

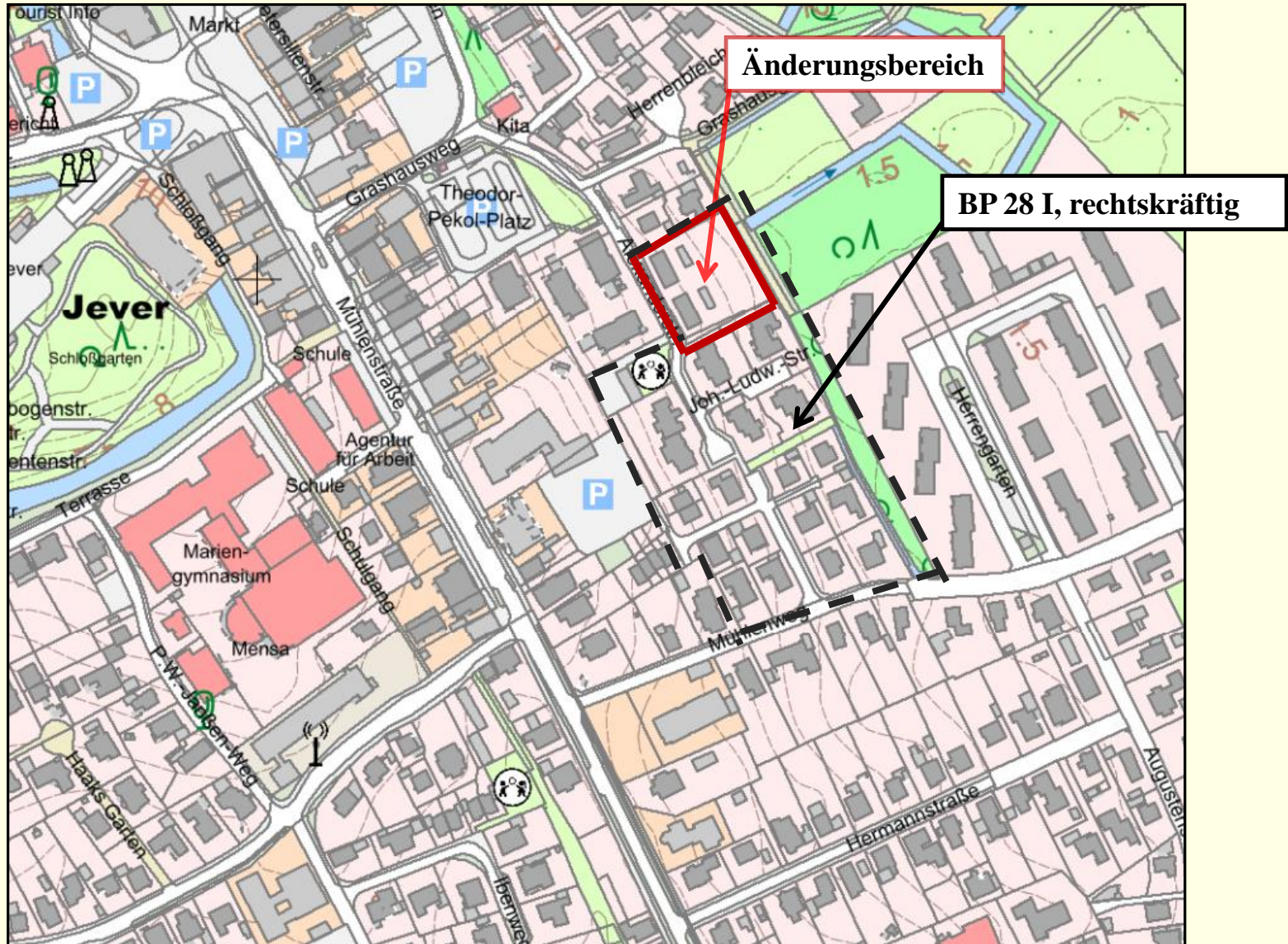
**Stadt Jever**  
**Bebauungsplan Nr. 28, Teilbereich I**  
**„Stadtmitte/Alexanderstraße“**  
**- 2. Änderung -**

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)

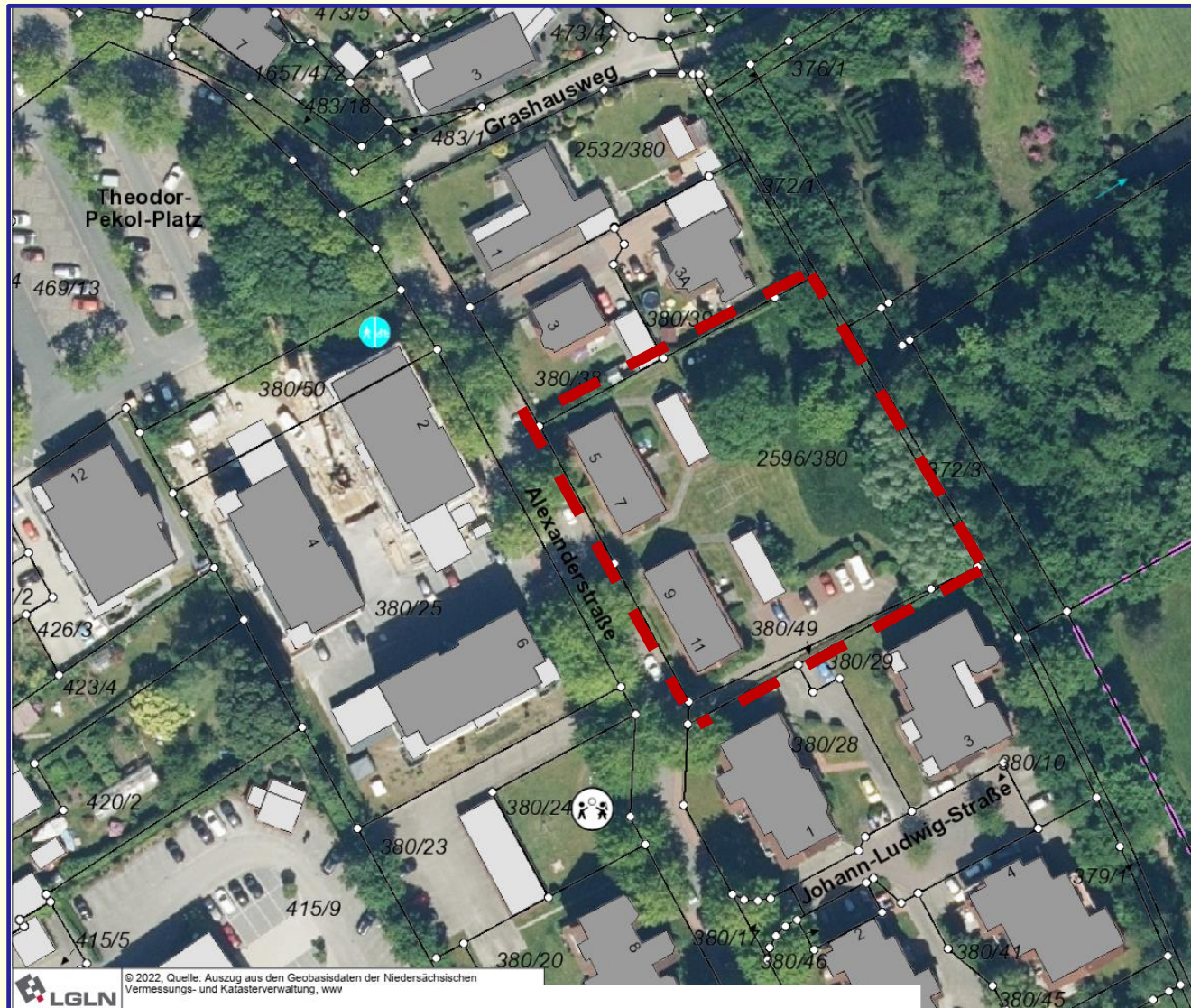
**Ergebnisse aus der Veröffentlichung**  
(§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)  
**Vorbereitung des Satzungsbeschlusses**

**im Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung,  
Straßen, Umwelt, Landwirtschaft und Landschaft  
am 07.08.2024**

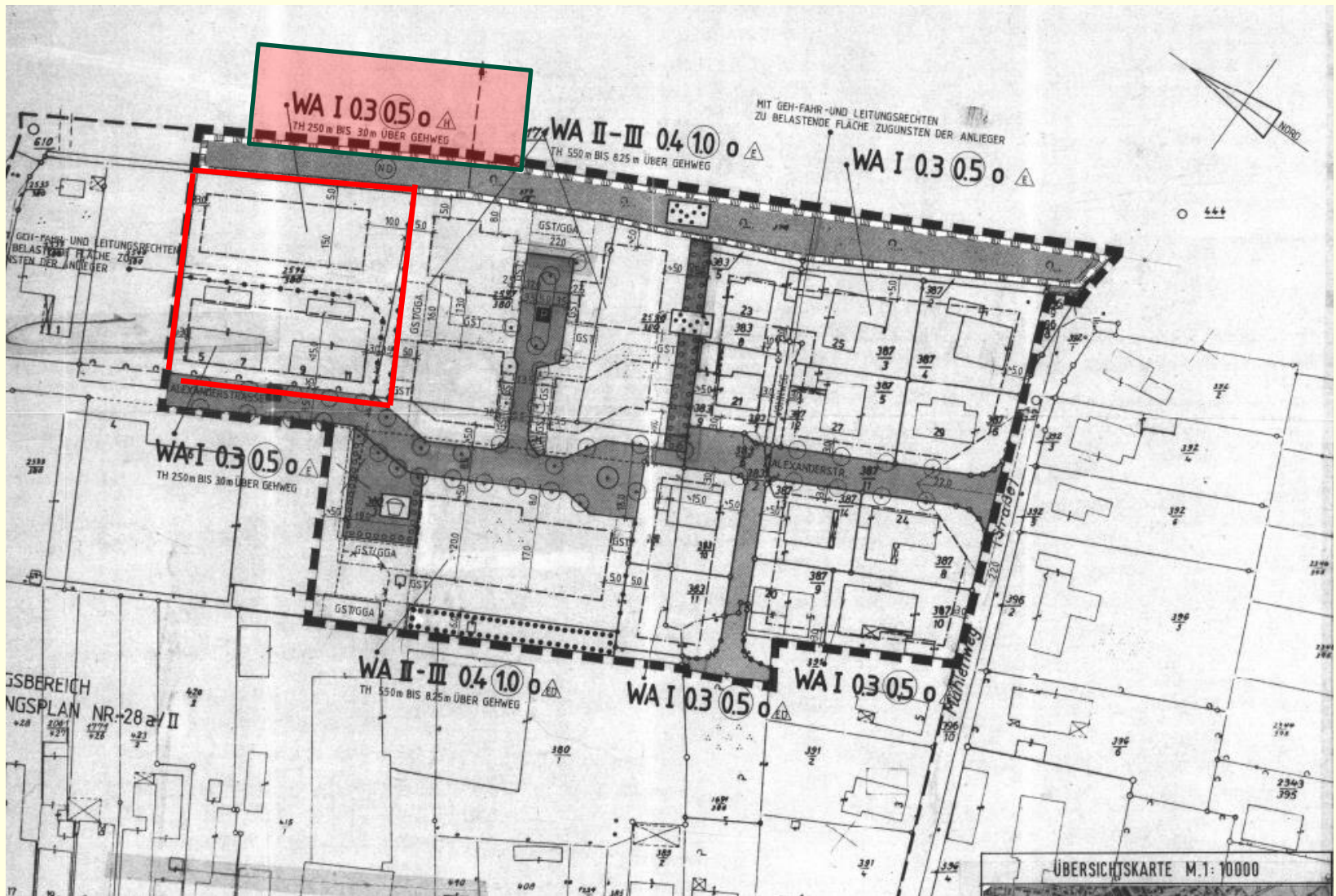
# Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28, Teilbereich I



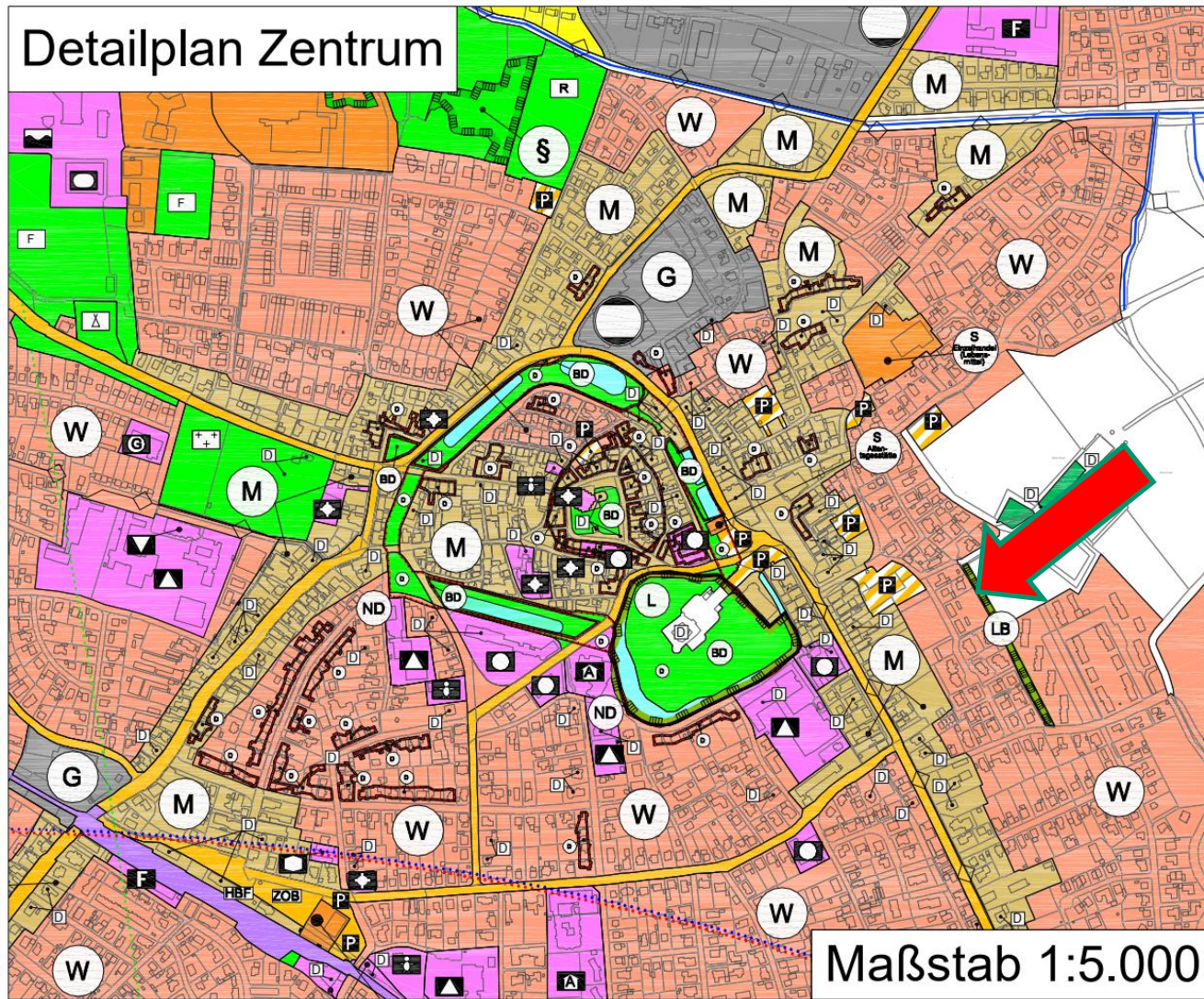
# Luftbild mit Geltungsbereich (ca. 2.655 m<sup>2</sup>) und Gebäudebestand



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



# Aktuelle Darstellungen des FNP



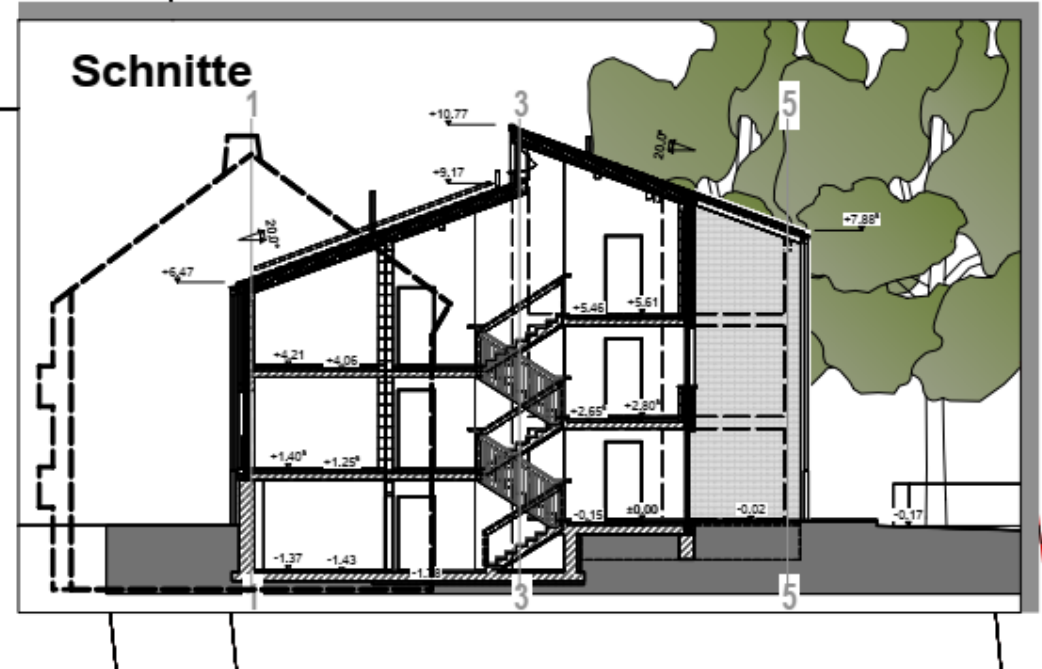
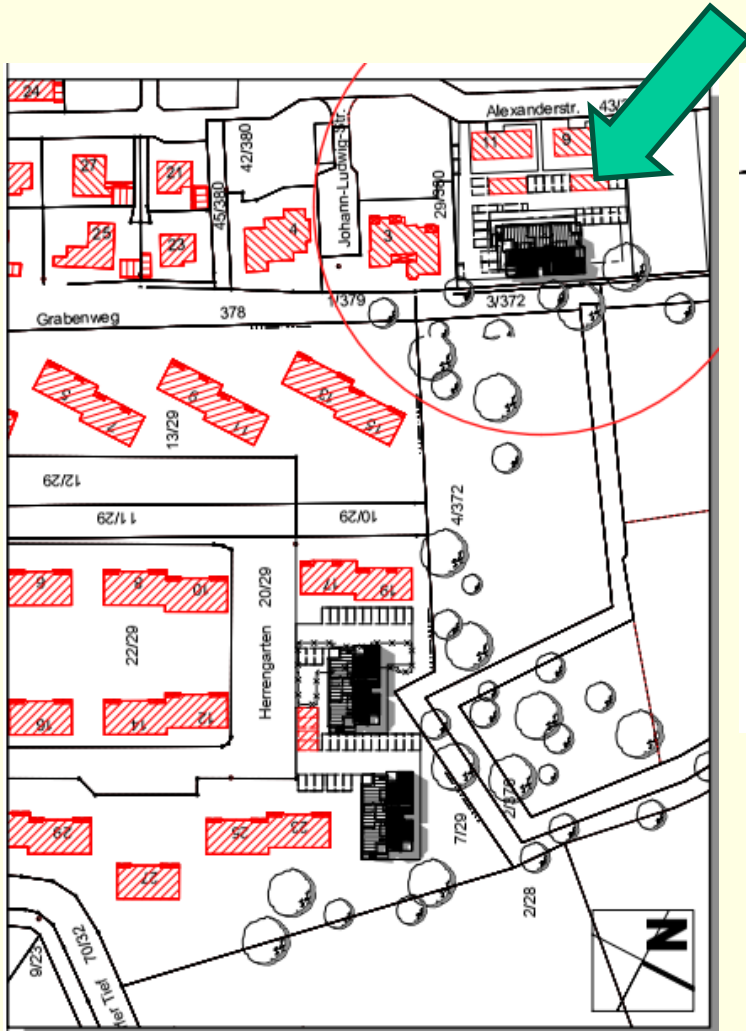
# Aktuelle Situation



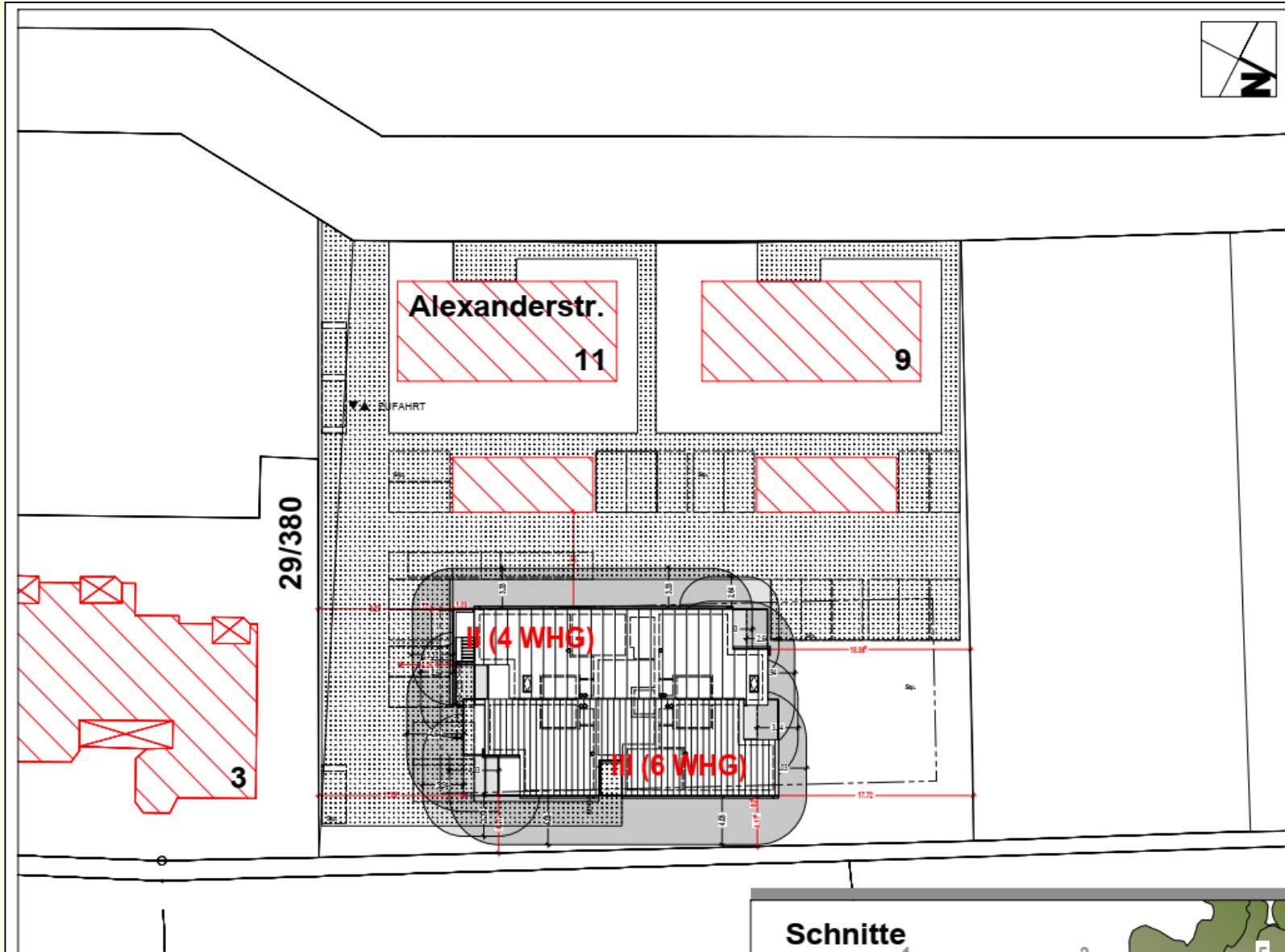
## ...das Umfeld (Ensemble)



# Das Vorhaben



# Das Vorhaben



# Änderungsrelevante Sachverhalte

## 1. Anpassung der Nutzungsmaße:

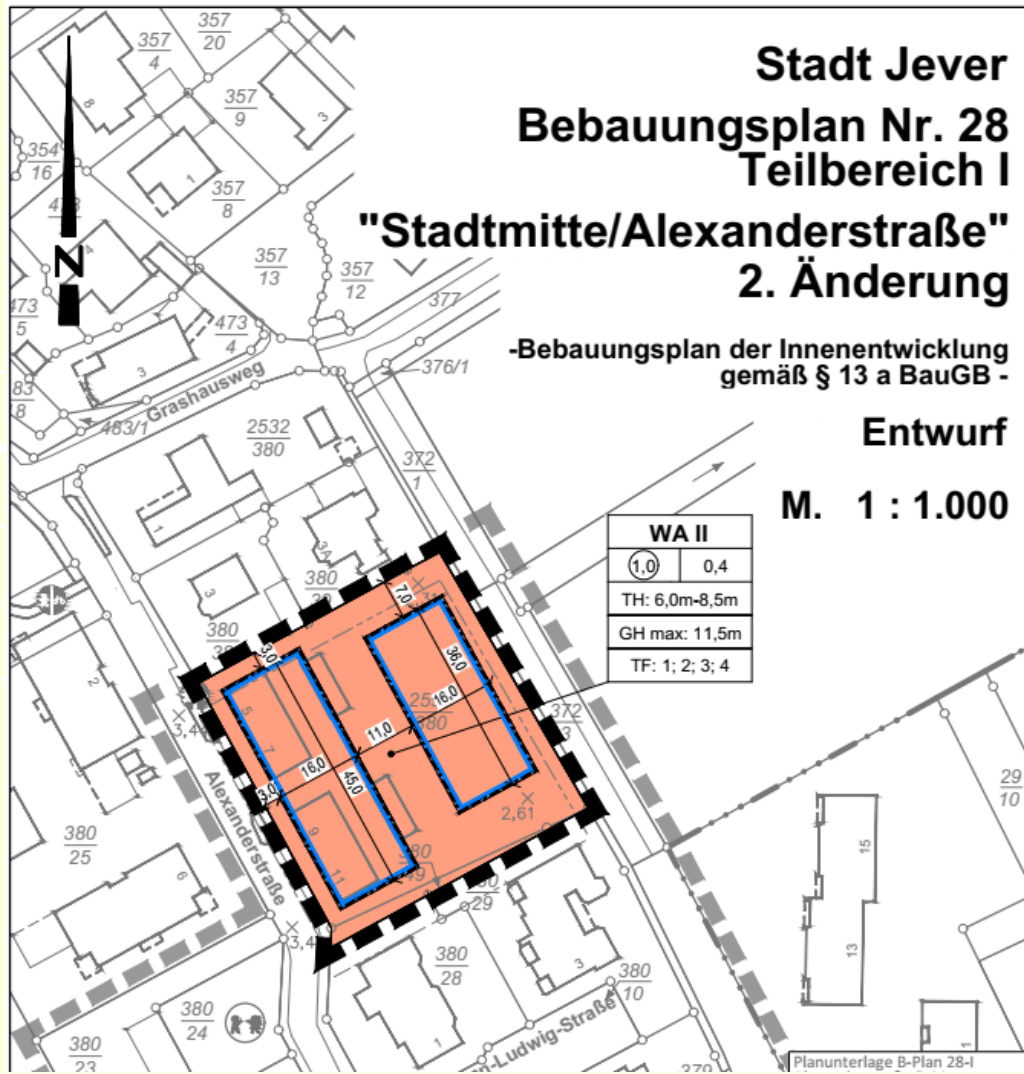
- Z = I → II/III
- GRZ = 0,3 → 0,4
- GFZ = 0,5 → 1,0
- TH → 6,0 – 8,5 m
- GH → 11,5 m

## 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, Entwurf



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

## 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.

# **Ergebnisse aus der Veröffentlichung**

## **gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum 13.05.2024 – 14.06.2023**

**1. Aus der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme ein.**

**2. Die Hinweise und Anregungen zielen auf folgende Sachverhalte ab:**

- **Erhöhtes Verkehrsaufkommen in der Alexanderstraße/Radverkehr?**
- **Überlastung der Oberflächenentwässerung?**
- **Auswirkungen auf Geschützten Landschaftsbestandteil?**
- **Unzureichende Grundlagenermittlung und somit keine sachgerechte Abwägung möglich.**

**3. Die vorgetragenen Aspekte bzw. Bedenken wurden objektiv geprüft.**

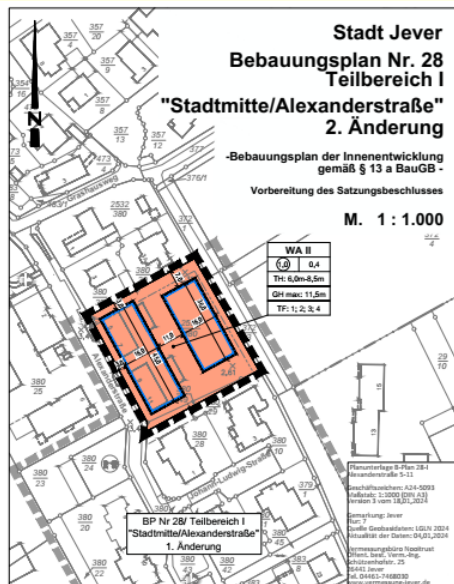
**Diese stellen keine Hindernisse für die Aufrechthaltung des Planungszieles, einer verträglichen, innerstädtischen Nachverdichtung dar.**

# Ergebnisse aus der TÖB

gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum 13.05.2024 – 14.07.2024

1. Es gingen insgesamt 7 Stellungnahmen von Behörden/TÖB`s ein.
2. Drei davon enthalten weder Hinweise noch Anregungen.
3. Drei davon (EWE-Netz, EWE Wasser u. OOWV) enthalten allgemeine Hinweise zu Leitungen.
4. Der Landkreis Friesland gibt allgemeine Hinweise zur
  - Oberflächenentwässerung.
  - Abfallwirtschaft
  - Klimaschutz
5. Somit stehen dem Planungsziel bzw. der Planänderung keine entgegenstehenden Belange gegenüber.  
→ der B`Plan kann als Satzung beschlossen werden.

# Die 2. Änderung zum Bebauungsplan, Satzungsbeschluss



**Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO**
  - Die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Läden, Schenk und Speisewirtschaften, sowie nicht stehende Handwerksbetriebe) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
  - Gem. § 1 (8) BauNVO sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 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 Fassadenbreite gemessen.
  - Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Fahrbahn der Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und der äußeren Schrägflächen von Außenwand mit der Dachhaut (oberer Bezugspunkt).
- Anzahl der zulässigen Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO**

Im WA-Gebiet ist ausnahmsweise eine dreigeschossige Bebauung zulässig, sofern das dritte Vollgeschoss als „off-levé“ ausgeführt und die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen eingehalten werden.
- Garagen, oberirdische Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 12 und § 14 BauNVO**

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

**Präambel**

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Jever die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28, Teilbereich I „Stadtmitte/Alexanderstraße“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Sitzung beschlossen.

Jever, den \_\_\_\_\_

(Bürgermeister) (Siegel)

**Verfahrensvermerk**

- Aufstellungsbeschluss**  
 Der Verwaltungsausschuss der Jever hat in seiner Sitzung am 12.03.2024 die Aufhebung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28, Teilbereich I „Stadtmitte/Alexanderstraße“ nach § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.03.2024 öffentlich bekanntgemacht.

Jever, den \_\_\_\_\_

(Bürgermeister)
- Plangrundlage**  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Gemarkung Jever, Flur 9  
 Maßstab: 1:1000  
 Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 © 2023 LGLN  
 Die Veröffentlichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Landesvermessungsgesetzes vom 2. 1965, Nds. GVSt. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19. 9. 1989, Nds. GVSt. S. 345).  
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.01.2024). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch exakt.

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

Öffentlich bearbeitet: Vermessungstechniker  
 Time Nootsch

Jever, den \_\_\_\_\_

(Unterschrift) (Siegel)

- 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)
- Mängel der Abwägung**  
 Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
 Jever, den \_\_\_\_\_  
 (Bürgermeister)

**Planzeichenerklärung**

**I. Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung**  
 Allgemeine Wohngebiete (TF 1)
- Maß der baulichen Nutzung**  
 I, D  
 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
 Geschöffflächenzahl als Höchstmaß  
 II  
 Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (TF 3)  
 TH: 6,0 m - 8,5 m Traufhöhe als Höchstmaß (TF 2.2)  
 GH: 11,5 m Gebäudehöhe als Höchstmaß (TF 2.1)
- Bauweise, Baufinden, Baugrenzen**  
 Baugrenze (TF 4)  
 offene Bauweise
- Zusätzliche Planzeichen**  
 Geltungsbereich des Ursprungsplans BP Nr. 28, Teilbereich I, 1. Änderung

**Hinweise**

- Baunutzungsverordnung**  
 Es gilt die BauNVO 2017.
- Bodenfunde und archäologischer Denkmalschutz**  
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßzerbrüche, Haischloßanordnungen, Schächten sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Streifenkonzentrationen, 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 (Lindstraße 1, 26441 Jever, Tel. 0446191910) sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Untertreter. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NSDSG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für deren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Altlasten**  
 Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt. Im Falle eines Auftretens von Verdachtsmomenten ist dieser Verdacht unverzüglich der „Unteren Denkmalschutzbehörde“ beim Landkreis Friesland zu melden.
- Kampfmittel**  
 Im Gebiet wurde keine aktuelle Luftbildauswertung vorgenommen, da es sich um bereits baulich genutzte und besetzte Bereiche handelt.  
 Vor Durchführung der erforderlichen Erdarbeiten für den Abbruch und die Gründung der Bauvorhaben wird eine Untersuchung durch eine Fachfirma (Kampfmittelbeseitigung) empfohlen.  
 Im Übrigen weist die Stadt vorsorglich daraufhin, dass im Falle von auftretenden Verdachtsmomenten z. B. im Zuge der Durchführung von Erdarbeiten, unverzüglich die Polizei und der Landkreis einzuschalten sind.
- Flugbetrieb**  
 Aus dem Flugbetrieb der Militärflughafen Wittmund entstehen Lärmbelastungen. Diese bestehen im ganzen Stadtgebiet und sind hinzunehmen.
- Überdeckung von Bebauungsplänen**  
 Mit Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28, Teilbereich I, treten im Änderungsbereich die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28, Teilbereich I „Stadtmitte/Alexanderstraße“ (1. Änderung) außer Kraft.

**Übersichtsplan** M. 1 : 5.000

Die Veranlassung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Landesvermessungsgesetzes vom 2. 1965, Nds. GVSt. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19. 9. 1989, Nds. GVSt. S. 345).  
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.01.2024). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch exakt.

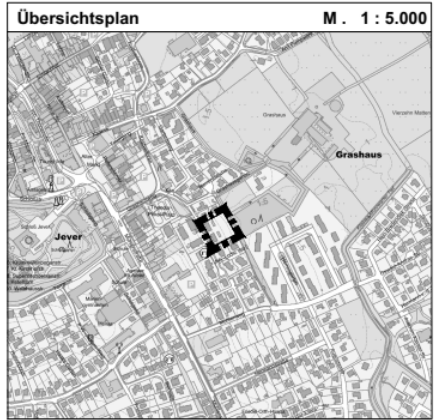
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortschaft ist einwandfrei möglich.

Öffentlich bearbeitet: Vermessungstechniker  
 Time Nootsch

Jever, den \_\_\_\_\_

(Unterschrift) (Siegel)

- Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**  
 Projektbearbeitung: Dipl. Ing. H.Weydinger  
 Technische Mitarbeit: J. Leusch  
 Voranwurf: 01.02.2024  
 Entwurf: 30.04.2024  
 Sitzung: 10.07.2024  
 Buchhorn, den \_\_\_\_\_
- Veröffentlichung im Internet**  
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 20.04.2024 die Veröffentlichung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beförderungsverteilung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am 10.05.2024 öffentlich bekanntgemacht. In der Veröffentlichung 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 wurden vom 13.05.2024 bis 14.05.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und zusätzlich im Rathaus der Stadt Jever während der Dienststunden öffentlich ausgelegt.  
 Jever, den \_\_\_\_\_  
 (Bürgermeister)
- Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Stadt Jever hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 nach Prüfung der Anträge gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.  
 Jever, den \_\_\_\_\_  
 (Bürgermeister)
- Inkrafttreten**  
 Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am \_\_\_\_\_ öffentlich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist dem \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich gegenüber.  
 Jever, den \_\_\_\_\_  
 (Bürgermeister)



**Stadt Jever**  
**Bebauungsplan Nr. 28; Teilbereich I**  
**"Stadtmitte/Alexanderstraße"**  
**2. Änderung**  
 -Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB -  
 Vorbereitung des Satzungsbeschlusses

**M. 1 : 1000**

**HWPlan** Stadtplanung

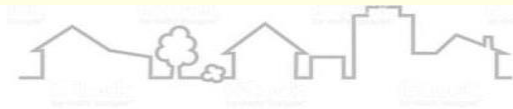
10.07.2024

# Danke für die Aufmerksamkeit

**HWPlan** *STADTPLANUNG*

LINDENSTRASSE 39

26345 BOCKHORN



04453 72 693; MOBIL: 01520 899 0998



