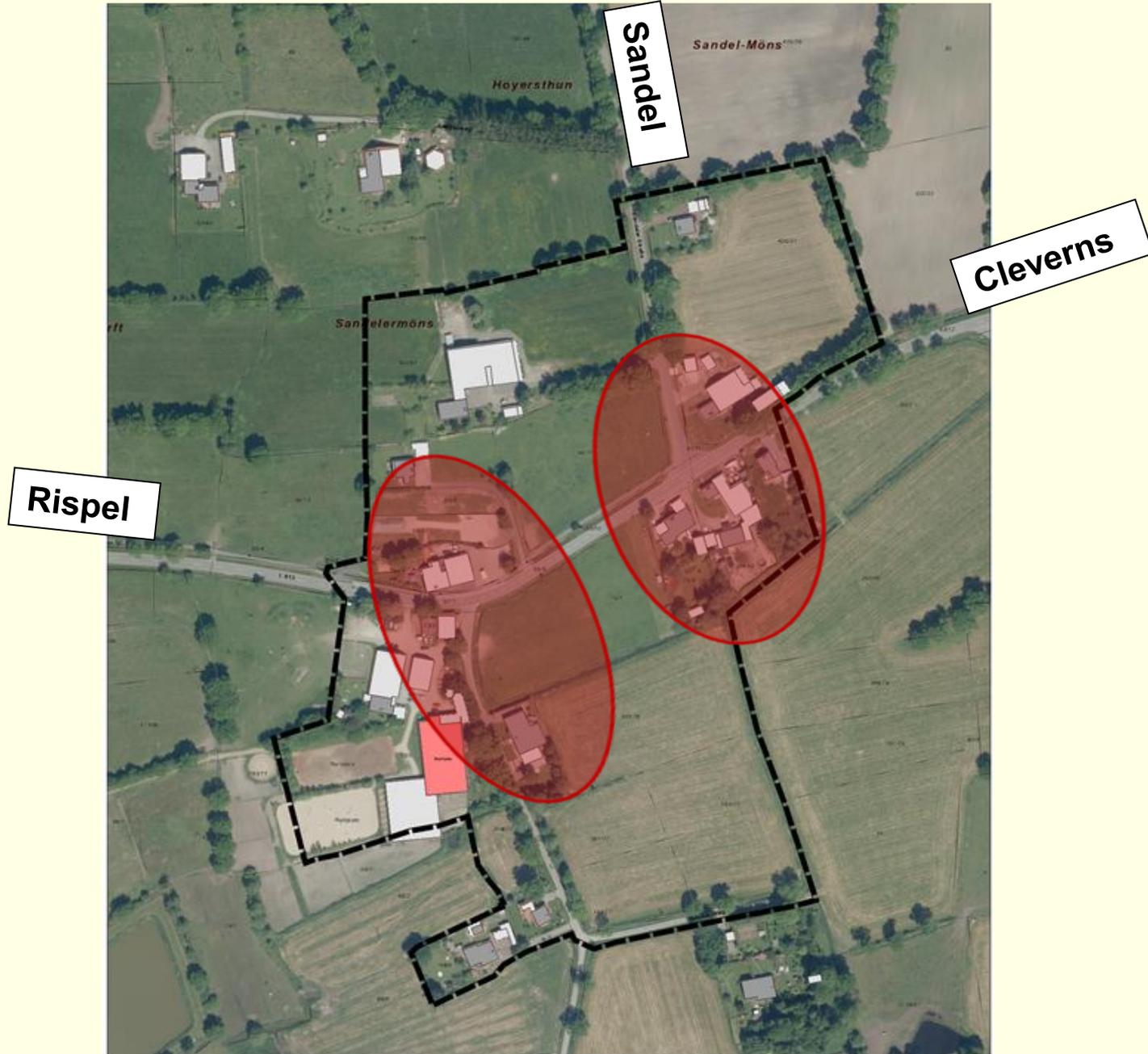
Darstellungen RROP 2020



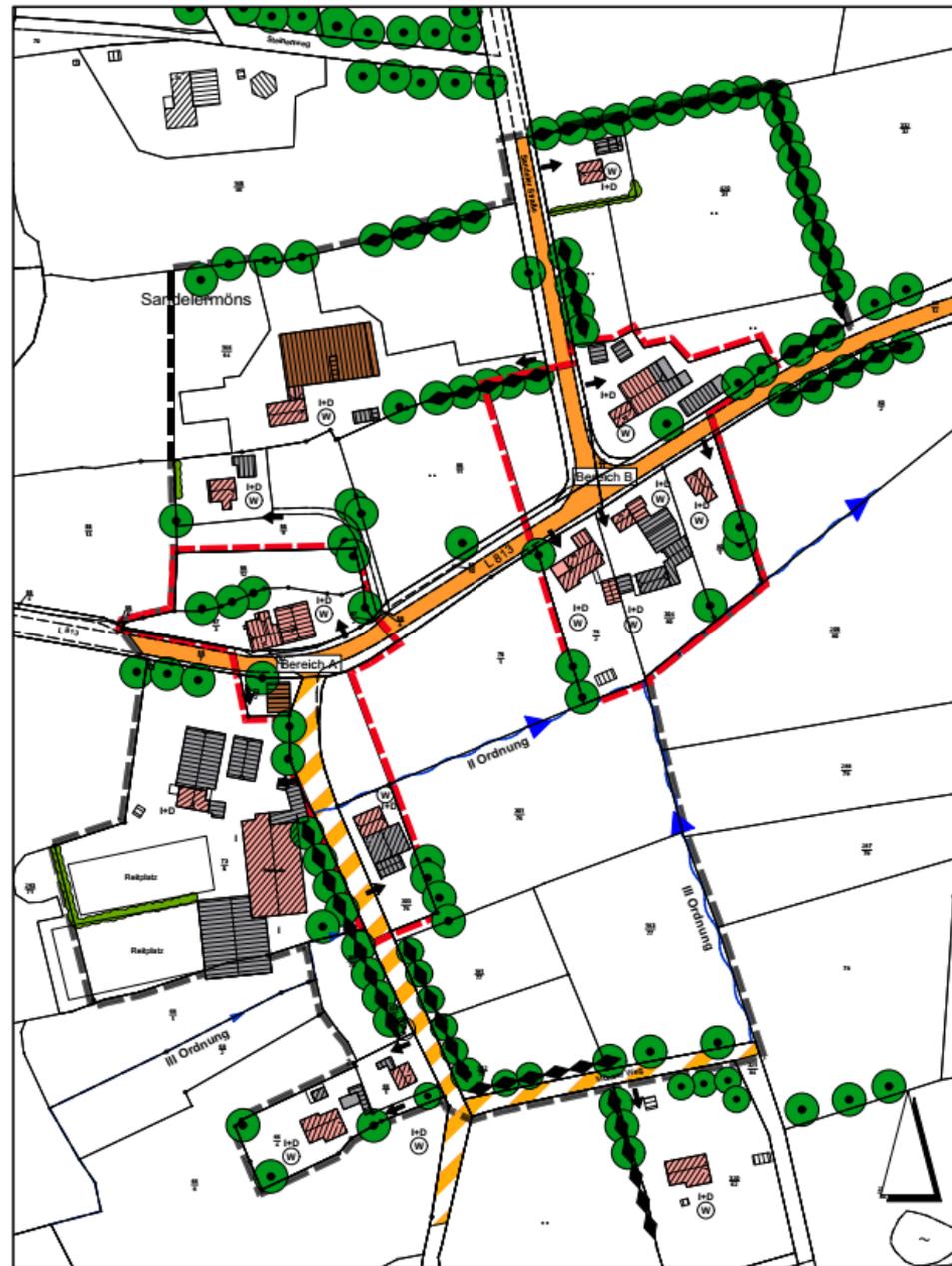
Auszug aus dem FNP



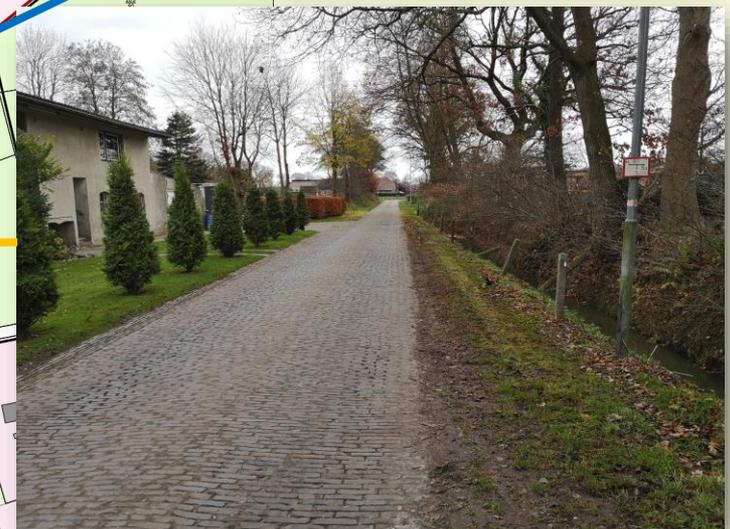
Luftbild mit Geltungsbereich der Satzung, Bereiche A u. B (ca. 2,1 ha)



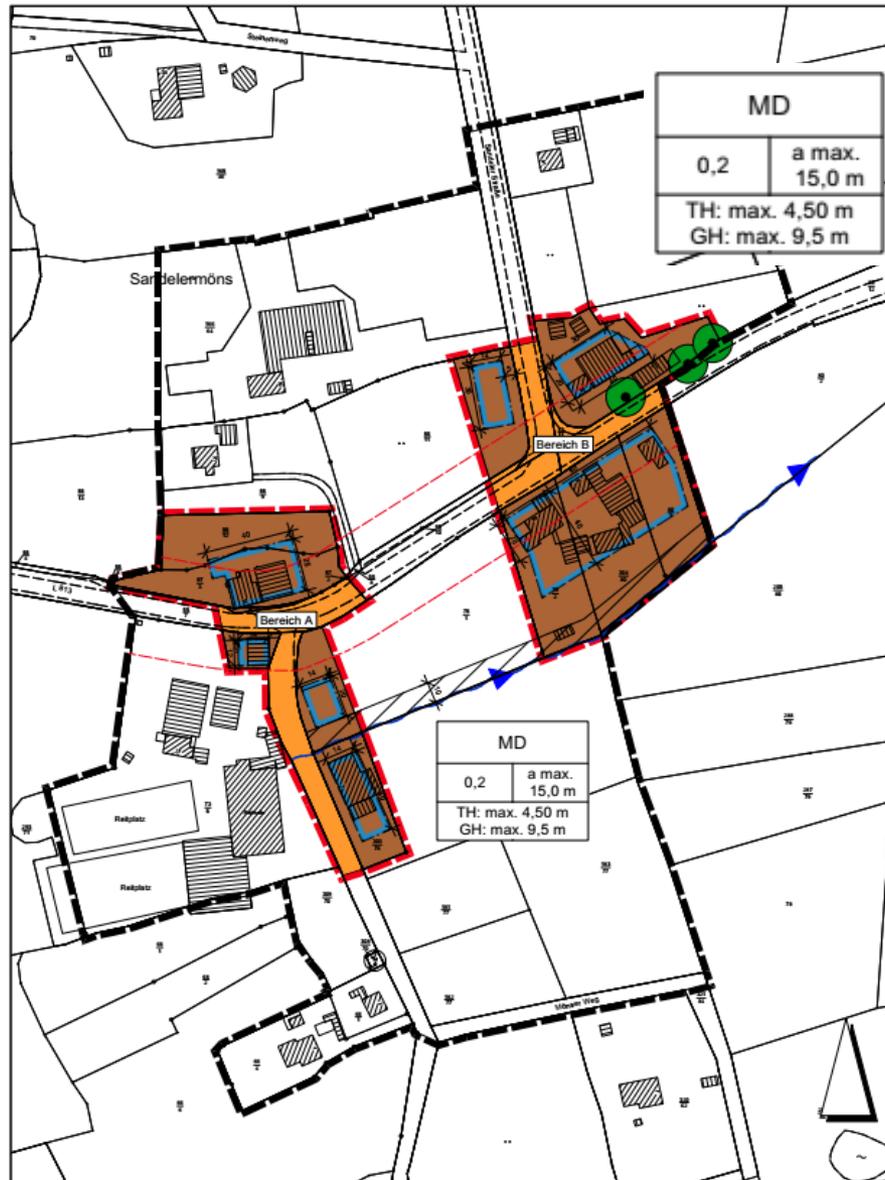
Bestandssituation und Restriktionen



Impressionen aus der Ortschaft



Beikarte zur Satzung, Vorentwurf

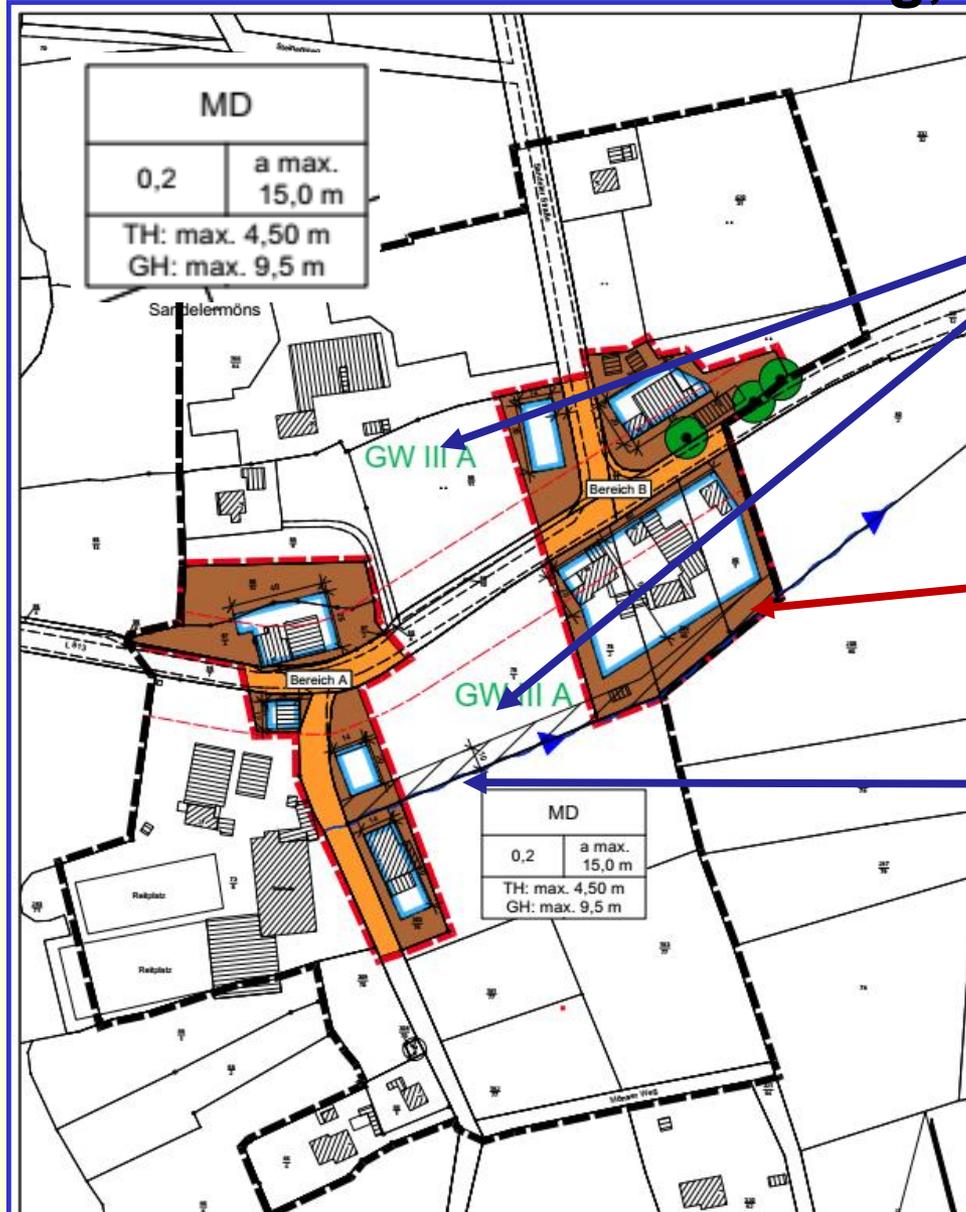


Legende	
	Dörfliches Wohnen
0,2	Grundflächenzahl als Höchstmaß
TH: max. 4,5 m	maximal zulässige Traufhöhe
GH: max. 9,5 m	maximal zulässige Gebäudehöhe
a ≤ 15,0 m	abweichende Bauweise max. 15,0 m
	überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze nur für Ergänzungsgebäude)
	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	20m Bauverbotszone
	Gewässer II. Ordnung
	10 m Räumufretreifen gem. Satzung der Sielacht Wangerland
	markanter Einzelbaum
	Abgrenzung des Satzungsbereiches (Teil A 8.603 m ² und Teil B 12.423 m ²)
	Abgrenzung des Untersuchungsbereiches (99.104 m ²)

Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung

1. Die frühzeitige Beteiligung fand in der Zeit vom 31.05. bis 19.06.2021 statt. Von der Öffentlichkeit bzw. von Bürgern gingen keine Stellungnahmen ein.
2. Insgesamt haben 10 Behörden oder TÖB eine Stellungnahme abgegeben.
3. Drei Stellungnahmen beinhalten weder Hinweise noch Anregungen.
4. Zwei Stellungnahmen beinhalten Allgemeine Hinweise ohne Änderungs-/ Ergänzungsbedarfe in der Satzung bzw.- der Begründung
5. Vier Stellungnahmen erfordern redaktionelle Ergänzungen in der Satzung bzw. in der Begründung dies sind:
 - die Sielacht Wangerland → **Hinweis auf Räumuferstreifen**
 - der OOWV → Hinweis auf **Wasserschutzgebiet III A, Ausschluss von Baumschulen und Gartenbaubetrieben**
 - die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr → **20 m Bauverbotszone**
 - Landwirtschaftskammer → Hinweis auf Immissionsschutz -
 - Landkreis Friesland → **Räumuferstreifen, Wasserschutzgebiet und Nachweis Kompensation**

Beikarte zur Satzung, Entwurf



Wasserschutzgebiet III A

**Überbaubaren Bereich
Richtung Süden
erweitern**

**Räumuferstreifen
ergänzen**

Geplante Regelungen der Satzung

- 1. Räumlicher Geltungsbereich A u. B:** 18 Flurst. = **21.026 m²**
- 2. Generelle Zielsetzung:** Wohnen im Außenbereich erlauben
- 3. Einfügungsgebot** bzgl. Nutzungsmaß
- 4. Art der Nutzung:**
 - dörfliches Wohnen,
 - nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe,
 - Gastronomie und Beherbergungsbetriebe,
 - Landwirtschaft
 - Räume für freie Berufe
- 5. Überbaubare Bereiche** → **2 x Neubau, 3 x Nachverdichtung**
- 6. Erhalt von Großgrün**
- 7. Beachtung der 20 m Bauverbotszone**
- 8. Gewässer II. Ordnung** → **10,0 m Räumuferstreifen**
- 9. SW- dezentrale KKA, Achtung Wasserschutzgebiet III A**

**Danke für die
Aufmerksamkeit**