

Stadt Varel

Landkreis Friesland



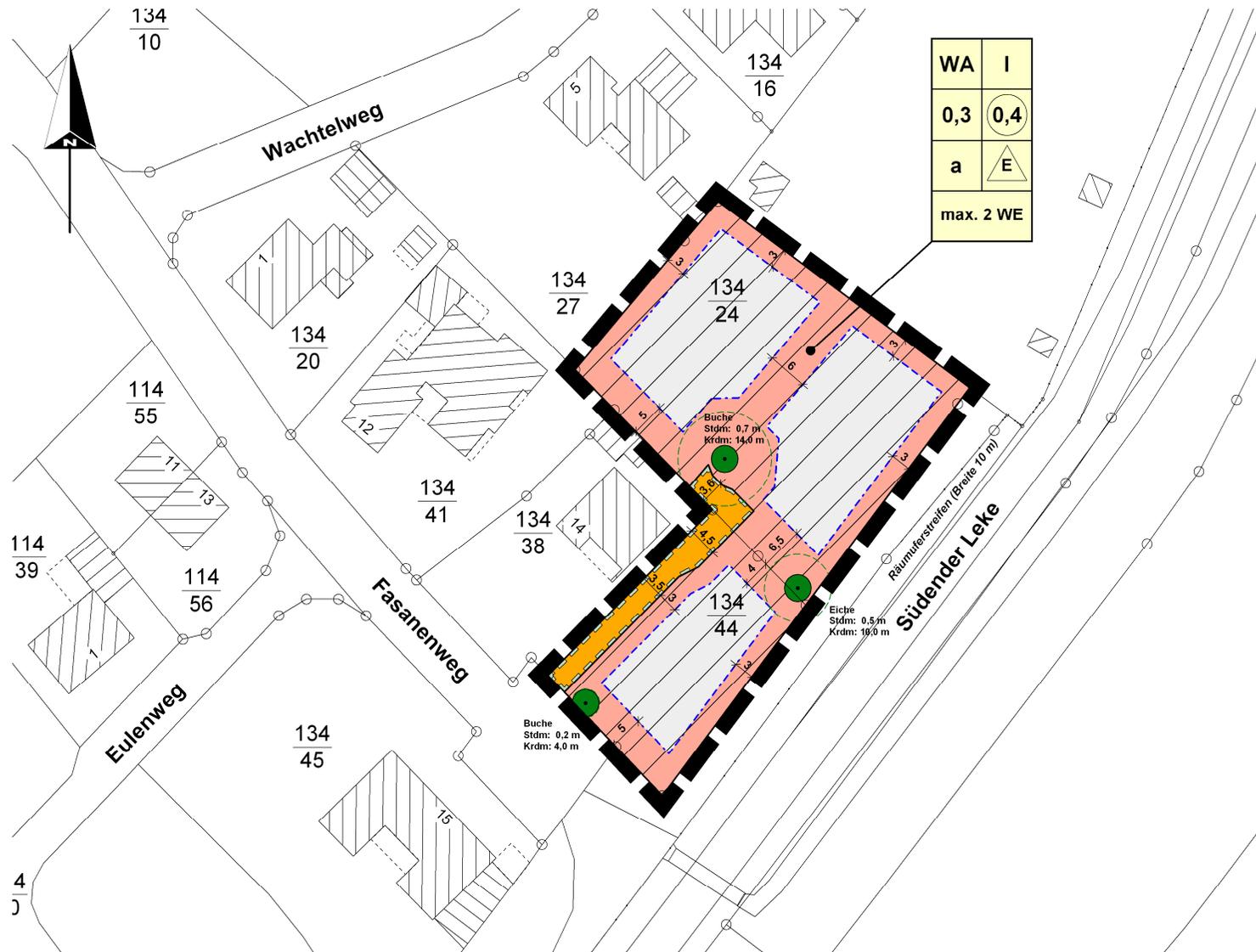
Einholung der Stellungnahmen
der Behörden und der sonstigen
Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur

11. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 63

Geltungsbereich der
11. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 63



Ausschnitt: 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63



Textliche Festsetzungen

Nr. 1

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nr. 2

Auf den Flächen des Allgemeinen Wohngebietes, die an den Fasanenweg direkt angrenzen sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO nicht zulässig.

Nr. 3

In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude nur mit einer maximalen Länge von 18 m zulässig. Die Abstände regeln sich nach den §§ 7 und 10 der NBauO.

Nr. 4

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) je Wohngebäude höchstens zwei Wohneinheiten zulässig sind.

Nr. 5

Der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten. Abgang ist durch Neuanpflanzung von standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu ersetzen (Gehölzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 bis 20 cm).

Nr. 6

Bei der Befestigung der privaten Zuwegung dürfen im Bereich der Baumkrone der mit einem Erhaltungsgebot belegten Buche nur wasserdurchlässige Materialien verwendet werden.



Ergebnisse der TöB - Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine abwägungsrelevanten Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

- E.ON Netz GmbH
- Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH
- TenneT TSO GmbH
- Landkreis Friesland

Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise zur Planung gegeben:

- Oldenburgisch - Ostfriesischer Wasserverband Brake
- Entwässerungsverband Varel



Oldenburgisch - Ostfriesischer Wasserverband Brake

Das ausgewiesene Planungsgebiet kann an unsere zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen werden.

In der anliegenden Planunterlage sind die Ver- und Entsorgungsleitungen des OOWV nicht maßstäblich eingezeichnet. Die genaue Lage der Leitung wollen Sie sich bitte von unserem Dienststellenleiter Herrn Zimmering von der zuständigen Betriebsstelle in Schoost (Telefon 04461-9810211) in der Örtlichkeit angeben lassen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Umsetzung der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 entsprechend berücksichtigt.



Entwässerungsverband Varel

Der Entwässerungsverband hält seine Stellungnahme vom 20.08.12, die er im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgegeben hat, aufrecht.

Darin wird darauf hingewiesen, dass der Räumuferstreifen der Südender Leke (Gewässer II. Ordnung) zu berücksichtigen ist.

Zur Stellungnahme vom 20.08.2012 ist bereits eine Abwägung erfolgt.

Seinerzeitige Abwägung zur Stellungnahme:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Räumuferstreifen wurde bereits bei der Ursprungsplanung berücksichtigt. Der Geltungsbereich dieser Planänderung hält ebenfalls einen Abstand von 10 m zur Südender Leke ein, so dass sich kein Änderungsbedarf für den Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 ergibt.

Gleichwohl werden die Satzungsbestimmungen hinsichtlich des Räumuferstreifens nachrichtlich in die Planung aufgenommen.



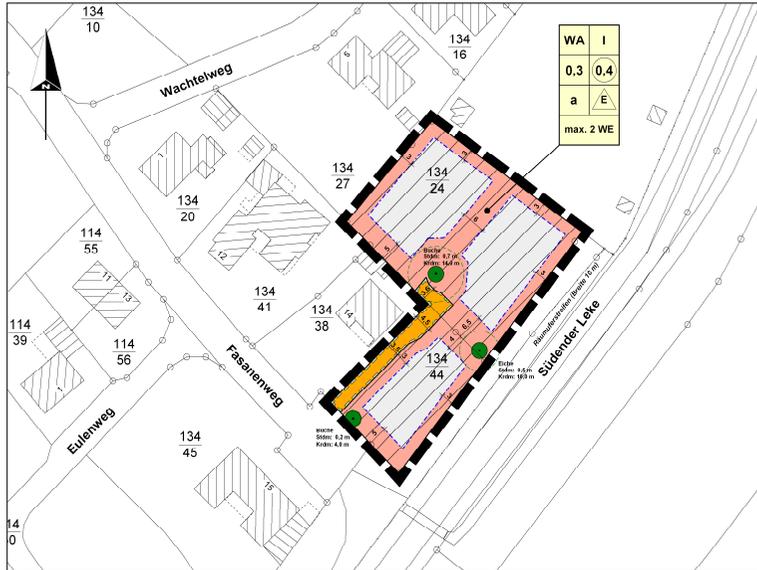
Fazit

Aufgrund der vorgebrachten Hinweise sind keine Änderungen an der Bauleitplanung erforderlich.

Somit kann nunmehr der Satzungsbeschluss erfolgen.



Fassung zum Satzungsbeschluss



PLANUNTERLAGE
 Aktenzeichen: L 4-33/2012
 Kreis Friesland, Stadt Varel, Gemarkung Varel-Land, Flur 10
 Kartongrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1 : 1.000
 Quelle: Avangis an den Geodatenbanken der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
 2012 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
 Regionaldirektion Oldenburg - Katasteramt Varel
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 10.04.2012). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Straßen und der baulichen Anlagen genehmigt.
 Die Übereinstimmung der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
 Verwaltungsverfahren gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 10 BauZG wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet (WA) je Wohnung höchstens zwei Wohneinheiten zulässig sind.
 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
 Regionaldirektion Oldenburg - Katasteramt Varel
 Varel, den
 Unterschrift

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
 Nr. 1
 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 Nr. 2
 Auf den Flächen des Allgemeinen Wohngebietes, die an den Fasanenweg direkt angrenzen sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO nicht zulässig.
 Nr. 3
 In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude nur mit einer maximalen Länge von 18 m zulässig. Die Abstände regeln sich nach den §§ 7 und 10 der NBauO.
 Nr. 4
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauZG wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet (WA) je Wohnung höchstens zwei Wohneinheiten zulässig sind.
 Nr. 5
 Die in der Beschreibung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 35 BauZG angeordnete Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten. Abgang ist durch Neuanpflanzung von standortgerechten heimischen Laubbäumen zu ersetzen (Gehölzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 bis 20 cm).
 Nr. 6
 Bei der Bepflanzung der privaten Zuwegung dürfen im Bereich der Baumkrone der mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume nur wasserdurchlässige Materialien verwendet werden.



HINWEISE
 1.
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten u- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein Tongefäßscherben, Holzblechansammlungen, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen und Streuzonierungen, auch geringe Spuren solcher Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologischer Stützpunkt Oldenburg, Oster-Strasse 15, Tel. 0441 / 796-2120 unverzüglich gemeldet werden.
 Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 7 des NDSchutzG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für deren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
 2.
 Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schadhafte Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.
 3.
 Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 605 der Technischen Regeln des DVGW einzuhalten.
 4.
 Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erforderliche Versorgungs- und Entwässerungsanlagen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtabrücken in der Nähe von EÜ- oder Gasversorgungsanlagen sind von Hand auszuführen. Die auftragsführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdarbeiten bzw. Gasleitungen in der Umrisslinie anzuzeigen zu lassen.
 Mit Inkrafttreten der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 treten im überlagerten Bereich die Festsetzungen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 außer Kraft.

Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)
Art der baulichen Nutzung
 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung
 (0,4) Geschossflächenzahl
 0,3 Grundflächenzahl
 1 Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
 2 WE Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude
Bauweise, Baumgrenzen, Baugrenzen
 abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)
 nur Einzelhäuser zulässig
 Baugrenze
Verkehrsfächen
 Private Verkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
Planungen, Nutzungsanforderungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Erhaltungsgebiet für Einzelbäume (siehe Textliche Festsetzung Nr. 6)
Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
 Das Plangebiet grenzt an das Gewässer II. Ordnung M. 3 Sünderlei Lehe. Entsprechend der Satzung des Erdbebenzonenverbandes Varel ist ein 10 m breiter Raumfreistreifen (gemessen von der oberen Böschungskante des Gewässers) von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Raumfreistreifen sind der Satzung nach nur so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung der Gewässer nicht beeinträchtigt wird. Hierzu sind die Raumfreistreifen von allen die Kurzarbeit der Raumgrenze bestimmenden Einrichtungen und Anlagen, insbesondere baulichen Anlagen, freizuhalten. Anpflanzungen von Gehölzen in der Raumfreistreifen sind nur mit Genehmigung des Verbandes zulässig.

PRÄAMBEL
 Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 59 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Varel diese 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63, bestehend aus der Planzeichnung und dem nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.
 Varel, den
 Bürgermeister:

PLANVERFASSER
 Der Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 wurde ausgearbeitet von:

 Oldenburg, den
 Partnerin:

VERFAHRENSVERMERKE
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 15.12.2011 die Aufstellung der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 beschlossen.
 Varel, den
 Bürgermeister:

Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 und der Begründung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gemäß § 12 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB wurden am öffentlich bekannt gemacht.
 Der Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.
 Varel, den
 Bürgermeister:

Der Rat der Stadt Varel hat die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Varel, den
 Bürgermeister:

Der Satzungsbeschluss zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 ist gemäß § 10 Abs. 2 Absatz 4 am in der Nordwest-Zeitung (Ausgabe: Der Gemeinnützig) bekannt gemacht worden. Sie ist damit rechtsverbindlich geworden.
 Varel, den
 Bürgermeister:

Inerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.
 Varel, den
 Bürgermeister:

Inerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
 Varel, den
 Bürgermeister:

Stadt Varel
Landkreis Friesland
 11. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 63

Fassung zum Satzungsbeschluss
 Varel, 15.11.2012

BEGLAUBIGUNGSVERMERK
 Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein. STADT VAREL
 Der Bürgermeister
 Varel, den
 Ort/Ort:
 i. A.