

Stadt Jever

Bebauungsplan Nr. 1

„Rahrdum-Teilbereich B“

- 3. Änderung -

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)

**Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung
mit Abwägungsvorschlägen
und Vorstellung des Entwurfs**

**im Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung,
Straßen, Umwelt, Landwirtschaft und Landschaft
am 07.06.2023**

HWPlan *STADTPLANUNG*

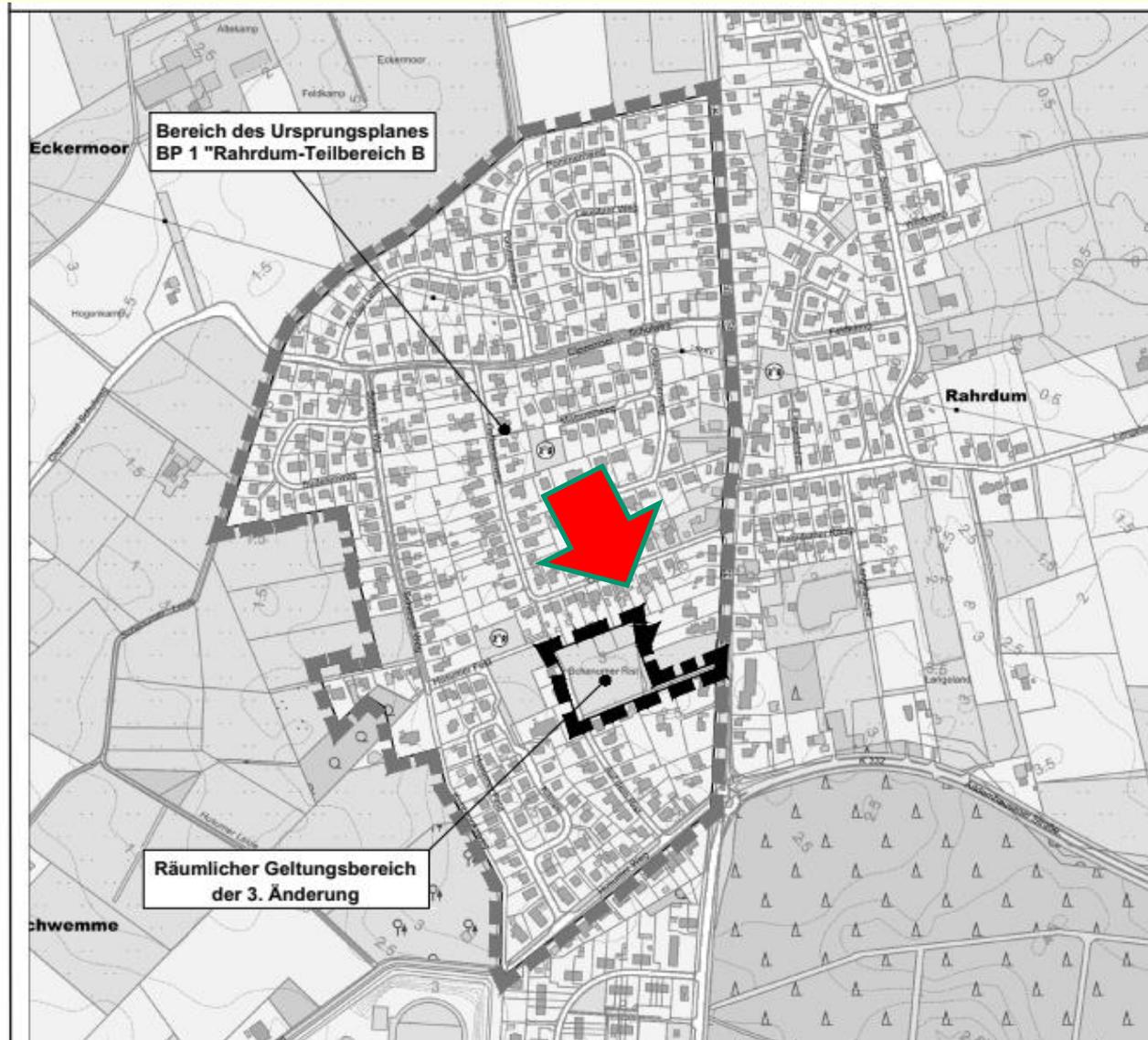
LINDENSTRASSE 39

26345 BOCKHORN



04453 72 693; MOBIL: 01520 899 0998

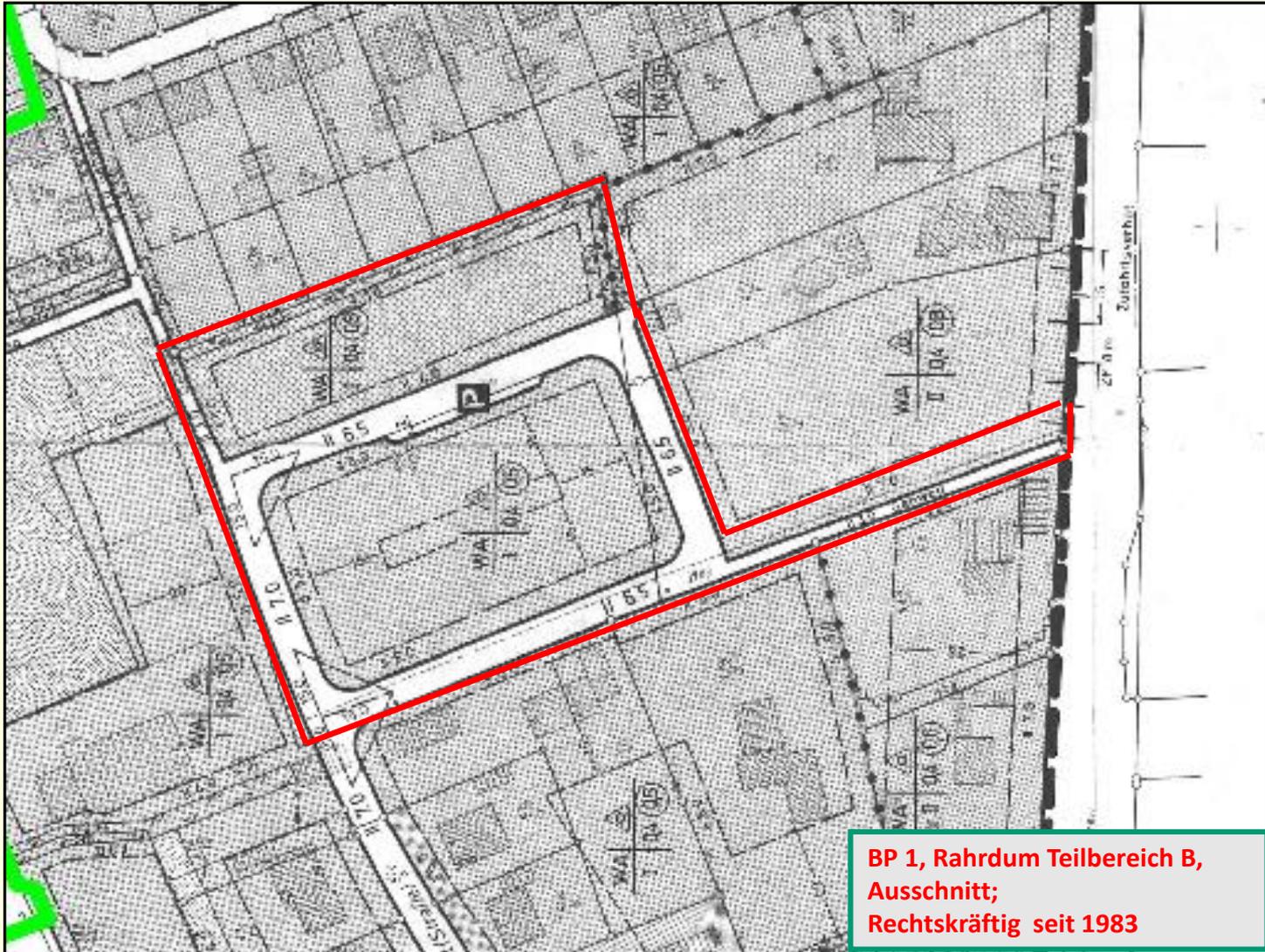
Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, „Rahrdum - Teilbereich B“



Luftbild mit Geltungsbereich (ca. 8.000 m²)



Aktuelles Planungsrecht

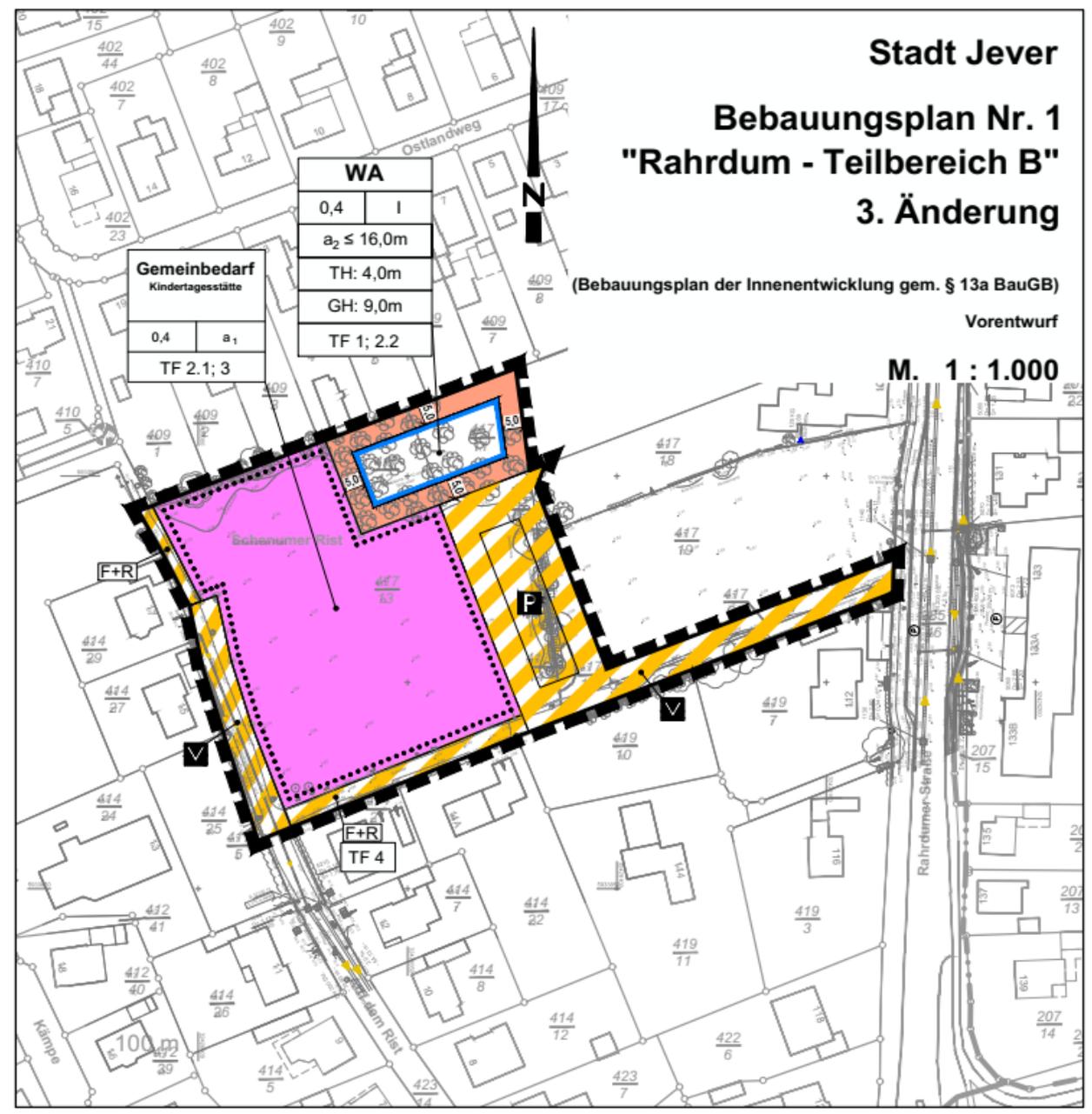


**BP 1, Rahrdrum Teilbereich B,
Ausschnitt;
Rechtskräftig seit 1983**

Abwägungsrelevante Sachverhalte

- 1. Aktuelles Planungsrecht = Allgemeines Wohngebiet mit Ringerschliessung, Wallhecke → Änderung der Nutzungsart zu Fläche für den Gemeinbedarf**
- 2. Zufahrt und Parkplätze für die Kita aber auch Berücksichtigung der Zufahrt zu weiteren Baugrundstücken**
- 3. Berücksichtigung der Planungen zur Verlegung der Bushaltestelle an der Rahrumer Straße, Neubau von Leitungen und Kanäle (RW Kanal, SW-Kanal, Trinkwasserleitung)**
- 4. Berücksichtigung des Naturraums, der Fußwege und der Nachbarschaft**
- 5. Erforderlichkeit der 3. Änderung des B`Planes und der 11. Berichtigung des FNP, als Verfahren gem. § 13 a BauGB**

Vorentwurf zum Bebauungsplan



Textliche Festsetzungen, Vorentwurf

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet die unter § 4 Abs. Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) nicht zulässig. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

2.1 Abweichende Bauweise a₁

In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 Bau NVO sind Gebäudelängen bis maximal 65,0 m zulässig.

2.2 Abweichende Bauweise a₂

In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäudelängen bis maximal 16,0 m zulässig.

3. Flächen für den Gemeinbedarf

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte ist eine Kindertagesstätte mit ergänzenden Einrichtungen/Anlagen zulässig.

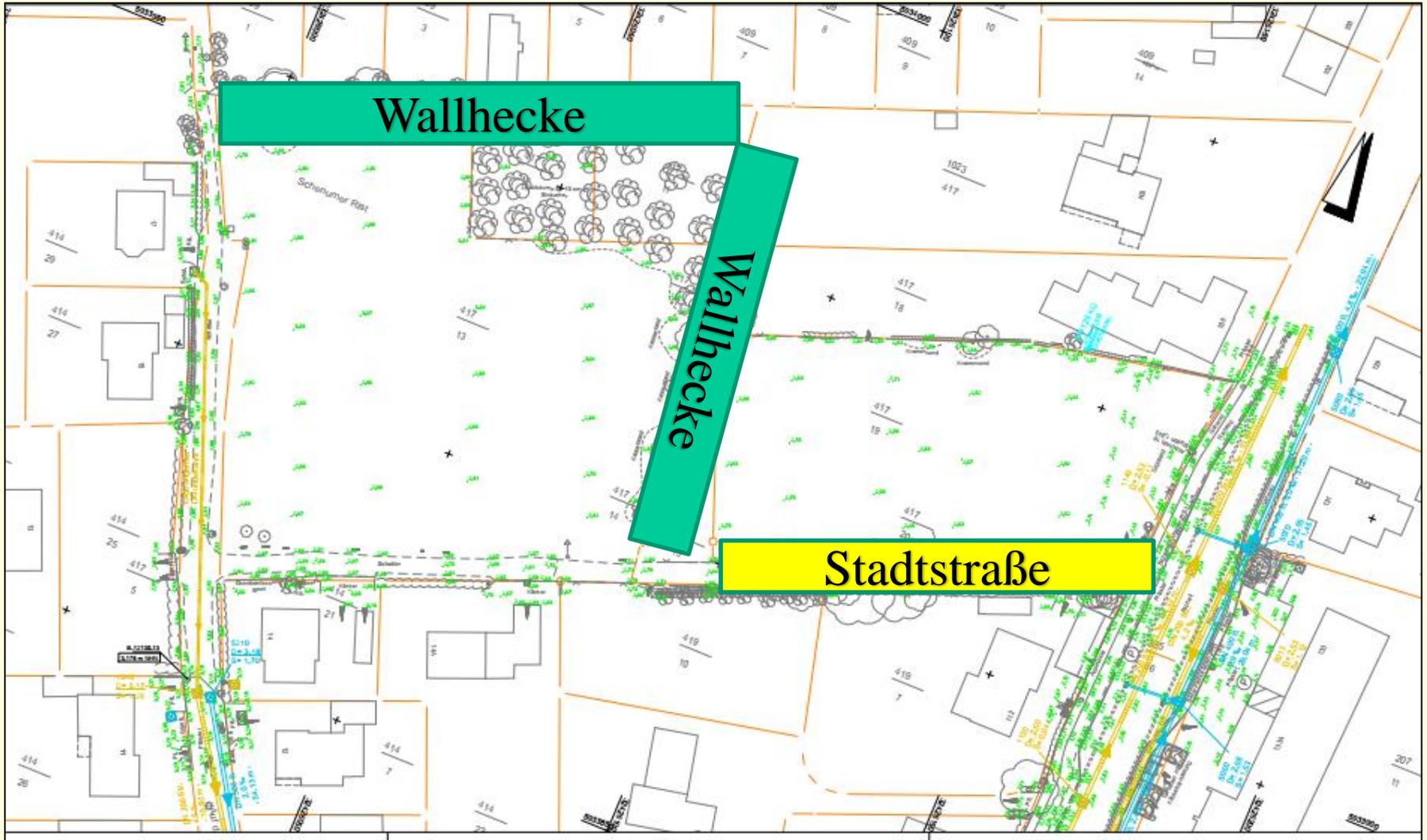
4. Fuß- und Radweg

Der südlich der Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzte 5,0 m breite Fuß- und Radweg kann von den Anliegern („Auf dem Rist“ Nr. 14 und 14 A) mit KFZ befahren werden.

Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bzw. der Beteiligung der Behörden (02.05.- 26.05.2023)

- 1. Von Bürgern gingen keine Stellungnahmen ein**
- 2. Von Behörden gingen insgesamt neun Stellungnahmen ein**
- 3. Sieben Stellungnahmen hiervon beinhalten allgemeine Hinweise zu Versorgungsleitungen etc..**
- 4. Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr weist auf technische Erforderlichkeiten im Zuge der Anbindung an die Rahrumer Straße hin. → diesen Erfordernissen wird entsprochen.**
- 5. Der Landkreis (Untere Immissionsschutz-, Untere Wasser- und Untere Naturschutzbehörde) Geben Hinweise bzw. regen an:**
 - Kita-Lärm ist sozial adäquat und somit verträglich**
 - Hinweis auf Oberflächenentwässerungskonzept**
 - Wallhecken sind zu kompensieren**

Höhen- und Bestandsplan

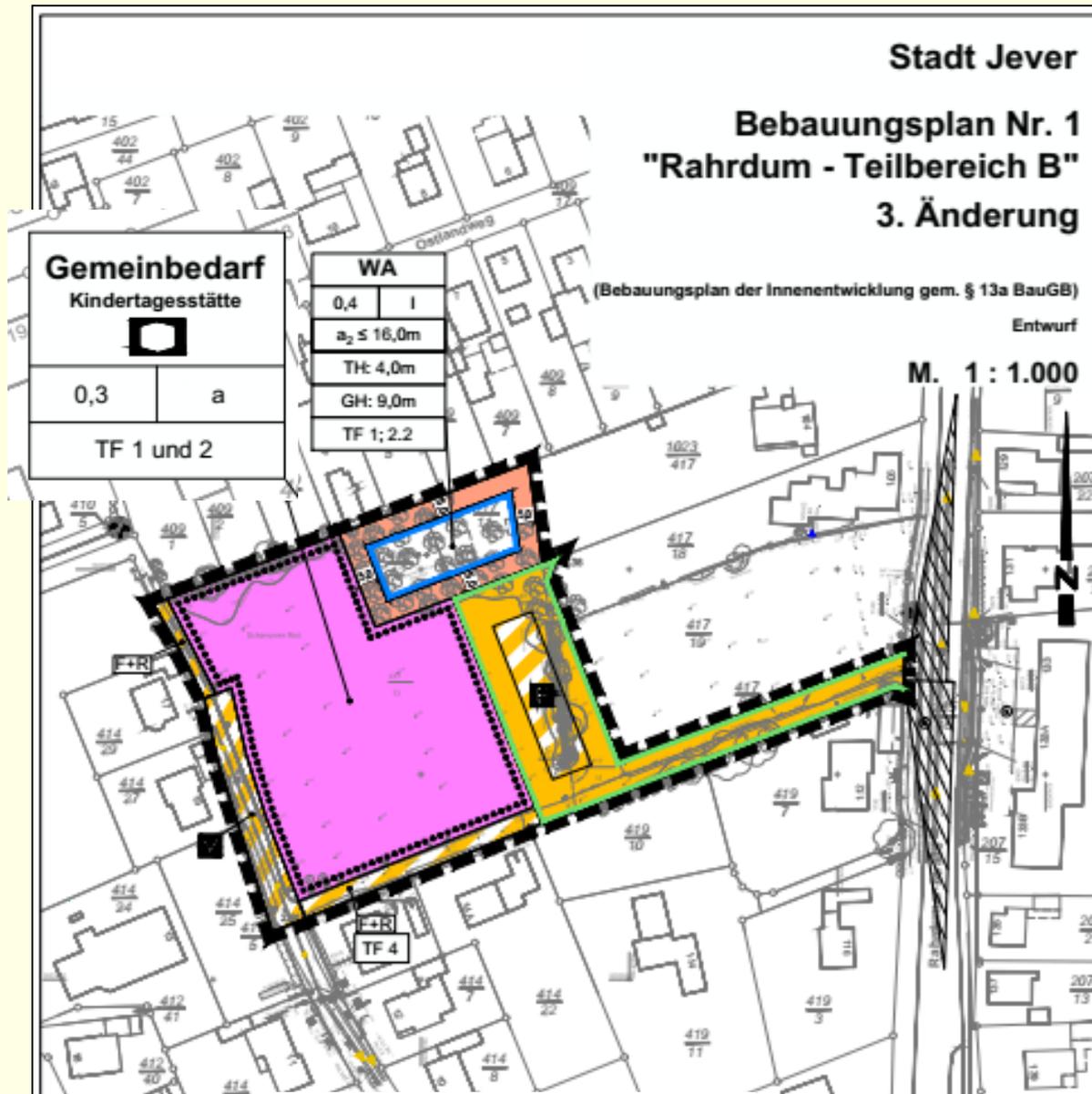


Anbindung an die Rahrdrumer Straße, Vorentwurf

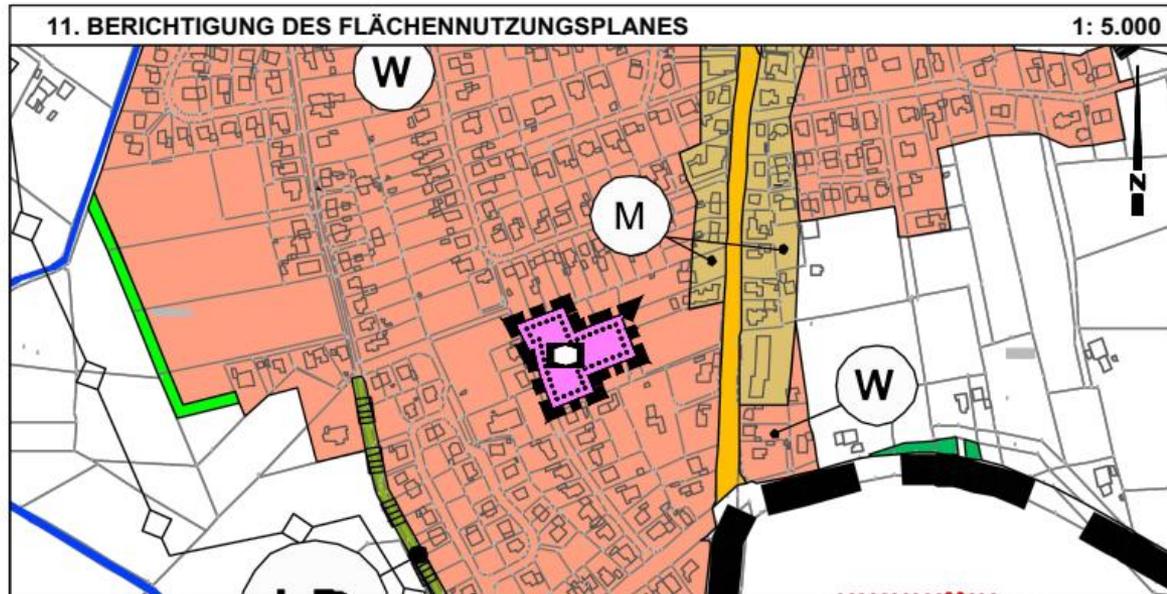
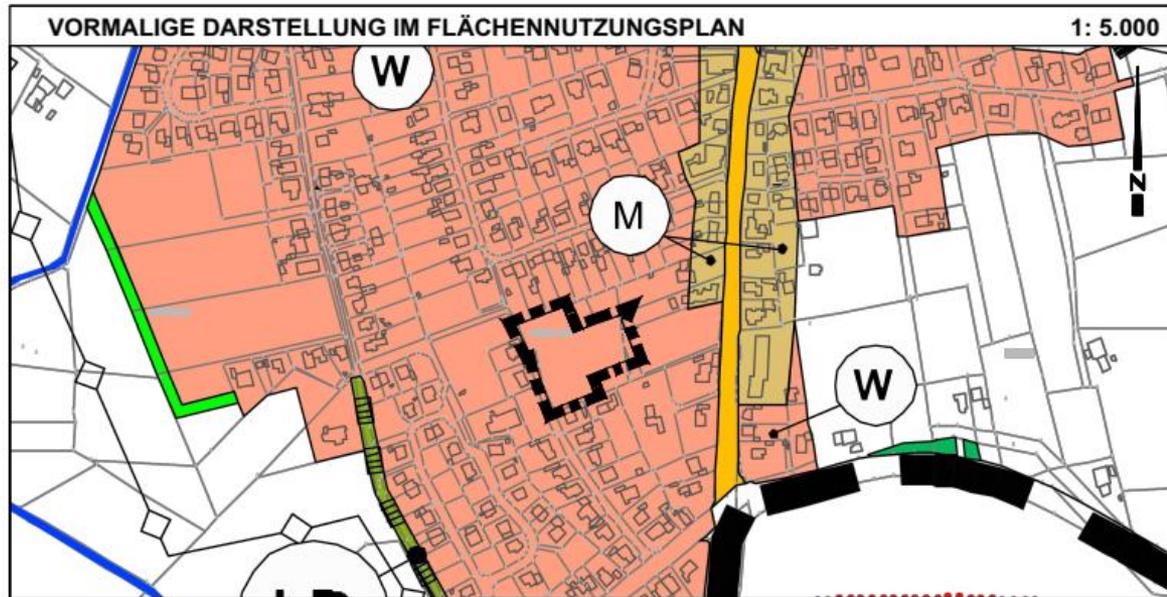
12 m² Flächenerwerb

Nachrichtliche Eintragung der Sichtfelder

Der Entwurf zum Bebauungsplan



11. Berichtigung des FNP



Danke für die Aufmerksamkeit

HWPlan *STADTPLANUNG*

LINDENSTRASSE 39

26345 BOCKHORN



04453 72 693; MOBIL: 01520 899 0998