

Stadt Jever

Bebauungsplan Nr. 40 „Friesenweg/ Ibenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften

- 2. Änderung -

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)

**Vorstellung der Ergebnisse aus der öffentlichen
Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
und Beteiligung
der Behörden/TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

- Vorbereitung des Satzungsbeschlusses-

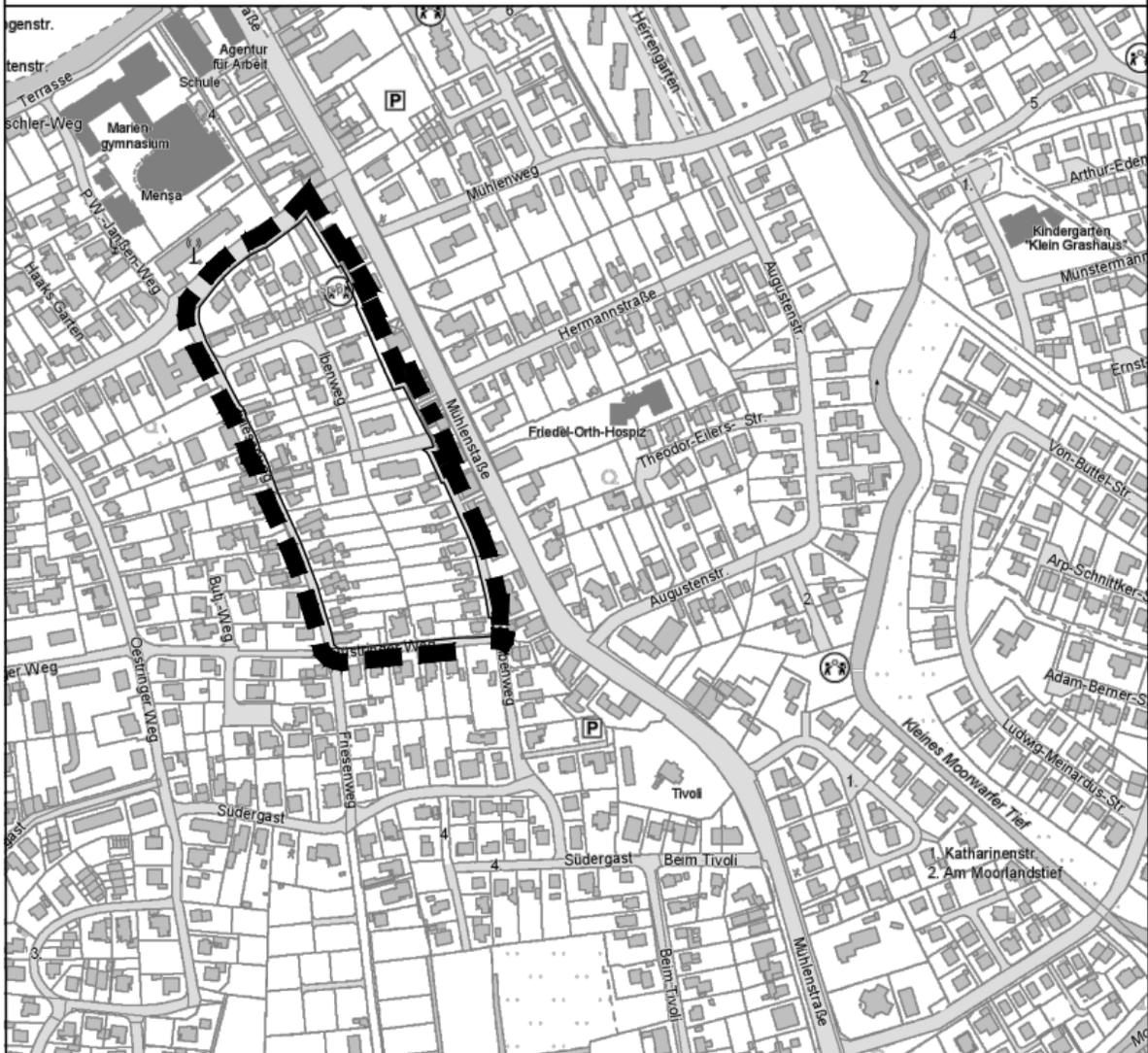
**im Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung und
Verkehr
am 12.04.2023**

**HWPLAN- Stadtplanung
Bockhorn**

Übersicht und Lage in der Stadt

Übersichtsplan

M. 1 : 5.000



Stadt Jever

Bebauungsplan Nr. 40 "Friesenweg / Ibenweg"

2. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB -

Entwurf

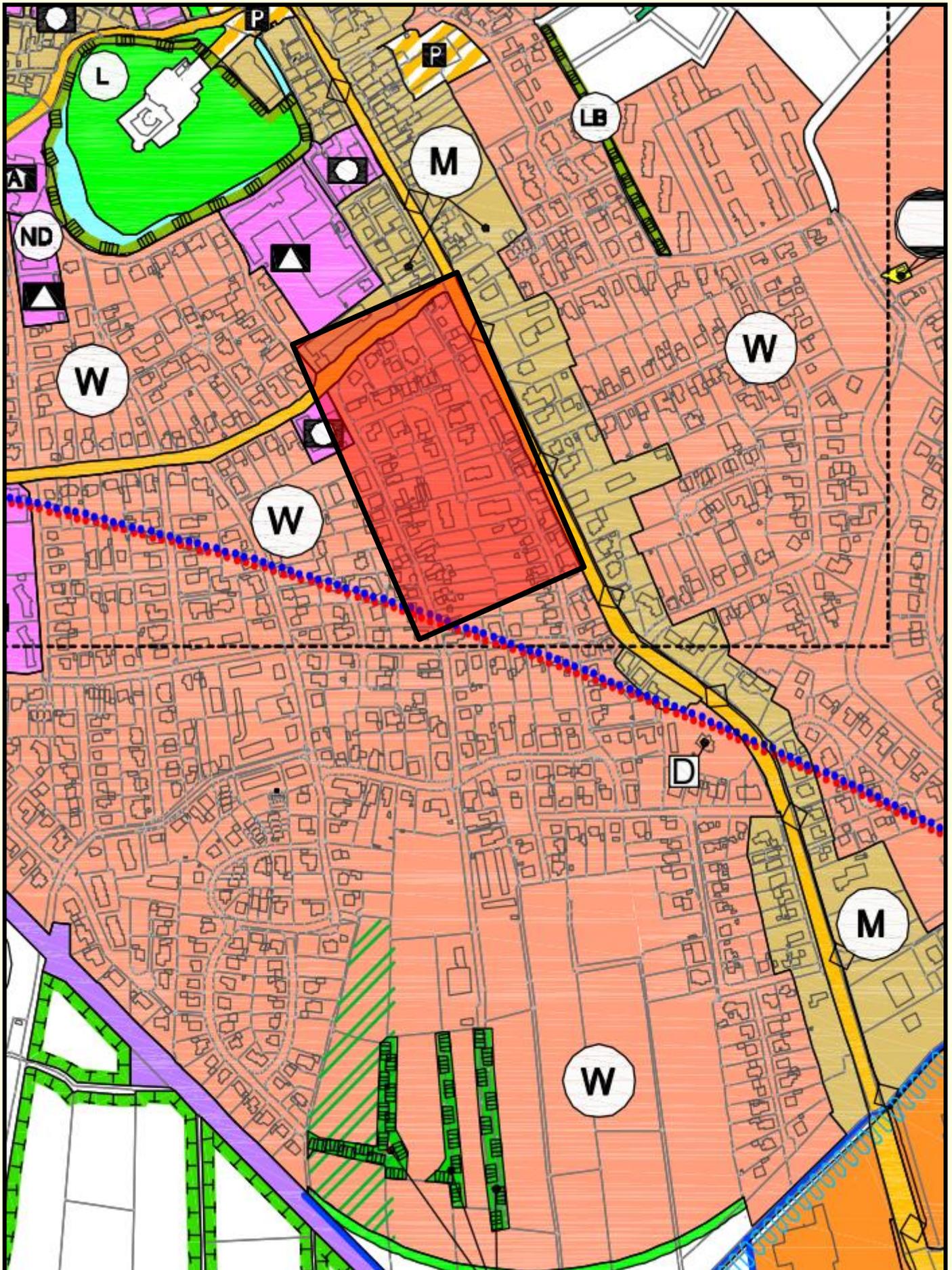
M. 1 : 1000

HWPlan STADTPLANUNG



10.01.2023

Ausschnitt aus dem FNP 2009



Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 40 „Friesenweg/Ibenweg“



Bebauungsplan Nr. 40

„Friesenweg/Ibenweg“

- 2. Änderung -

Planungsanlass:

- **Sicherung der vorherrschenden Siedlungsstruktur**
- **Konfliktvermeidung Neubau/Bestand**
- **Herausarbeitung von für das bestehende Siedlungsgefüge verträgliche Nachverdichtungspotential**
- **Zonierung unterschiedlicher baulicher Dichte**

Planungsgebiet:

- **ca. 3,4 ha, mit ca. 50 privaten Liegenschaften zzgl. der öffentlichen Wegeflächen**
- **Siedlungsbereich der 60.er/70-er Jahre zwischen Ibenweg im Osten und den Friesenweg m Westen.**
- **Zentrumsnahe Lage**
- **Z.T. wird die im bestehenden B`Plan festgesetzte bauliche Dichte nicht ausgenutzt**
- **es zeigen sich verstärkt Konflikte zwischen Bestand und Neubauvorhaben**
- **Konflikte Ruhender Verkehr**
- **Gebäudehöhe und –tiefe, Baumasse**
- **Anzahl der Wohnungen je Grundstück**

Aktuelles Planungsrecht:

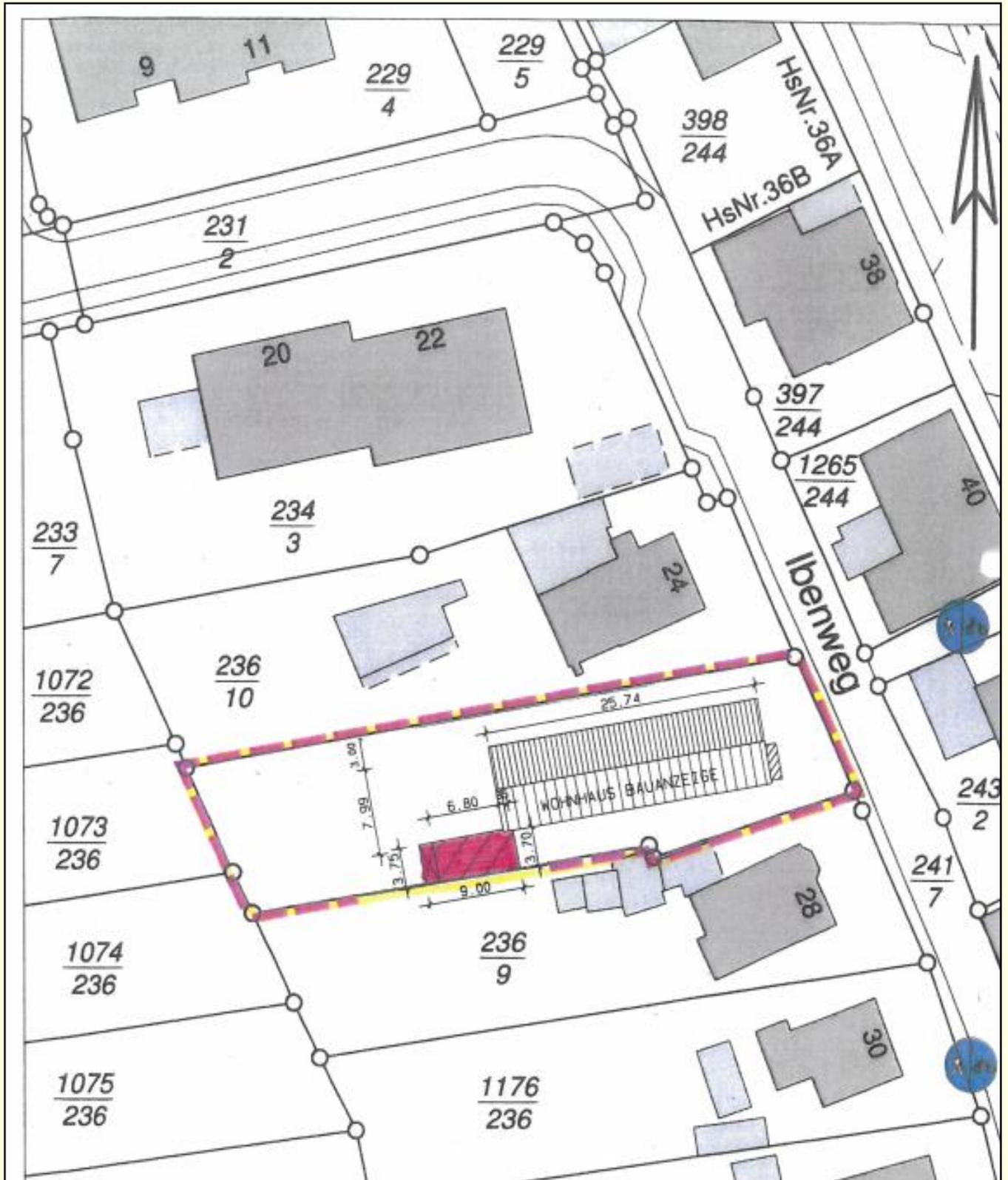
- **Nutzungsart: überwiegend WA;**
- **Nutzungsmaß: Z = II; GRZ 0 0,3 und GFZ 0 0,6;**
- **Bautiefe: 22,0 m – 27,0 m**
- **Offene Bauweise, d.h. Mehrfamilienhäuser über mehrere Grundstücke bzw. in die Tiefe**

Der Planungsbereich



....gewisse Ausreißer oder was heute möglich ist.....???

→ Spannungen im Siedlungsgefüge



Bebauungsplan Nr. 40 „Ibenweg/Friesenweg“

→ **Planungsrecht vor-/nachher**

Festsetzungen/ Regelungen	Bisherige Festsetzungen	Künftige Regelungen
WA 1	MI; Z = II; GRZ = 0,4 GFZ = 0,8; offen; D	<u>WA 1</u> ; Z= II; GRZ = 0,4 GFZ = 0,8; a < 16,0 m, GH max. 13,5 m; D
WA 2	WA; Z =II; GRZ = 0,3 GFZ = 0,6, offen	<u>WA 2</u> ; Z= II; GRZ = 0,3 GFZ = 0,6; a < 16,0 m, TH max. 6,0 m; GH max. 13,5 m;
WA 3	WA; Z =II; GRZ = 0,3 GFZ = 0,6, offen bzw. WA; Z = I; GRZ 0,3 GFZ 0,4; offen	<u>WA 3</u> ; Z= I; GRZ = 0,3 GFZ = 0,6; a < 18,0 m, TH max. 3,5 m; GH max. 9,5 m;
WA 4	WA; Z =II; GRZ = 0,3 GFZ = 0,6, offen	<u>WA 4</u> ; GRZ = 0,2 a < 18,0 m, TH max.: 3,5 m; GH max. 8,0 m;
WA 5	WA; Z =II; GRZ = 0,3 GFZ = 0,6, offen	<u>WA 5</u> ; Z= II, GRZ = 0,3 GRZ 0 0,6; a < 30,0 m, TH max. 6,5 m; GH max. 12,5 m;

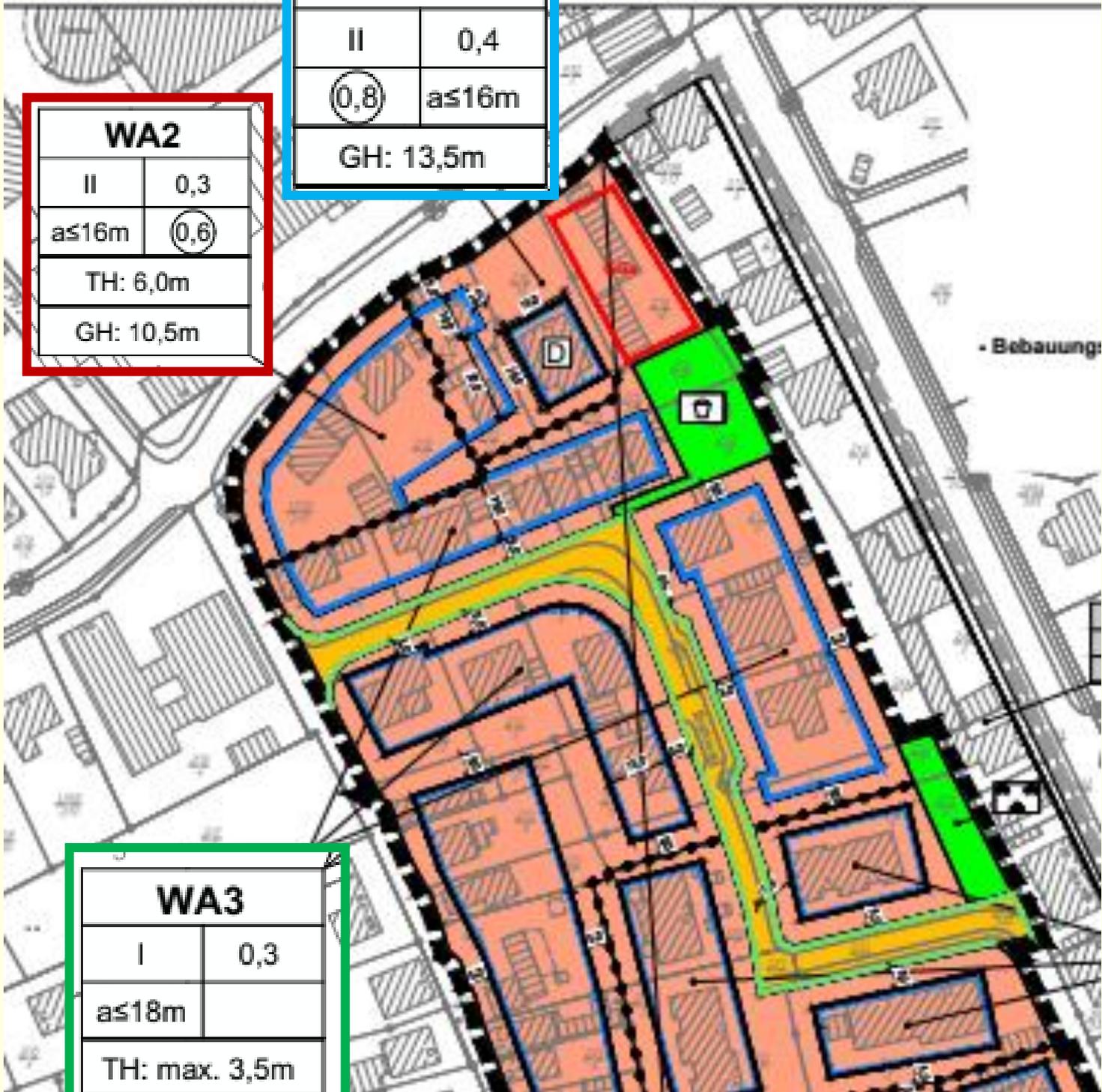
Es werden ö. B. eingeführt, so dass in den WA 3 und WA 4-Gebieten keine Staffelgeschosse möglich sein werden; stattdessen sind in diesen beiden Bereichen nur geneigte Dächer 30 ° - 50 ° zulässig.

Die zeichnerischen Festsetzungen im Detail (WA 1; WA 2 u. WA 3)

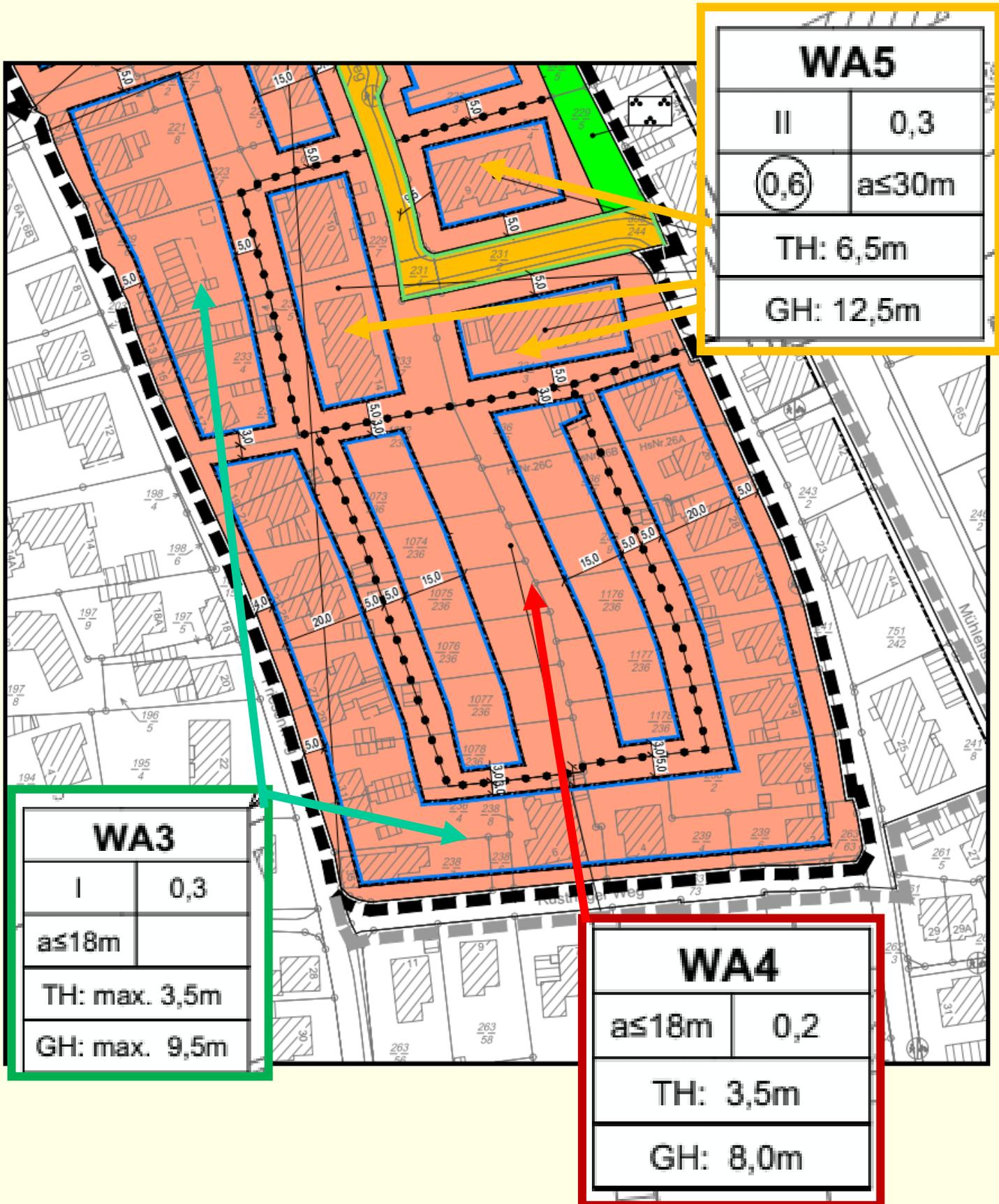
WA1	
II	0,4
(0,8)	a≤16m
GH: 13,5m	

WA2	
II	0,3
a≤16m	(0,6)
TH: 6,0m	
GH: 10,5m	

WA3	
I	0,3
a≤18m	
TH: max. 3,5m	
GH: max. 9,5m	



Die zeichnerischen Festsetzungen im Detail (WA 3; WA 4 u. WA 5)



Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der Baulichen Nutzung, in den Allgemeinen Wohngebieten, WA 1 und WA 2 gem. § 4 BauNVO**
Gem. § 1 (6) BauNVO sind die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 2. Art der Baulichen Nutzung, in den Allgemeinen Wohngebieten, WA 3; WA 4 und WA 5 gem. § 4 BauNVO**
 - 2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4 und WA 5 sind gem. § 1(5) die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 aufgeführten Nutzungen nicht zulässig.
 - 2.2 Gem. § 1 (6) BauNVO sind die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 3. Gebäude- und Traufhöhen gem. § 18 BauNVO**
 - 3.1 Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und dem obersten Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt), in Fassadenmitte gemessen.
 - 3.2 Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Fahrbahn der Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und der äußeren Schnittlinien von Außenwand mit der Dachhaut (oberer Bezugspunkt)
 - 3.3 Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 – WA 5 werden die unter Ziffer 6 aufgeführten Werte festgesetzt.

- 4. Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO**
 - 4.1 In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude für ein Einzelhaus im WA 1, WA 2 und WA 3 darf 16,0 Meter und für ein Einzelhaus im WA 5 30,0 m nicht überschreiten. Doppelhäuser in den WA 3 und WA 4- Gebieten dürfen 18,0 Meter nicht überschreiten. Siehe Festsetzungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 5 unter Ziff. 6.
 - 4.2 Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die festgesetzten Gebäudelängen nicht anzurechnen.

- 5. Begrenzung der Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
 - 5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 ist in Doppelhäusern und Hausgruppen je Wohngebäude (Doppelhaushälfte bzw. Hausscheibe in Hausgruppe) maximal eine Wohneinheit zulässig.
 - 5.2 Im WA 3 sind in Einzelhäusern max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Im WA 4 sind in Einzelhäusern max. 1 Wohneinheit je Wohngebäude zulässig.
 - 5.3 Siehe hierzu die festgesetzten Werte unter Ziff. 6

6. Festgesetzte Werte gem. Ziffer 3 – 5

(Z, TH, GH, Abweichende Bauweise, Beschränkung der WE)

Allg. Wohngebiete	Z	Traufhöhe	Gebäudehöhe	Bauweise	WE/Wohngebäude
WA 1	II	-	13,5 m	a: < 16,0 m	-
WA 2	II	6,0 m	10,5 m	a: < 16,0 m	-
WA 3	I	3,5 m	9,5 m	EH: max. 16,0 m DH: max. 18,0 m	1 WE/Wohngebäude (DHH/HG) 2 WE in Einzelhaus (E)
WA 4	-	3,5 m	8,0 m	EH: max. 16,0 m DH: max. 18,0 m	1 WE/Wohngebäude (E) 1 WE/Wohngebäude (DHH/HG)
WA 5	II	6,5 m	12,5 m	a:< 30,0 m	-

7. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 12 und § 14 BauNVO

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen als Gebäude sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den straßenseitigen Baugrenzen an den öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

8. Gemeinschaftsgaragen gem. § 9 Abs. 22 BauGB

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind Gemeinschaftsgaragen für Wohnnutzungen zulässig.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 84 Abs. 3 NBauO

1. Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften

Die örtliche Bauvorschrift Nr. 2 gilt in den WA 2-, WA 3-, WA 4- und WA 5-Gebieten.
Die örtliche Bauvorschrift Nr. 3 gilt in den WA 3- und WA 4-Gebieten.

2. Traufhöhen

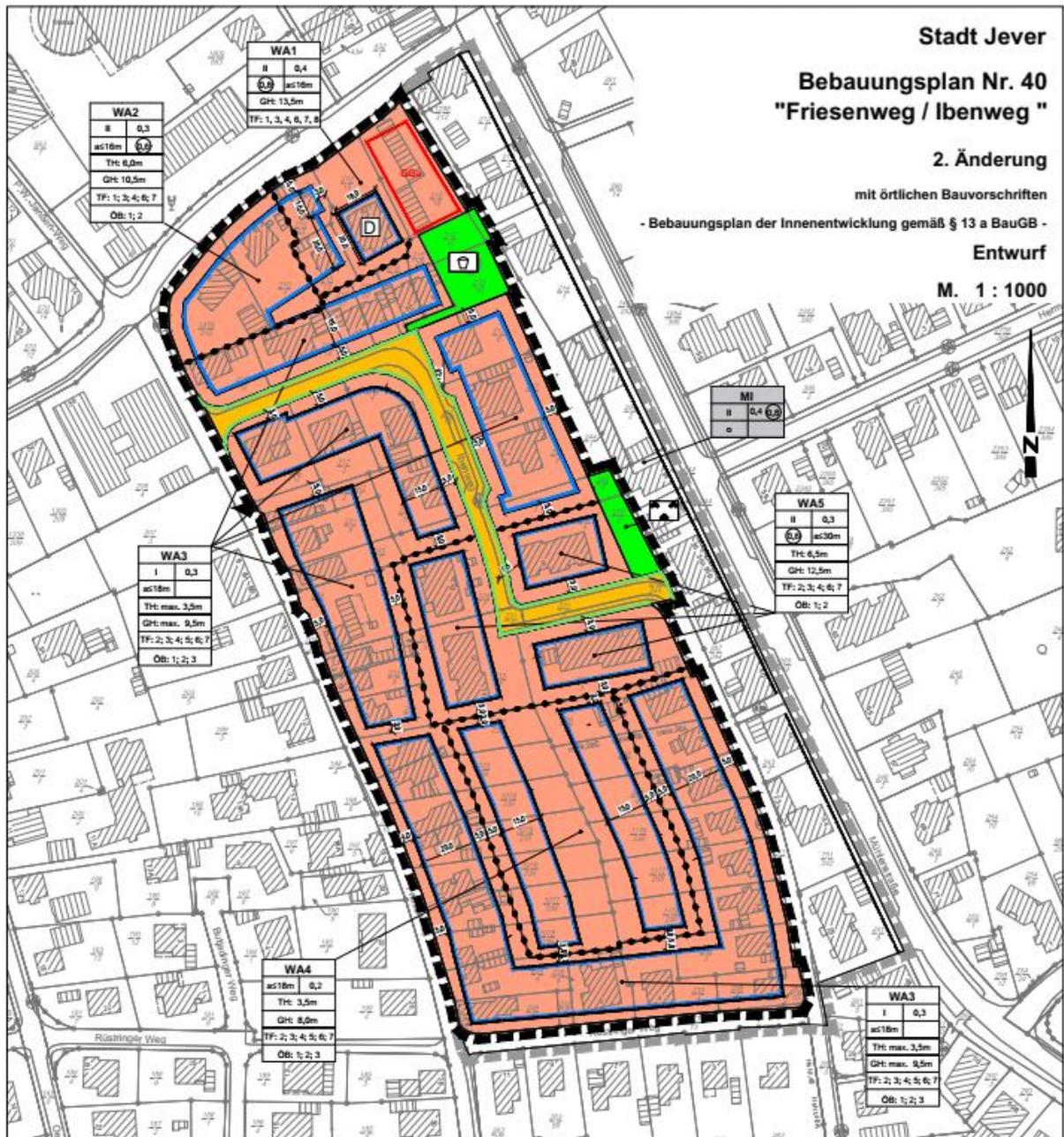
Die Traufhöhe gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO ist die Schnittstelle zwischen der Außenfläche des aufstehenden Mauerwerks und der Dachhaut.

3. Dachformen

In den WA 3 und WA 4 Gebieten sind für die Hauptgebäude nur geneigte Dächer als Sattel- bzw. Mansarddächer mit Neigungen von 30 ° bis 50 ° zulässig.

Für Anbauten (z.B. Wintergärten) sowie sonstige untergeordnete Nebengebäude und Garagen gilt die Ö.B. Nr. 3 nicht.

Der Entwurf



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,3 Geschossfläche als Höchstmaß
z.B. 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
z.B. II Anzahl der Vollgeschosse
z.B. Tht: 3,5 m-6,5 m minimal zulässige Traufhöhe
z.B. Ght: 8,0 m minimal zulässige Gebäudehöhe

3. Bauweise, Bauformen, Baugrenzen

abweichende Bauweise
 Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Grünflächen

Grünflächen
Grünflächen Zweckbestimmung:
 Parkanlage
 Spielplatz

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Geltungsbereich des Ursprungsplans BP Nr.40
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
 Gemeinschaftsgaragen

II. Nachrichtliche Übernahme

Einzelanlagen/Baudenkmal

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden/TÖB

gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
im Zeitraum vom 20.02. bis 24.03.2023

1. Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen, Hinweise oder Anregungen zu den Planungszielen ein.

2. Insgesamt haben sich vier TÖB rückgemeldet. Diese Stellungnahmen beinhalten allenfalls allgemeine Hinweise, welche auf Ebene der Bauleitplanung keine weiteren Handlungsbedarfe erfordern.

→ Weder im Plan noch in der Begründung werden Änderungen erforderlich, insofern kann der Satzungsbeschluss zu diesem Änderungsverfahren gefasst werden.

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit!!!