

Stadt Jever

Bebauungsplan Nr. 82 „Schützenhofstraße/Stettiner Str.“ mit örtlichen Bauvorschriften

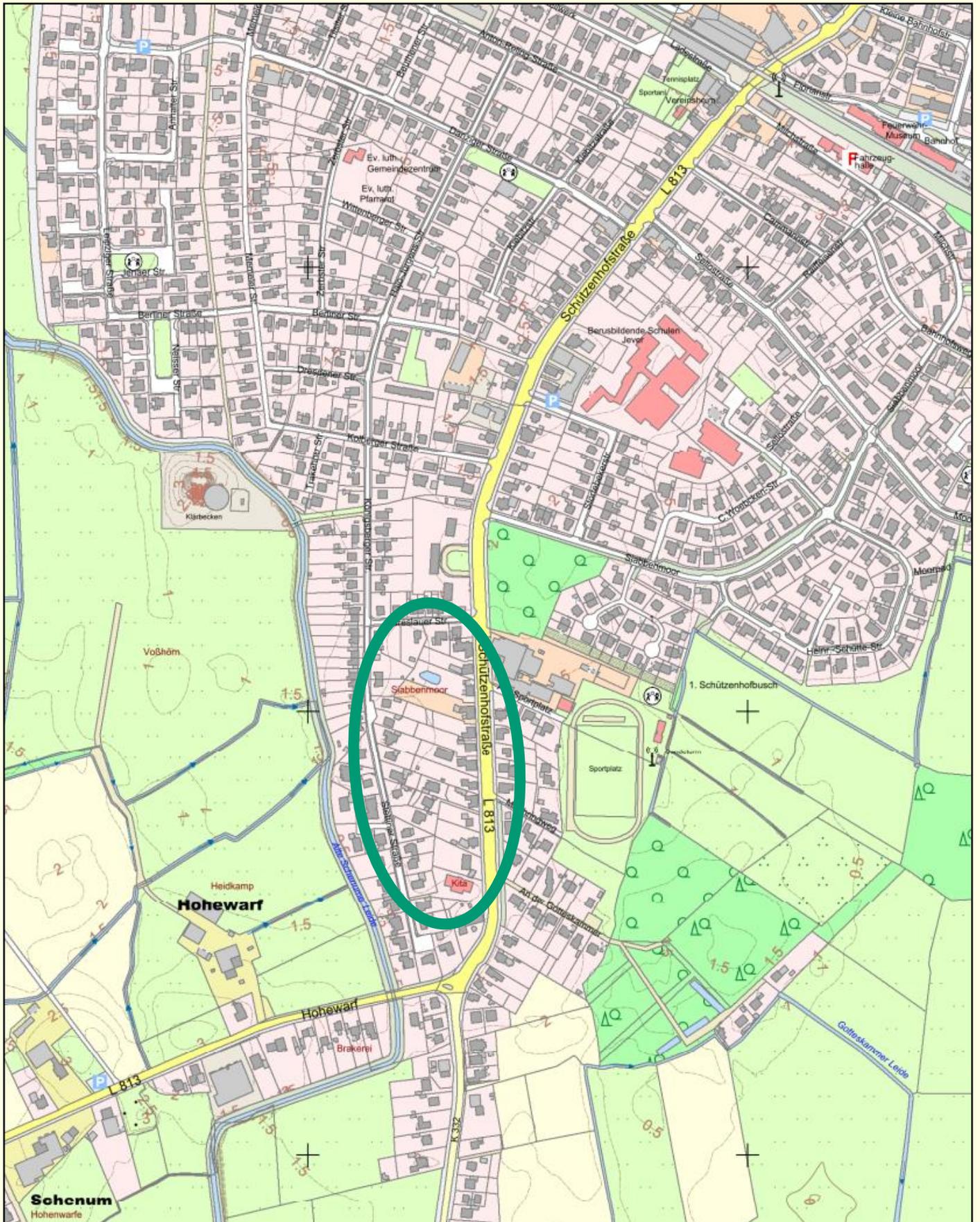
Entwurf

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)

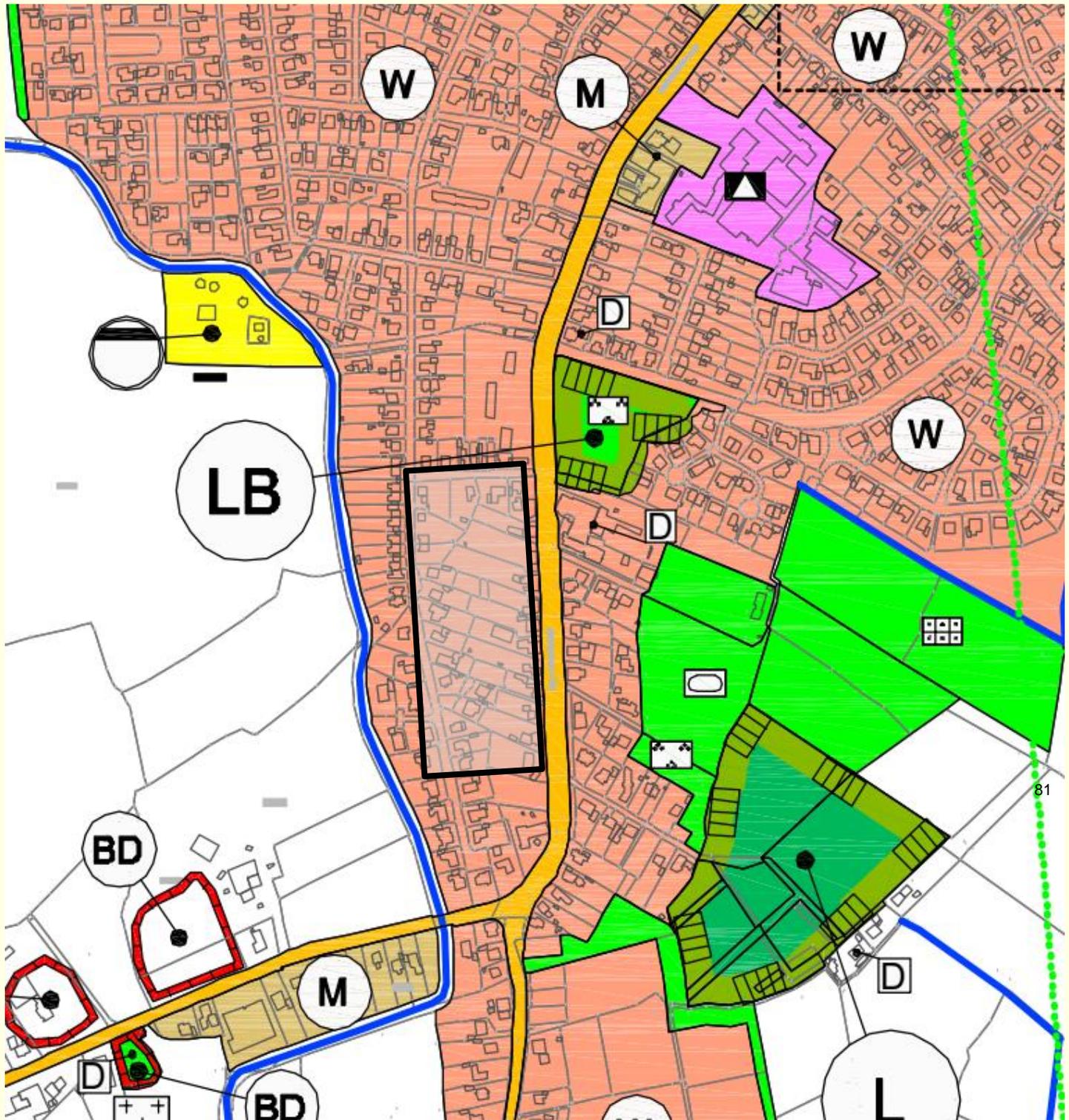
**Vorstellung der Ergebnisse aus
der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
und der TÖB gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

**im Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung und
Verkehr
am 31.01.2024**

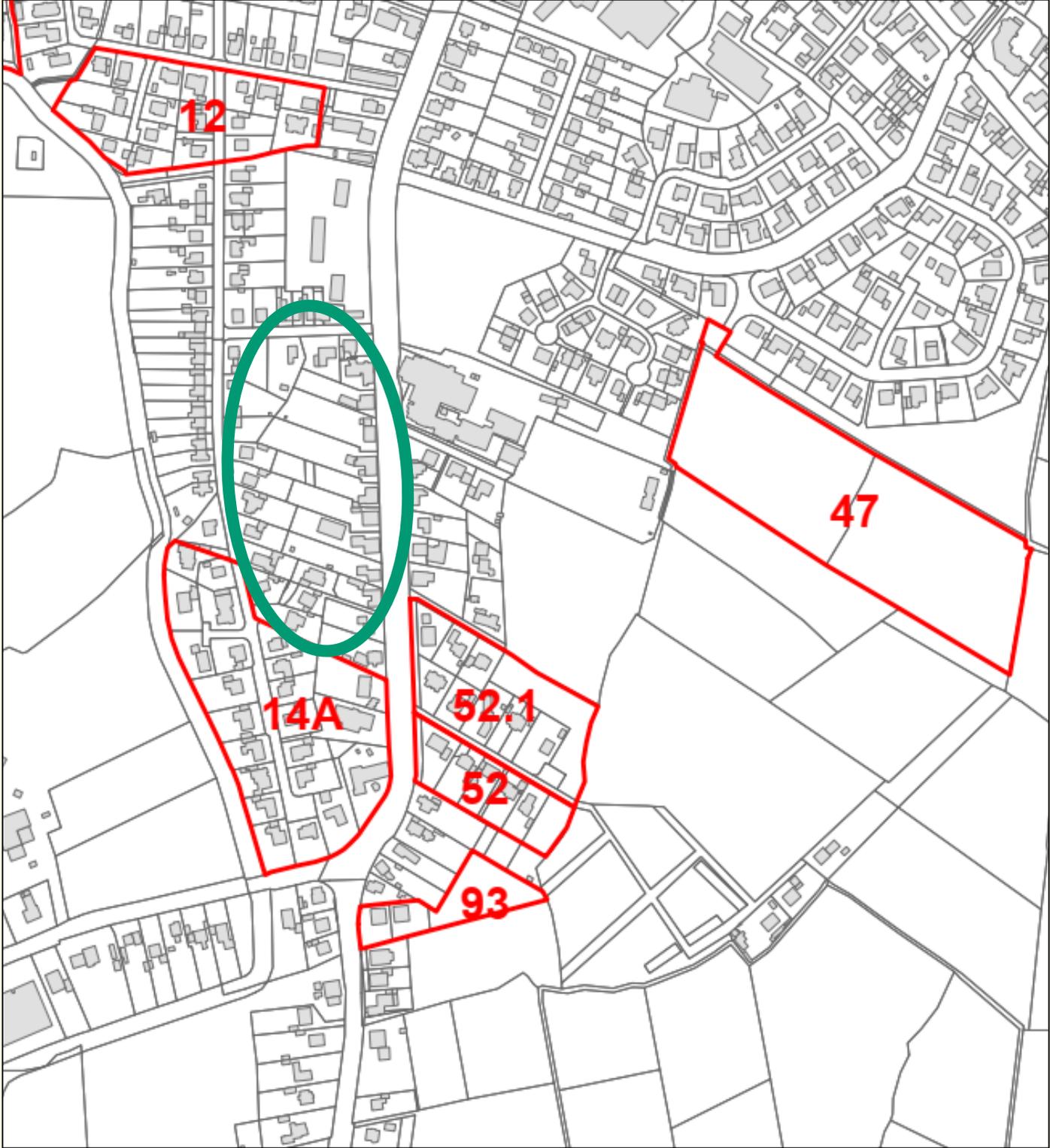
Übersicht und Lage in der Stadt



Ausschnitt aus dem FNP 2009



Planungsrecht in der Umgebung



Bebauungsplan Nr. 82

„Schützenhofstr./Stettiner Str.“

Planungsanlass:

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

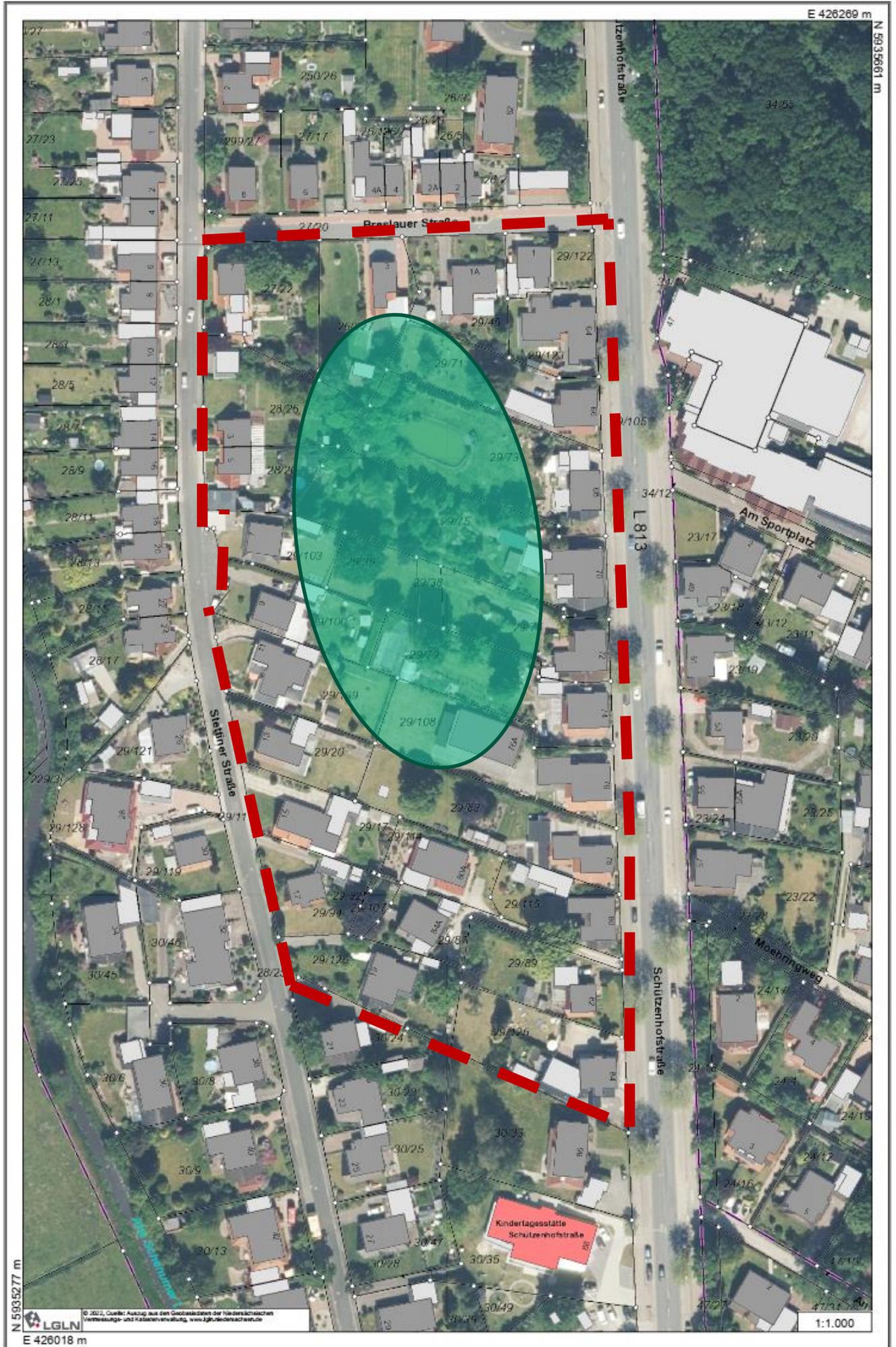
Planungsgebiet:

- **ca. 2,7 ha, mit ca. 27 privaten Liegenschaften**
- **Straßenbegleitende Bebauung der Gründerzeit entlang der Schützenhofstraße (Oldenburger Hundehütten)**
- **Bereiche der 50 – 70 er Jahre entlang der Breslauer und Stettiner Straße**
- **Zentrumsnahe Lage**
- **Sehr tiefe Grundstücke, überwiegend ohne rückwärtige Bebauung**
- **Geplanter Neubau eines Betsaals in 2. Reihe**
- **es drohen Konflikte zwischen Bestand und Neubauvorhaben aufzutreten.**
- **Wohnruhe im Siedlungsbereich?**
- **Gebäudehöhe und –tiefe, Baumasse**
- **Anzahl der Wohnungen je Grundstück**

Aktuelles Planungsrecht:

- **Unbeplanter Innenbereich**
- **Nutzungsart: überwiegend WA;**
- **Nutzungsmaß: Z = I - II; GRZ < 0,2 und GFZ 0,3;**
- **Bautiefe ist nicht klar vorgegeben**
- **Offene Bauweise, d.h. Mehrfamilienhäuser über mehrere Grundstücke bzw. in die Tiefe**

Der Planungsbereich



Strukturen und Bestandssituation an der Schützenhofstraße



Schützenhofstraße

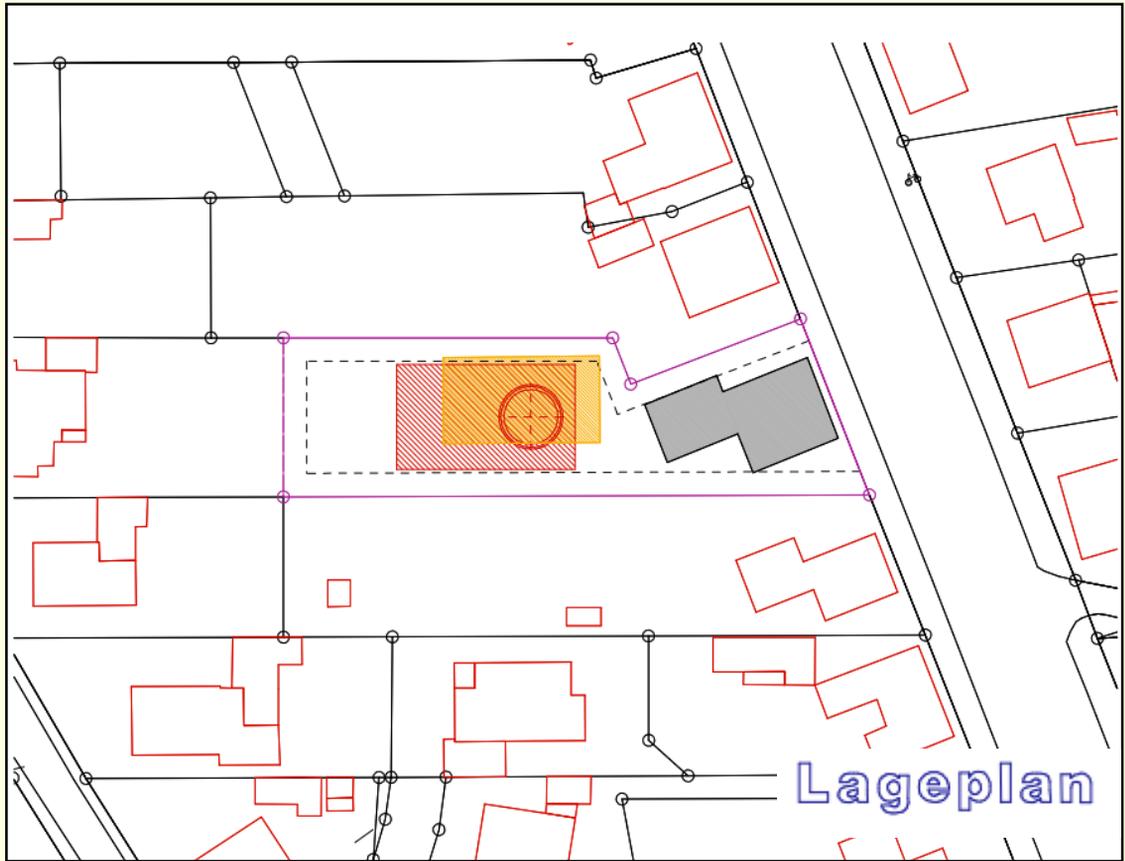


Räumliche Strukturen im Plangebiet – Stettiner Straße



....gewisse Ausreißer oder was heute möglich sein könnte...???

→ Spannungen im Siedlungsgefüge



Exkurs Dachlandschaften???

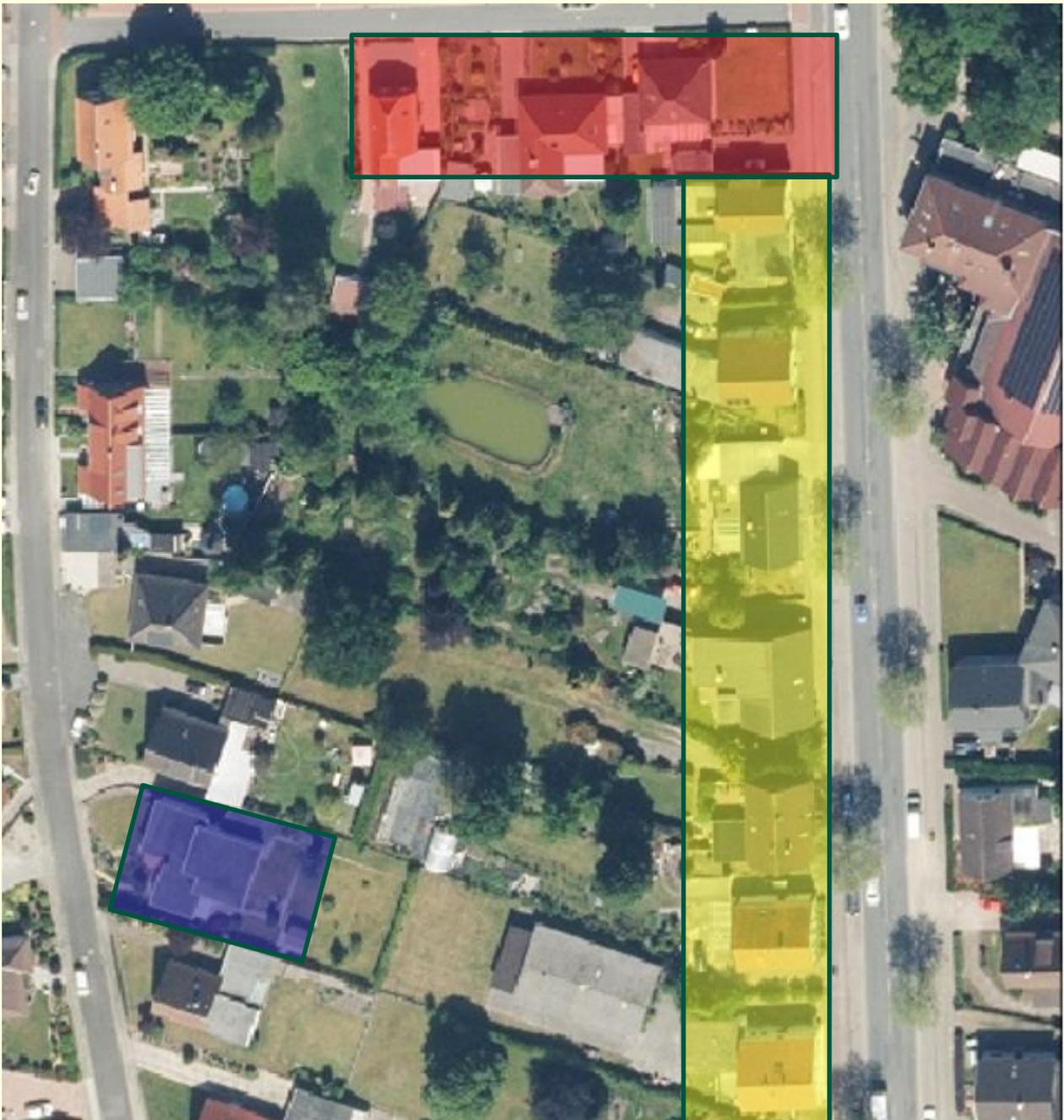
→ was darf es sein.....?
...oder was verträgt ein Gebiet...?



Eine Vielzahl an Formen steht zur Auswahl...,
aber Siedlungsbereiche weisen meist eine Prägung auf.
Diese gilt es bei künftigen Festsetzungen in die
Betrachtung einzubeziehen, da hierdurch das Ortsbild
maßgeblich geprägt wird!

Ableitung aus dem Gebiet....

- Satteldach? ...der Klassiker 30° - 45°
- Walmdach?.... Das Bungalow 30°
- Zeltdach... 30° - 40°
- Tonnendach
- Mansarddach.. Bürgerlich, urban 40° - 60°
- Pultdach.....Modern 20° - 40°
- Scheddach ...eher für gewerbliche Gebäude
- Flachdach.... $< 10^{\circ}$



Der Vorentwurf

Stadt Jever

Bebauungsplan Nr. 82

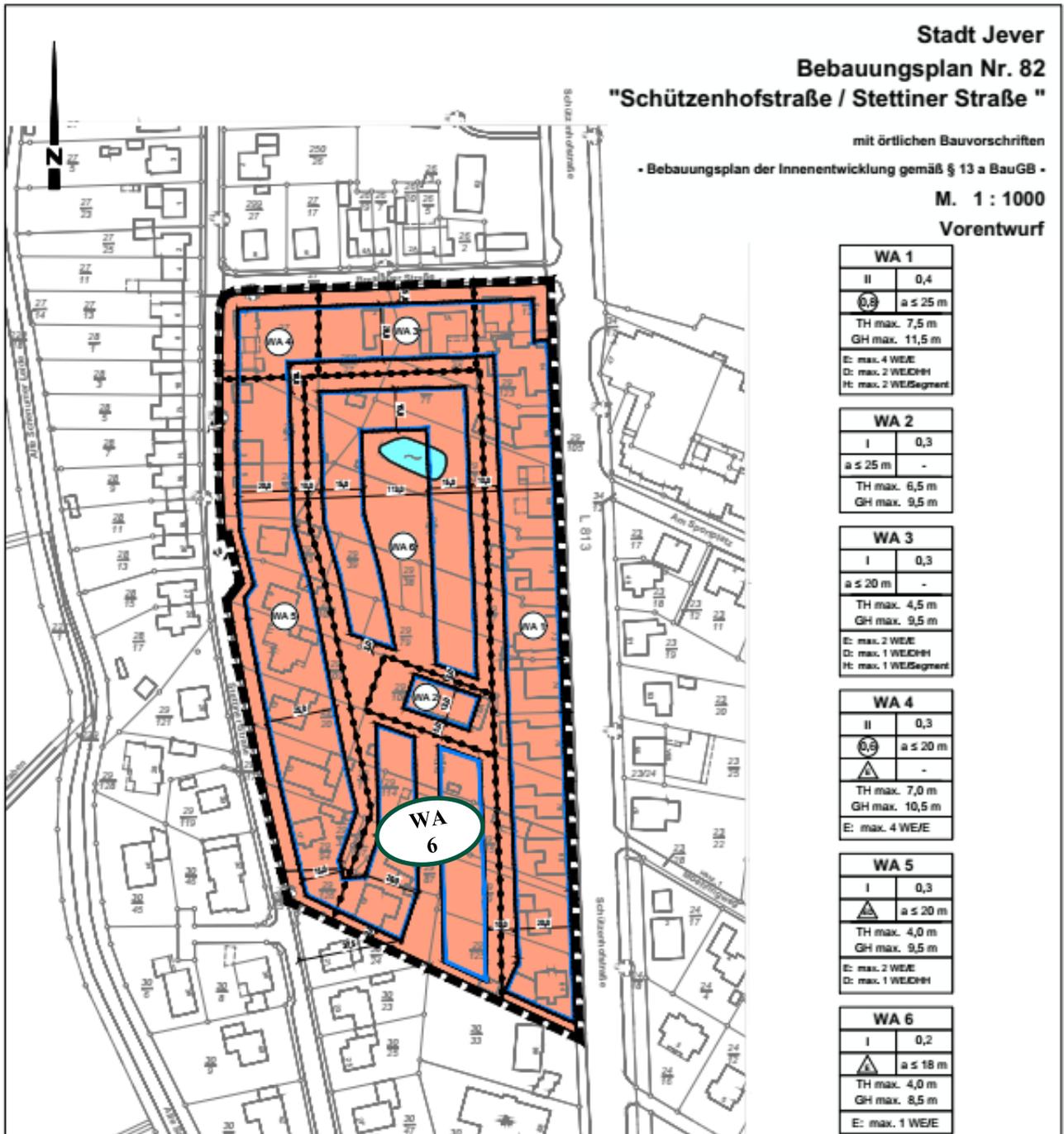
"Schützenhofstraße / Stettiner Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften

• Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB •

M. 1 : 1000

Vorentwurf



WA 1	
II	0,4
0,3	a ≤ 25 m
TH max. 7,5 m	
GH max. 11,5 m	
E: max. 4 WE/E	
D: max. 2 WE/DH	
H: max. 2 WE/Segment	

WA 2	
I	0,3
a ≤ 25 m	
TH max. 8,5 m	
GH max. 9,5 m	

WA 3	
I	0,3
a ≤ 20 m	
TH max. 4,5 m	
GH max. 9,5 m	
E: max. 2 WE/E	
D: max. 1 WE/DH	
H: max. 1 WE/Segment	

WA 4	
II	0,3
0,3	a ≤ 20 m
TH max. 7,0 m	
GH max. 10,5 m	
E: max. 4 WE/E	

WA 5	
I	0,3
0,3	a ≤ 20 m
TH max. 4,0 m	
GH max. 9,5 m	
E: max. 2 WE/E	
D: max. 1 WE/DH	

WA 6	
I	0,2
0,2	a ≤ 18 m
TH max. 4,0 m	
GH max. 8,5 m	
E: max. 1 WE/E	

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA 1-WA 6) gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- z.B. Geschosshöhe als Höchstmaß
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- z.B. II Anzahl der Vollgeschosse
- z.B. TH: 4,5 max. zulässige Traufhöhe
- z.B. GH: 9,5 m max. zulässige Gebäudehöhe
- z.B. max. 2 WE Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude
- z.B. E max. 2 WE/E Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten je E (Einzelhaus), DH (Doppelhaushälfte), Segment (Hausgruppensegment)
- z.B. D max. 1 WE/DH
- z.B. H max. 1 WE/Segment

3. Bauweise, Bauteile, Baugrenzen

- a abweichende Bauweise
- Baugrenze
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzelhäuser- und Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig

4. Wasserflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16a

Privater Teich

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Bebauungsplan Nr. 82

„Schützenhofstraße/Stettiner Straße“

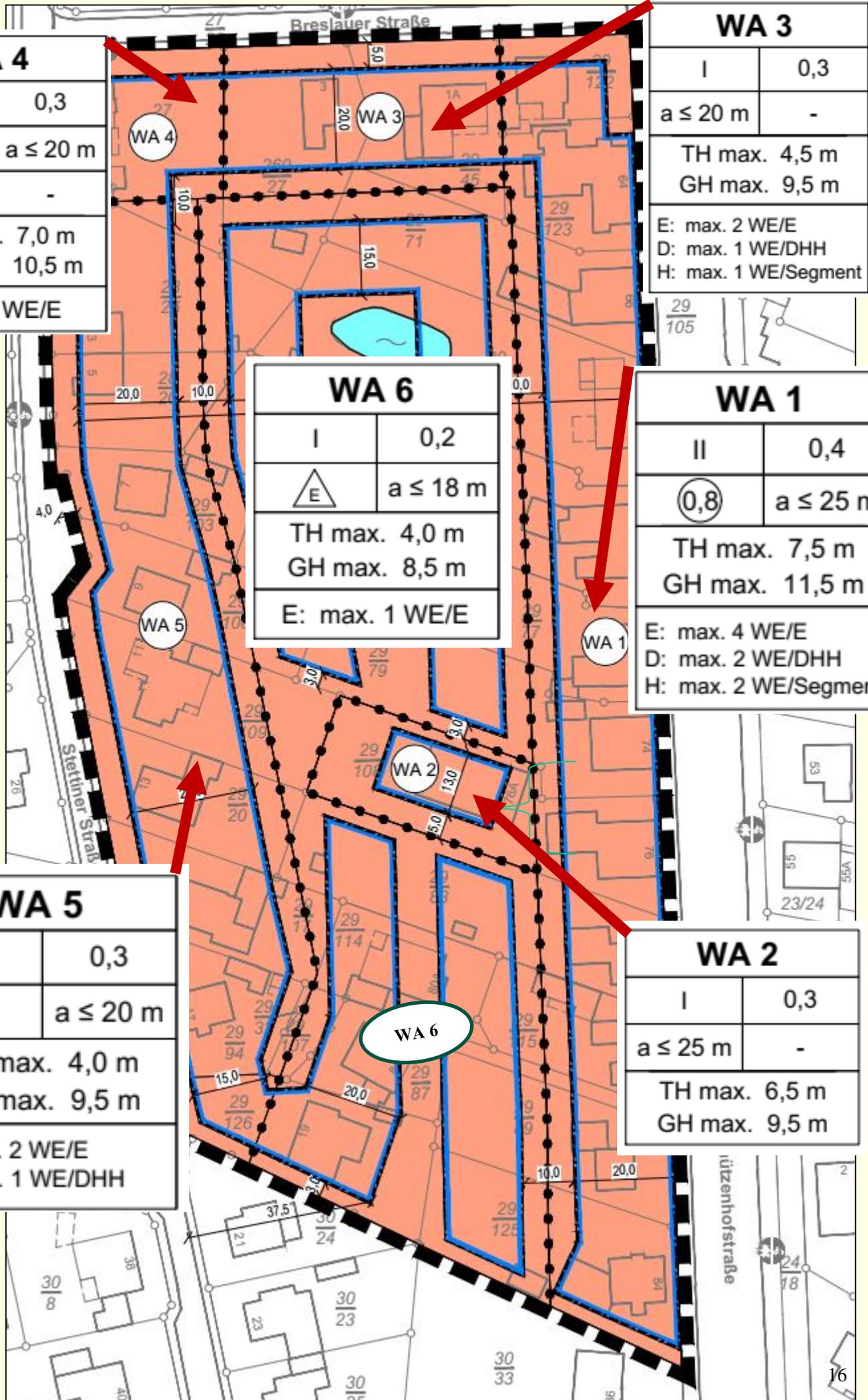
→ künftiges Planungsrecht

Festsetzungen / Regelungen	Aktueller Bestand (§ 34 BauGB)	Künftige Regelungen
WA 1	WA/MI; Z = I - II; GRZ = 0,1 - 0,4 offen; E	<u>WA 1</u> ; Z= II; GRZ = 0,4 GFZ = 0,8; a < 25,0 m, TH max. 7,5 m; GH max. 11,5 m; 4WE/E; 2 WE/DHH bzw. je HG
WA 2	WA; Z =I; GRZ = 0,3 offen	<u>WA 2</u> ; Z= I; GRZ = 0,3 a < 25,0 m, TH max. 6,5 m; GH max. 9,5 m;
WA 3	WA; Z =I; GRZ = 0,1-0,2 offen	<u>WA 3</u> ; Z= I; GRZ = 0,3; a < 20,0 m, TH max. 4,5 m; GH max. 9,5 m; 2WE/e; 1 WE/DHH; 1 WE/H(Segment)
WA 4	WA; Z =II; GRZ = 0,2 offen	<u>WA 4</u> ; Z = II; GRZ = 0,3; GFZ = 0,6; a < 20,0 m, TH max. 7,0 m; GH max.10,5 m; 4 WE/E;
WA 5	WA; Z =I; GRZ = 0,1 – 0,2 offen	<u>WA 5</u> ; Z= I, GRZ = 0,3; a < 20,0 m, TH max. 4,0 m; GH max. 9,5 m; 2WE/E; 1 WE/DHH
WA 6	WA; Z =I; GRZ = 0,1 – 0,2 offen	<u>WA 6</u> ; Z= I, GRZ = 0,1; a < 18,0 m, TH max. 4,0 m; GH max. 8,5 m; 1 WE/Wohngebäude

Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung

(11.09.2023 -11.10.2023)

1. Von Bürgern oder der Öffentlichkeit gingen weder Anregungen noch Hinweise zur Planung ein
2. Von Behörden und sonstigen TÖB gingen insgesamt 11 Stellungnahmen ein;
5 davon enthalten Hinweise; dies sind:
 - Kampfmittelbeseitigungsdienst → Luftbilddauswertung?
 - NLStbV → Hinweis auf Sichtdreieck und Lärm!
 - Archäologie → allgem. Hinweis
 - EWEWasser → Hinweis zum Oberflächenwasser
 - Landkreis:
 - Verkehrsbelastung ?
 - Redaktionelle Hinweise!
 - Fortschreibung LROP?
 - Zahlreiche Hinweise zum Klimaschutz!!



WA 4	
II	0,3
⊙0,6	$a \leq 20 \text{ m}$
△E	-
TH max. 7,0 m GH max. 10,5 m	
E: max. 4 WE/E	

WA 3	
I	0,3
$a \leq 20 \text{ m}$	-
TH max. 4,5 m GH max. 9,5 m	
E: max. 2 WE/E D: max. 1 WE/DHH H: max. 1 WE/Segment	

WA 6	
I	0,2
△E	$a \leq 18 \text{ m}$
TH max. 4,0 m GH max. 8,5 m	
E: max. 1 WE/E	

WA 1	
II	0,4
⊙0,8	$a \leq 25 \text{ m}$
TH max. 7,5 m GH max. 11,5 m	
E: max. 4 WE/E D: max. 2 WE/DHH H: max. 2 WE/Segment	

WA 5	
I	0,3
△ED	$a \leq 20 \text{ m}$
TH max. 4,0 m GH max. 9,5 m	
E: max. 2 WE/E D: max. 1 WE/DHH	

WA 2	
I	0,3
$a \leq 25 \text{ m}$	-
TH max. 6,5 m GH max. 9,5 m	

Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen

1. Art der Baulichen Nutzung, in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 gem. § 4 BauNVO

Gem. § 1 (6) BauNVO sind die unter § 4 Abs. 3 Nr. Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Art der Baulichen Nutzung, in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 gem. § 4 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 sind gem. § 1(5) die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 aufgeführten Nutzungen nicht zulässig.

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

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.

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Fahrbahn der Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und der äußeren Schnittlinien von Außenwand mit der Dachhaut (oberer Bezugspunkt)

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 – WA 6 werden die unter Ziffer 6 aufgeführten Werte festgesetzt.

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

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude im WA 1 und WA 2 darf 25,0 Meter, für ein Einzelhaus bzw. Doppelhaus, in den WA 3 – WA 5 20,0 m und im WA 6 18,0 m nicht überschreiten. Siehe Festsetzungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 6 unter Ziff. 6.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 sind in Doppelhäusern und Hausgruppen je Wohngebäude (Doppelhaushälfte bzw. Hausscheibe in Hausgruppe) maximal zwei Wohneinheiten zulässig. In Einzelhäusern im WA 1 sind je Wohngebäude max. 4 WE zulässig.

Im WA 3 – WA 5 sind in Einzelhäusern max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. In Einzelhäusern mit mehreren aneinander gebauten Wohngebäuden (Doppelhäuser oder Hausscheiben) ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

Im WA 6 ist je Wohngebäude max. 1 WE zulässig.

Textliche Festsetzungen

6. Festgesetzte Werte gem. Ziffer 3 – 5

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

Allgemeine Wohngebiete	Zahl der Vollgeschosse	Traufhöhe	Gebäudehöhe	Bauweise	Wohneinheiten (WE)/Wohngebäude
WA 1	II	7,5 m	11,0 m	a < 25,0 m	4 WE/E (Einzelhaus) 2 WE/DHH (Doppelhaushälfte) 2 WE/Segment (Hausgruppensegment)
WA 2	I	6,5 m	9,5 m	a < 25,0 m	-
WA 3	I	4,5 m	9,5 m	a < 20,0 m	2 WE/E (Einzelhaus) 1 WE/DHH (Doppelhaushälfte) 1 WE/Segment (Hausgruppensegment)
WA 4	II	7,0 m	10,5 m	a < 20,0 m	4 WE/E (Einzelhaus)
WA 5	I	4,0 m	9,5 m	a < 20,0 m	2 WE/E (Einzelhaus) 1 WE/DHH (Doppelhaushälfte)
WA 6	I	4,0 m	8,5 m	a < 18,0 m	1 WE/E (Einzelhaus)

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.

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

1. Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften

Die örtliche Bauvorschrift gilt im gesamten Plangebiet.

2. Dachformen

In den WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 Gebieten sind Sattel, Walm-/ bzw. Mansarddächer mit Neigungen von 30 ° bis 50 ° zulässig.

Pultdächer sind in allen WA-Gebieten (WA 1-WA 6) zulässig und müssen eine Neigung von mindestens 20° aufweisen.

Untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen sind von den Regelungen der Dachformen ausgenommen.

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit!!!