

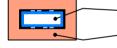
Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (TF 1)



— nicht überbaubare Grundstücksflächen

überbaubare Grundstücksflächen

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl als Höchstmaß

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH: 9,0 m Gebäudehöhe als Höchstmaß Traufhöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



TH: 4,0 m

Baugrenze



abweichende Bauweise (TF 2)

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen



Fläche für den Gemeinbedarf



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kindertagesstätte (TF 3)

5. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

- Verkehrsberuhigte Bereiche Öffentlicher Parkplatz
- F+R Fuß-/Radweg (TF 4)
- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

II. Nachrichtliche Übernahme



Sichtdreiecke

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

2.2 Abweichende Bauweise a2

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

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.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die BauNVO 2017.

2. Bodenfunde und archäologischer Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde Landkreis Friesland (Lindenallee 1, 26441 Jever, Tel.: 04461/919-0) sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg Tel. 0441 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen 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 nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

3. Altlasten

Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige noch kontaminierte Betriebsflächen bekannt, noch Altlasten erfasst. Hinweise auf Altablagerungen liegen nicht vor. Sollten in Verlauf von Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen, um die

4. Kampfmittel

Es wird darauf hingewiesen, dass für diese Fläche aktuell, d.h. im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes eine Luftbildauswertung bzgl. Kampfmittel durchgeführt wird. Die Ergebnisse hieraus werden bis zum Satzungsbeschluss erwartet.

Aus dem Flugbetrieb des Militärflughafens Wittmund entstehen Lärmbelästigungen. Diese bestehen im ganzen Stadtgebiet und sind hinzunehmen.

6. Sichtdreiecke

Die im Plan nachrichtlich dargestellten Sichtdreiecke sind beim Ausbau der Stadtstraße zu beachten.

7. Überdeckung von Bebauungsplänen

weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 "Rahrdum - Teilbereich B" im Änderungsbereich außer Kraft.

Präambel

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Jever die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Rahrdum-Teilbereich B", bestehend aus der Planzeichnung. den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Jever, den 22.09.2023

/D :: .		()	_

gez. Albers

(Bürgermeister)

(Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 21.03.2023 die Aufstellung der 3. Änderung Bebauungsplanes Nr. 1 "Rahrdum-Teilbereich B" nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am <u>28.04.2023</u> ortsüblich bekanntgemacht.

Jever, den 22.09.2023

gez. Albers (Bürgermeister)

2. Plangrundlage

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

© 2022 LGLN

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom <u>--Mai-2023</u>). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. 30.03.2023

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Jever, den 22.09.2023

- ÖbVI Nooitrust -

(Unterschrift)

(Siegel)

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

26.06.2023

21.09.2023

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. H.Weydringer Technische Mitarbeit: J. Lausch

Bockhorn, den ___

HWPLAN-Stadtplanung Lindenstraße 39 26345 Bockhorn Telefon: 04453-489 492 Mobil: 01520-899 0 998

hwplan.bockhorn@ewe.net

4. Öffentliche Auslegung

VORENTWURF: 26.04.2023

ENTWURF:

SATZUNG:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever hat in seiner Sitzung 20.06.2023 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.06.2023 ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, daß auf die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB verzichtet wurde, da das Verfahren auf Grundlage des § 13a BauGB durchgeführt wird. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 04.07.2023 bis 07.08.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Jever, den <u>22.09.2023</u>

gez. Albers (Bürgermeister)

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Jever hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.09.2023 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Jever, den <u>22.09.2023</u>

gez. Albers

(Bürgermeister)

7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 29.09.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 06.10.2023 rechtsverbindlich geworden.

Jever, den 12.10.2023

gez. Albers (Bürgermeister)

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

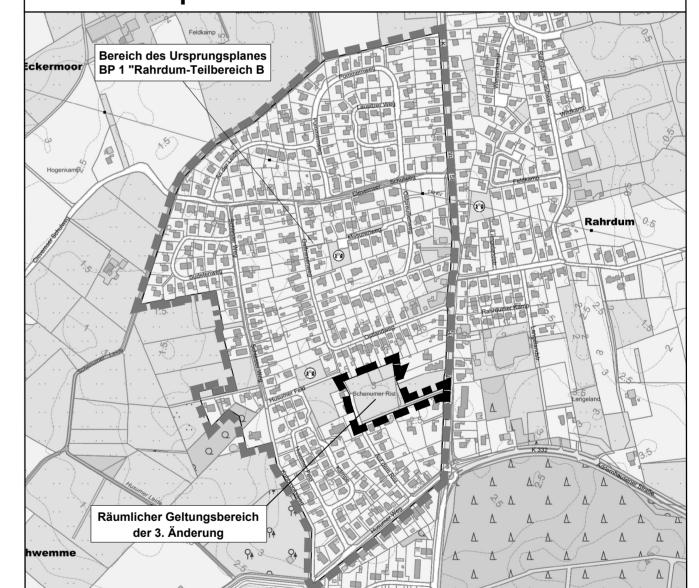
Jever, den _____ (Bürgermeister)

9. Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht

Übersichtsplan

unmaßstäblich



Stadt Jever

Bebauungsplan Nr. 1 "Rahrdum - Teilbereich B"

3. Änderung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

M. 1:1.000

HWPlan STADTPLANUNG