

# Stadt Jever

## Bebauungsplan Nr. 28, Teilbereich I

### „Stadtmitte/Alexanderstraße“

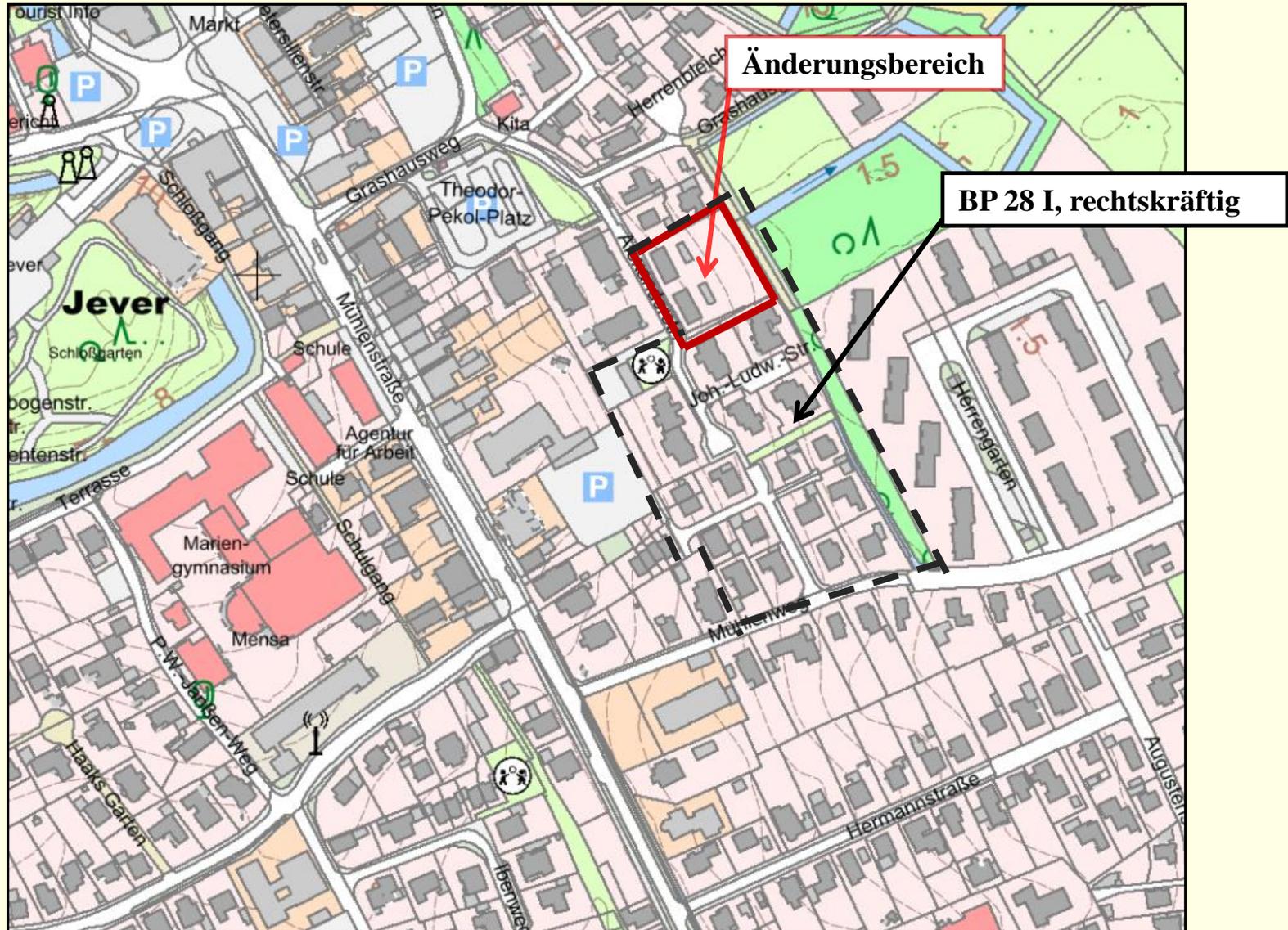
#### - 2. Änderung -

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)

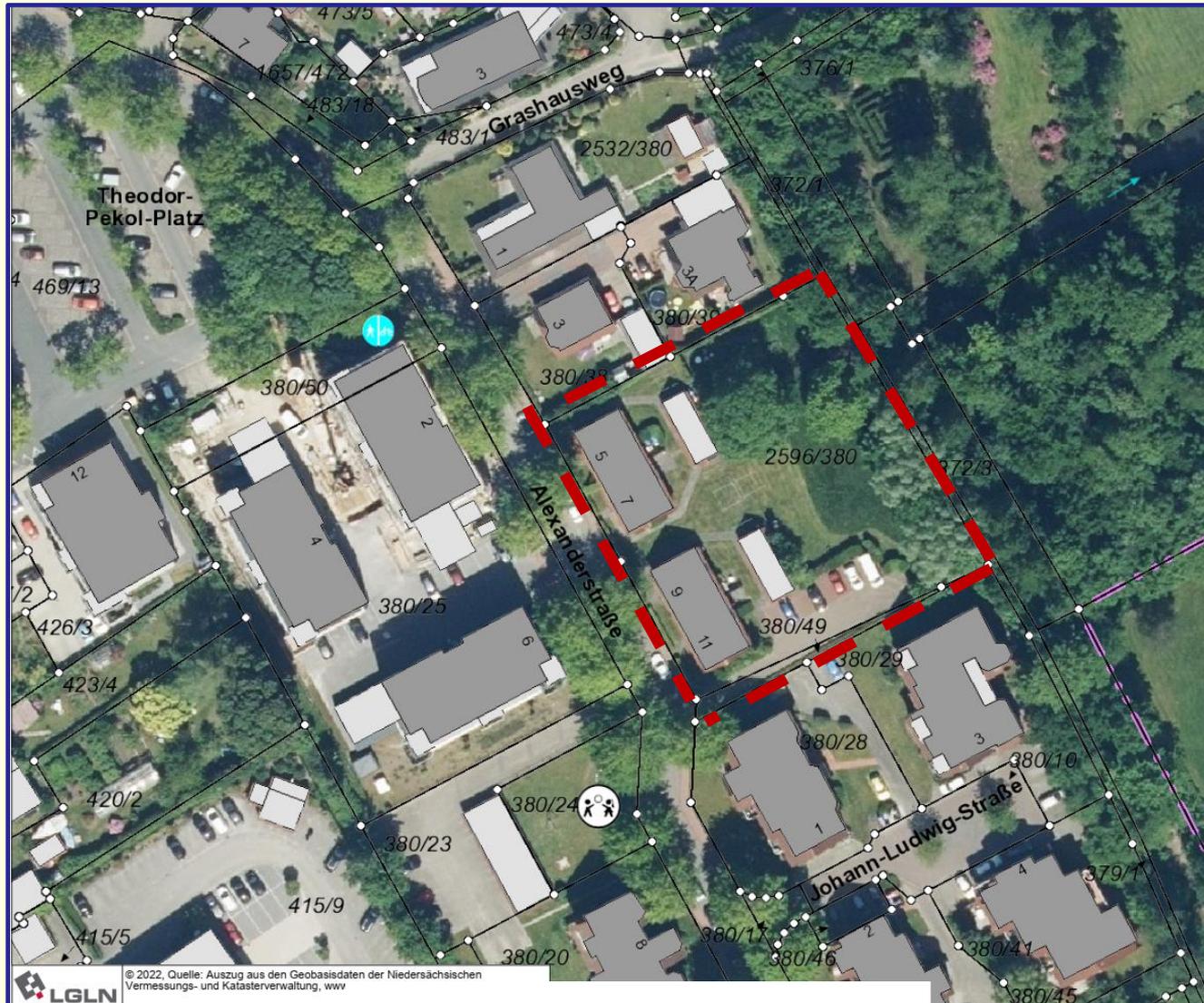
### Vorstellung des Vorentwurfs

im Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung,  
Straßen, Umwelt, Landwirtschaft und Landschaft  
am 06.03.2024

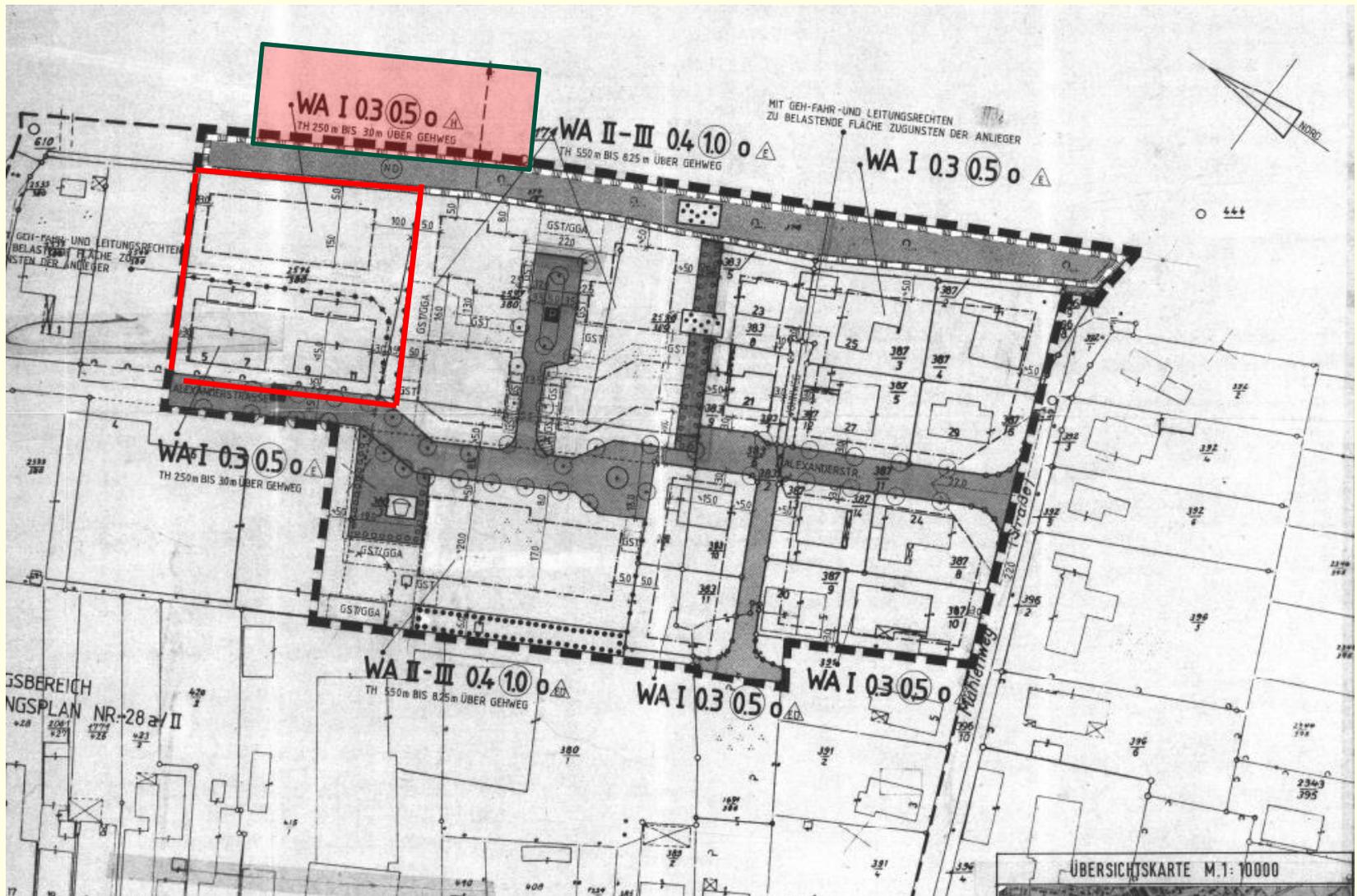
# Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28, Teilbereich I



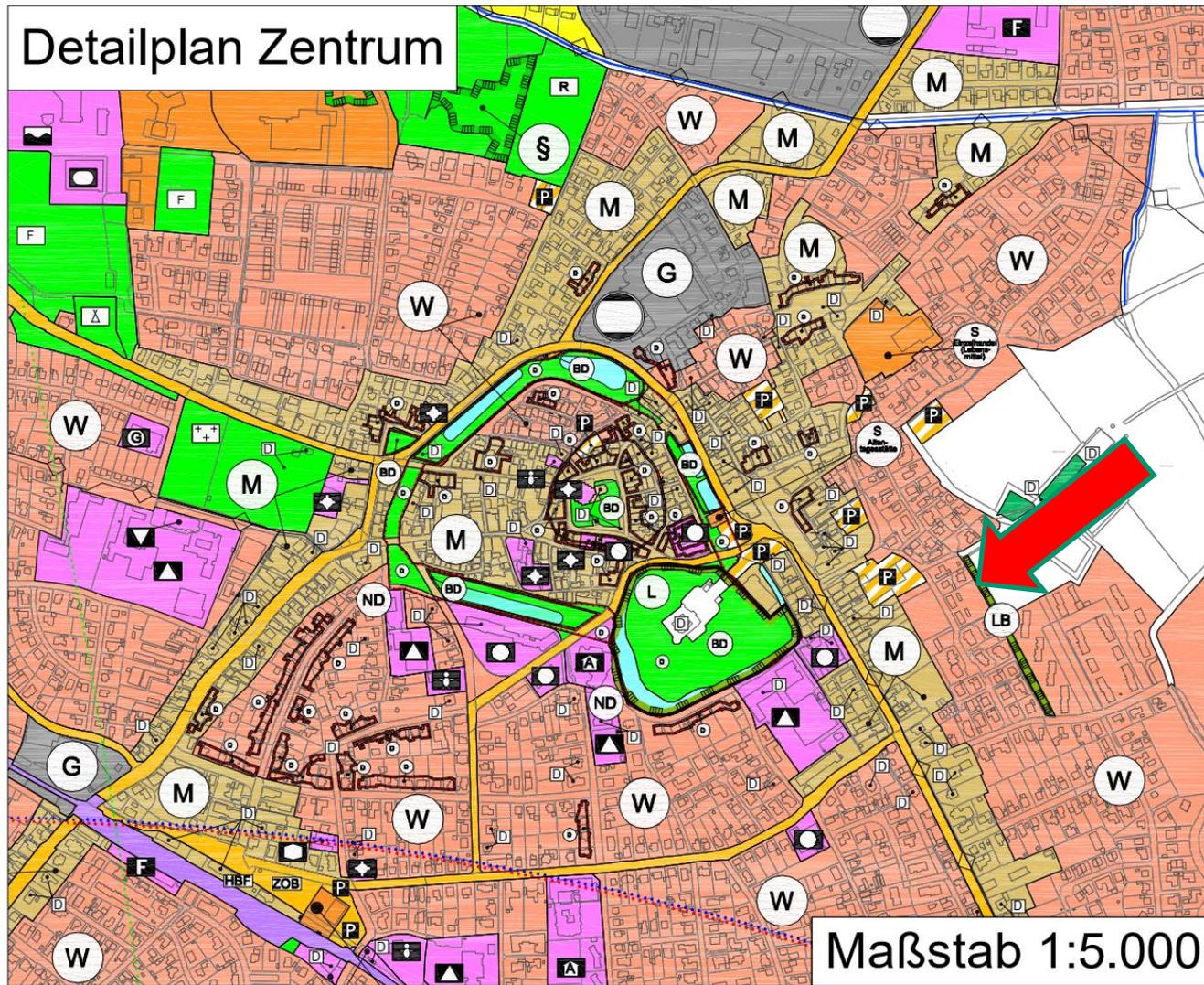
# Luftbild mit Geltungsbereich (ca. 2.655 m<sup>2</sup>) und Gebäudebestand



**Das aktuelle Planungsrecht;  
BP 28, Teilb. I „Stadtmitte/Alexanderstraße“, rechtskräftig seit 08.06.1984**



# Aktuelle Darstellungen des FNP



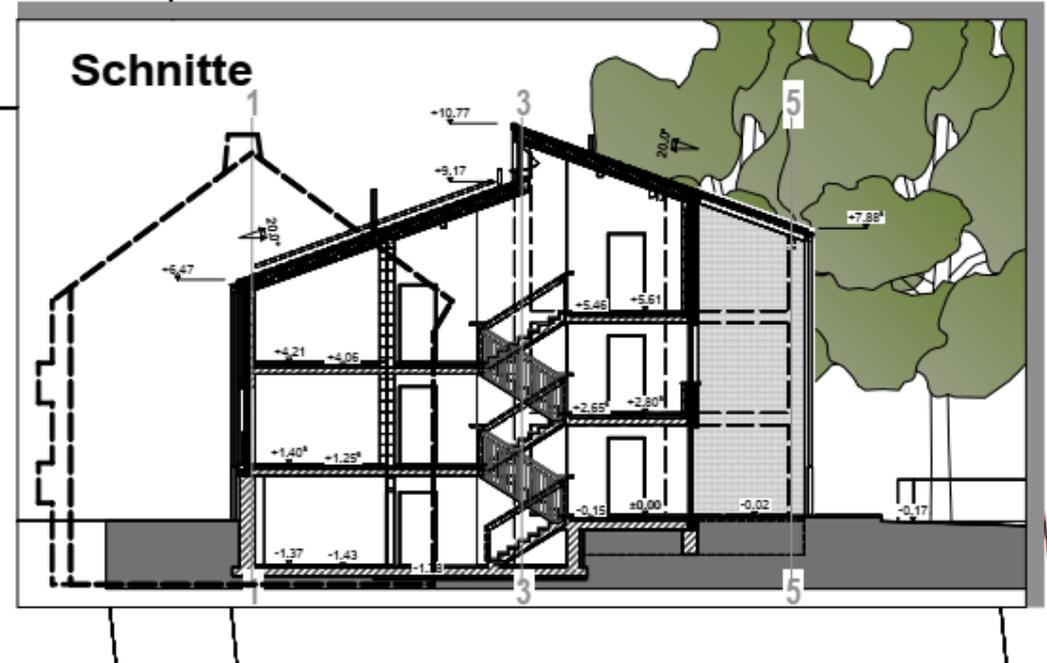
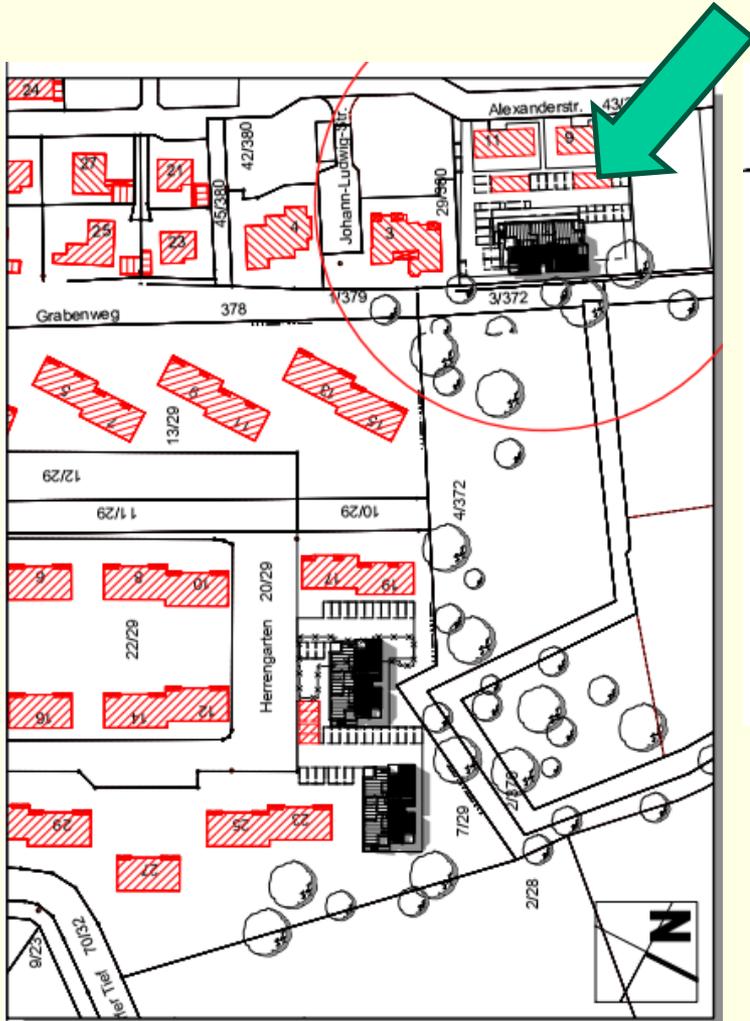
# Aktuelle Situation



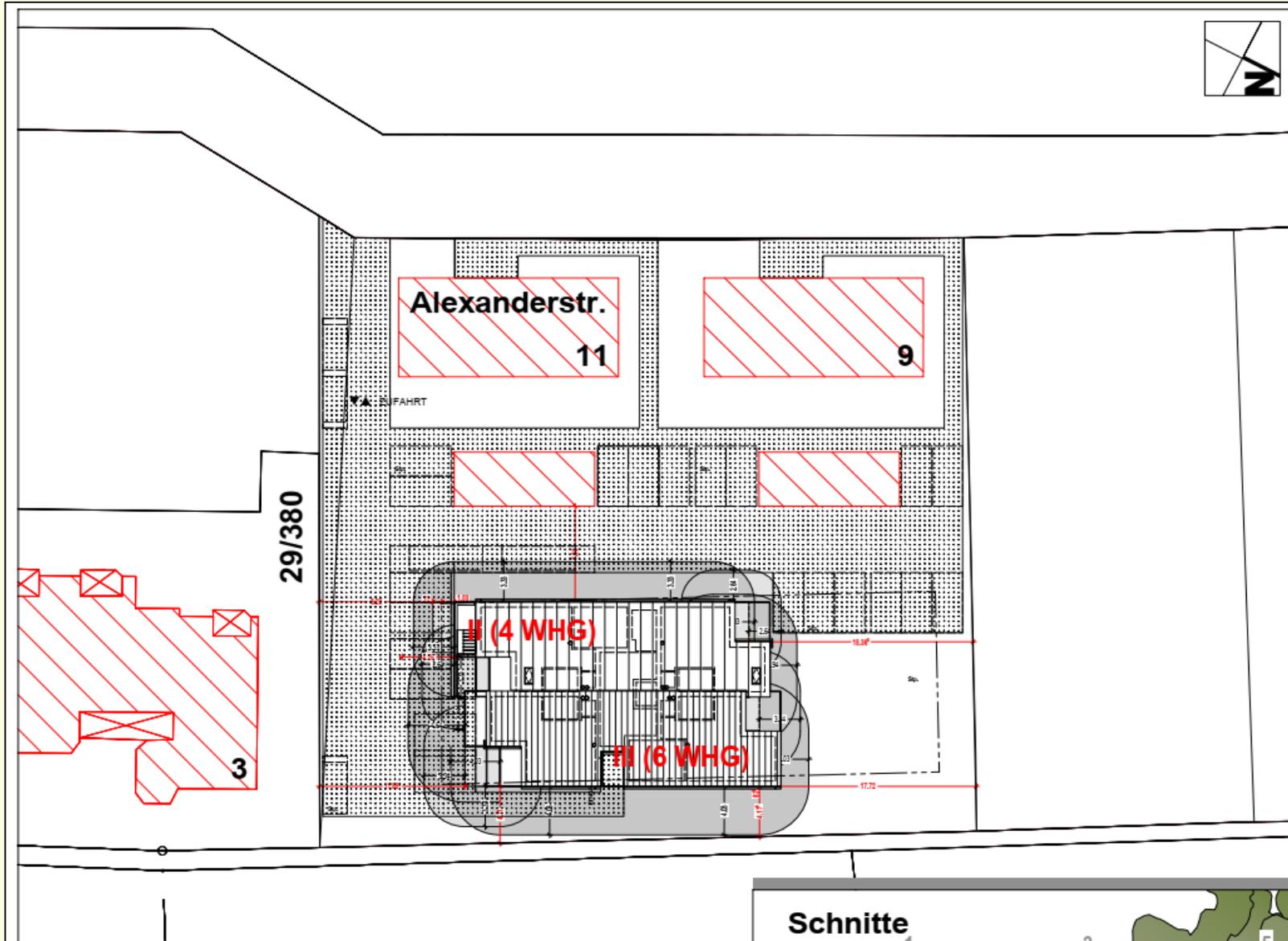
## ...das Umfeld (Ensemble)



# Das Vorhaben



# Das Vorhaben



# Änderungsrelevante Sachverhalte

## 1. Anpassung der Nutzungsmaße:

- Z = I → II/III
- GRZ = 0,3 → 0,4
- GFZ = 0,5 → 1,0
- TH → 6,0 – 8,5 m
- GH → 11,5 m

## 2. Geringfügige Anpassung der Bauteppiche

## 3. Harmonisierung der Dichte zum Umfeld (Ensemble)

→ Verfahren nach § 13 a BauGB = Bebauungsplan der Innenentwicklung



# Die 2. Änderung zum Bebauungsplan, TF`s (Vorentwurf)

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der Baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

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

### 2. Gebäude- und Traufhöhen gem. § 18 BauNVO

- 2.1 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.
- 2.2 Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Fahrbahn der Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und der äußeren Schnittlinien von Außenwand mit der Dachhaut (oberer Bezugspunkt).

### 3. Anzahl der zulässigen Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

Im WA-Gebiet ist ausnahmsweise eine dreigeschossige Bebauung zulässig, sofern das dritte Vollgeschoss als „split-level“ ausgeführt und die festgesetzten Trauf-/Gebäudehöhen eingehalten werden.

### 4. 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.

# Danke für die Aufmerksamkeit

**HWPlan** *STADTPLANUNG*

LINDENSTRASSE 39

26345 BOCKHORN



04453 72 693; MOBIL: 01520 899 0998