



SCHORTENS

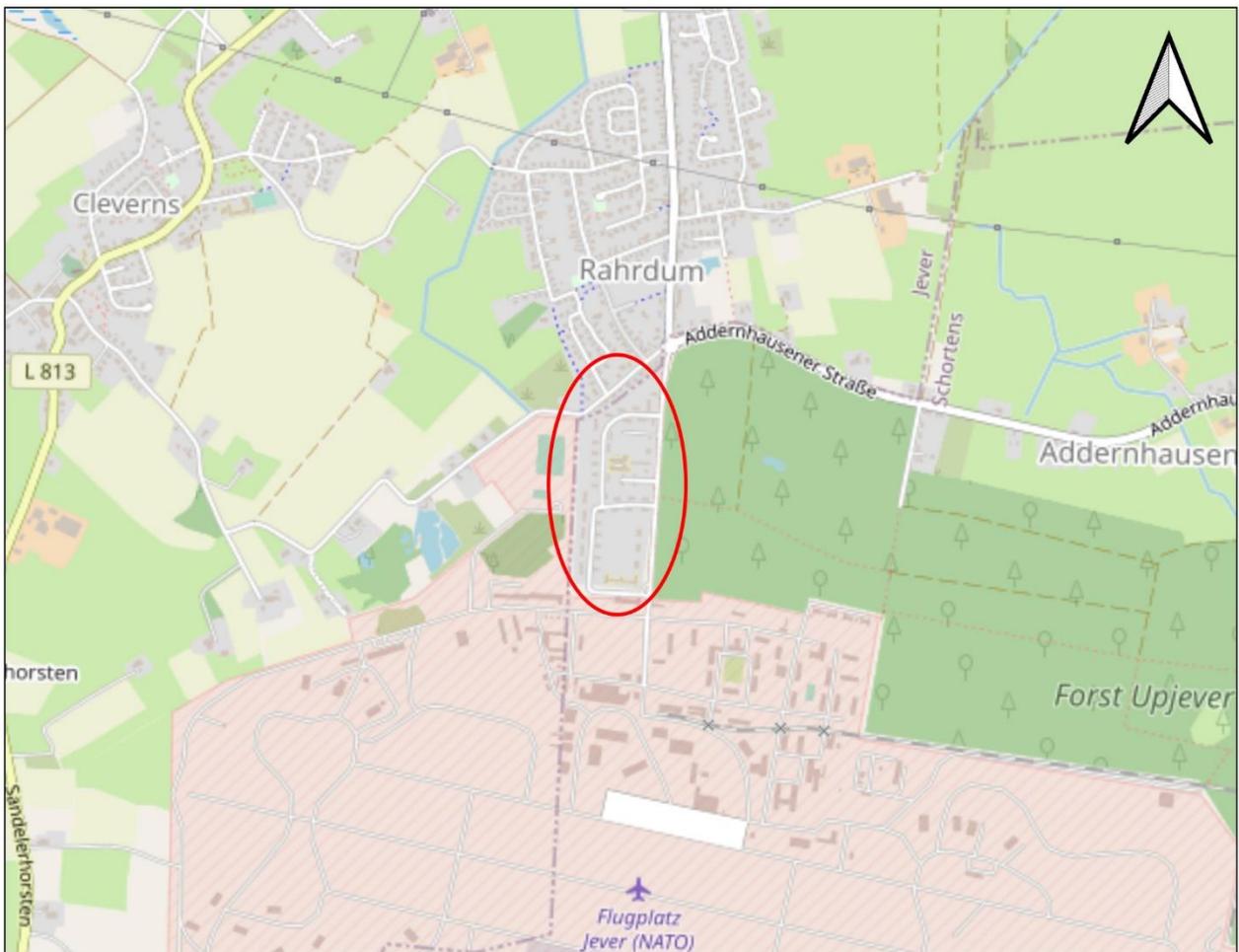
... Nordseenähe inklusive

Bebauungsplan Nr. 117, 1. vereinfachte Änderung „Wohnsiedlung Upjever“ mit örtlichen Bauvorschriften - TEXTBEBAUUNGSPLAN -

Begründung gemäß § 9(8) BauGB (Baugesetzbuch)

Vorlage zum Satzungsbeschluss

Übersichtskarte



unmaßstäblich

© OpenStreetMap contributors, CC-BY-SA

INHALTSVERZEICHNIS:

Inhalt

<u>BEGRÜNDUNG</u>	<u>3</u>
<u>1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL</u>	<u>3</u>
<u>2. DAS PLANGEBIET</u>	<u>3</u>
2.1. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes.....	3
<u>3. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....</u>	<u>5</u>
<u>4. ÖFFENTLICHE BELANGE.....</u>	<u>5</u>
4.1. Belange von Natur und Landschaft.....	5
4.2. Belange des Denkmalschutzes.....	5
<u>5. KOSTEN.....</u>	<u>5</u>
<u>6. VERFAHRENSVERMERKE</u>	<u>5</u>
6.1. Rechtsgrundlagen	5
6.2. VERFAHRENSÜBERSICHT	6
<u>7. UNTERSCHRIFTEN / VERFASSEN.....</u>	<u>6</u>

BEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL

Die Satzung über örtliche Bauvorschriften (§84 NBauO i.V.m. §9 Abs. 4 BauGB) für die Wohnsiedlung Upjever enthält unter § 4 für die Fassaden bisher folgende Fassung:

„Das sichtbare Außenmauerwerk der Gebäude ist aus rotem oder rot-braunem Verblendmauerwerk entsprechend dem Farbre Register RAL 840- HR der Ziffern 2001,3000,3002,3003,3016,8004 und 8012 herzustellen.

Holzverkleidungen sind nur als horizontale Verschalung im Giebeldreieck zulässig.

Die giebelseitigen Holzverkleidungen dürfen ausschließlich in den Farbtönen braun und farblos verwendet werden.“

Diese Vorschrift wird wie folgt ergänzt:

„Die Verwendung von Solarmodulen an den Außenmauern ist in Absprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland zusätzlich möglich.“

In § 7 der Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 117 „Wohnsiedlung Upjever“, der die technischen Installationen regelt, ist u. a. Folgendes festgesetzt worden:

„Auf den geneigten Dächern sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Wasser- und Luftkollektoren etc.) auf 10 % der Dachflächen der straßenabgewandten Dachseiten zulässig.“

Diese Festsetzung ist in Bezug auf die bundesweite Diskussion in Sachen Klimaschutz und alternative Energien nicht mehr zeitgemäß und soll mit dieser vereinfachten Änderung überarbeitet werden.

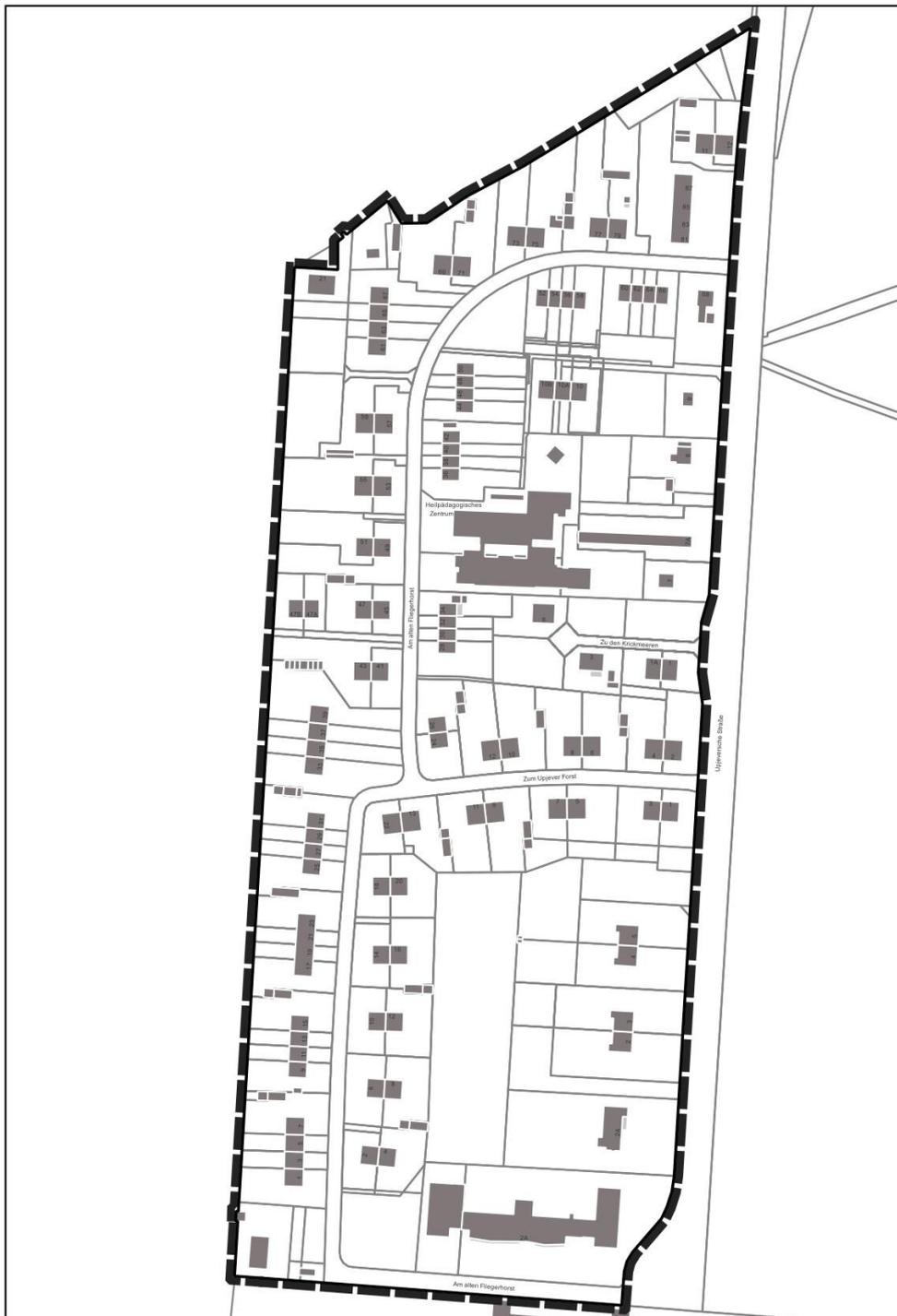
Ziel der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 117 bzw. der dazugehörigen Gestaltungssatzung ist es, dass in enger Absprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde Solarmodule an den Außenfassaden möglich sein sollen, die Begrenzung von 10 % der Dachfläche aufgehoben wird und auch auf der straßenzugewandten Dachseite weitere Nutzungen von Sonnenenergie zulässig werden.

2. DAS PLANGEBIET

2.1. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 117, 1. vereinfachte Änderung „Wohnsiedlung Upjever“ befindet sich im westlichen Bereich des Stadtgebietes von Schortens, im Stadtteil Upjever und hat eine Größe von 11,3 ha. Nördlich und westlich grenzt direkt das Stadtgebiet von Jever an den Geltungsbereich. Östlich wird die Fläche von der Upjeverschen Straße, südlich vom Fliegerhorst Upjever begrenzt. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 117, 1. vereinfachte Änderung „Wohnsiedlung Upjever“ mit örtlichen Bauvorschriften



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

© 2022  LGLN, dl-de/by-2-0

3. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente das physische Erscheinungsbild eines Ortes. In der Wohnsiedlung Upjever sind diese Merkmale kulturhistorisch so prägend, dass die gesamte Siedlung als Ensemble unter Denkmalschutz steht. Planerische Aufgabe ist es, über örtliche Bauvorschriften den sensiblen ablesbaren Ortsbildcharakter bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und so gestalterische Fehlentwicklungen im Zuge von Neuplanungen zu vermeiden.

Die Wohnsiedlung Upjever ist geprägt durch eine einheitliche Wohnbebauung aus den Jahren 1936 und 1956. Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit regionaltypischer Klinkerbauweise, teilweise mit holzverschalten Giebeln, und geneigten Dächern bestimmen das vorherrschende Ortsbild. Weiter zeichnet sich die Siedlung durch einen prägenden Gehölzbestand aus, der den Eindruck einer Waldsiedlung vermittelt. Hierin fügen sich die sonst für diesen Landschaftsraum untypischen Jägerzäune, die jedes Grundstück begrenzen, gut ein. Zur Wahrung dieser besonderen Strukturen wurde parallel zum Bebauungsplan Nr. 117 „Wohnsiedlung Upjever“ eine Satzung über örtliche Bauvorschriften in Form einer Gestaltungsfibel für die Wohnsiedlung Upjever aufgestellt, die im Rahmen der 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 angepasst wird.

4. ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1. Belange von Natur und Landschaft

Durch zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten von Sonnenenergie ergeben sich keine Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft.

4.2. Belange des Denkmalschutzes

Um die besonderen denkmalgeschützten Strukturen auch weiterhin zu sichern, wird die ursprünglich zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 aufgestellte Satzung über örtliche Bauvorschriften in Form der Gestaltungsfibel weiterentwickelt. Hierin wird weiterhin auf die baukulturellen Besonderheiten der Wohnhäuser sowie der Grundstücksgestaltung aufmerksam gemacht, wobei durch die vereinfachte Änderung nun zusätzliche Möglichkeiten der Nutzung von Sonnenenergie eröffnet werden. Neubauten oder bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden sollen sich auch mit dieser vereinfachten Änderung behutsam in die bestehenden Strukturen einfügen.

5. KOSTEN

Durch die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans entstehen keine Kosten.

6. VERFAHRENSVERMERKE

6.1. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

BauGB (Baugesetzbuch),
NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

6.2. VERFAHRENSÜBERSICHT

Verfahrensschritt	Datum	Beteiligte / Ausführende
Aufstellungsbeschluss	12.09.2023	Verwaltungsausschuss
Entwurfsbeschluss / Beschluss über die öffentliche Auslegung	12.09.2023	Verwaltungsausschuss
Veröffentlichung der öffentlichen Auslegung	11.11.2023	Durch die in der Hauptsatzung festgelegte Presse
Öffentliche Auslegung gem.§3(2) BauGB	20.11.2023 – 20.12.2023	
Satzungsbeschluss und Beschluss über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken		
Veröffentlichung der Satzung am		
Rechtskraft des Bebauungsplanes		

7. UNTERSCHRIFTEN / VERFASSER

Schortens, den
 Fachbereich 4 – Bauen und Umwelt
 Im Auftrage

Büttler
 Fachbereichsleiter

Schortens, den

G. Böhling, Bürgermeister