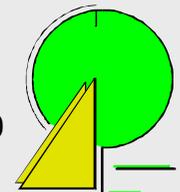




Stadt Varel

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz

Bebauungsplan Nr. 208 „Friesland Kaserne Süd“



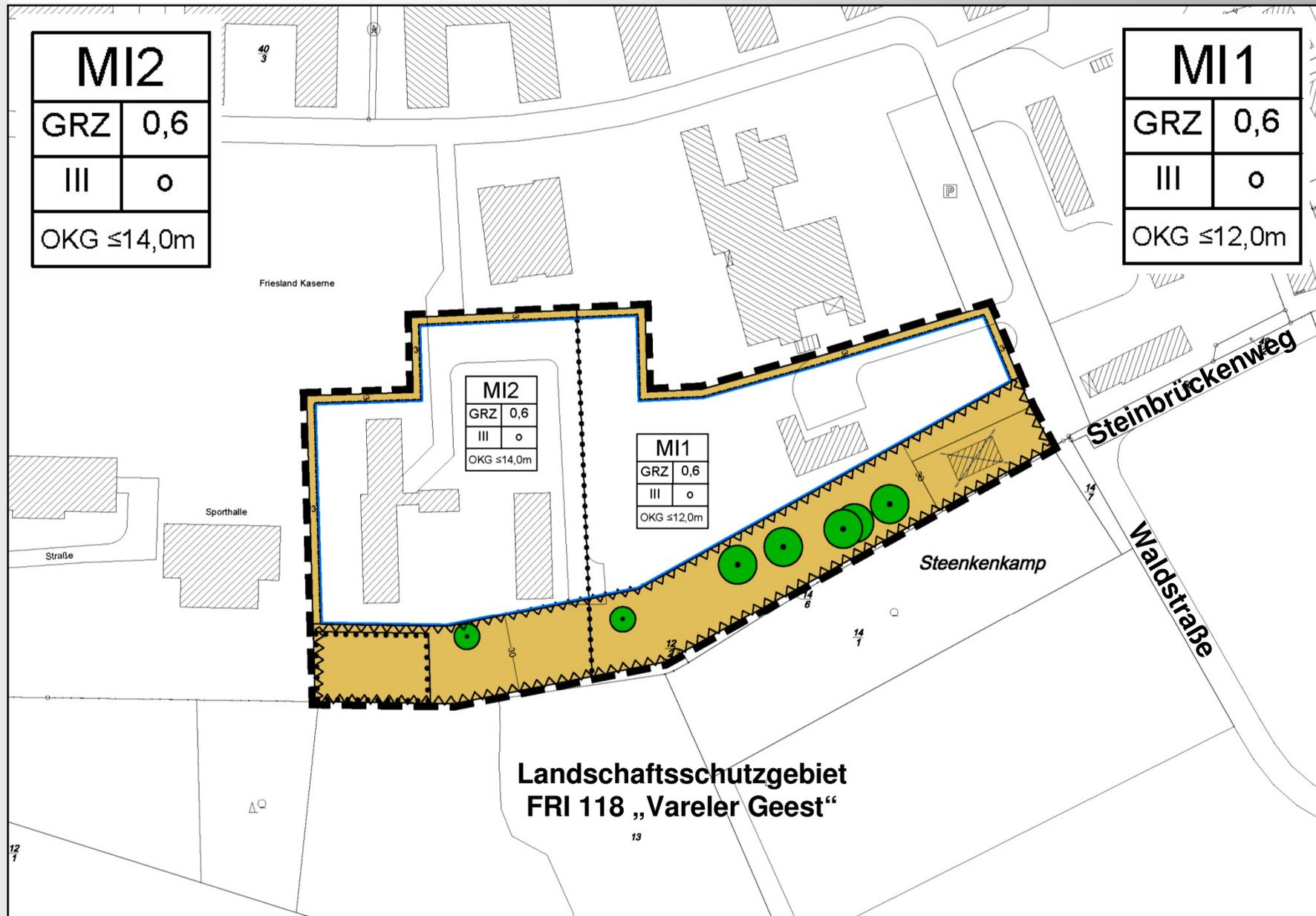
Luftbild mit Geltungsbereich



Anlass und Ziel

Schaffung eines Mischgebietes zur Ansiedlung eines Dienstleistungsunternehmens

Bebauungsplanvorentwurf

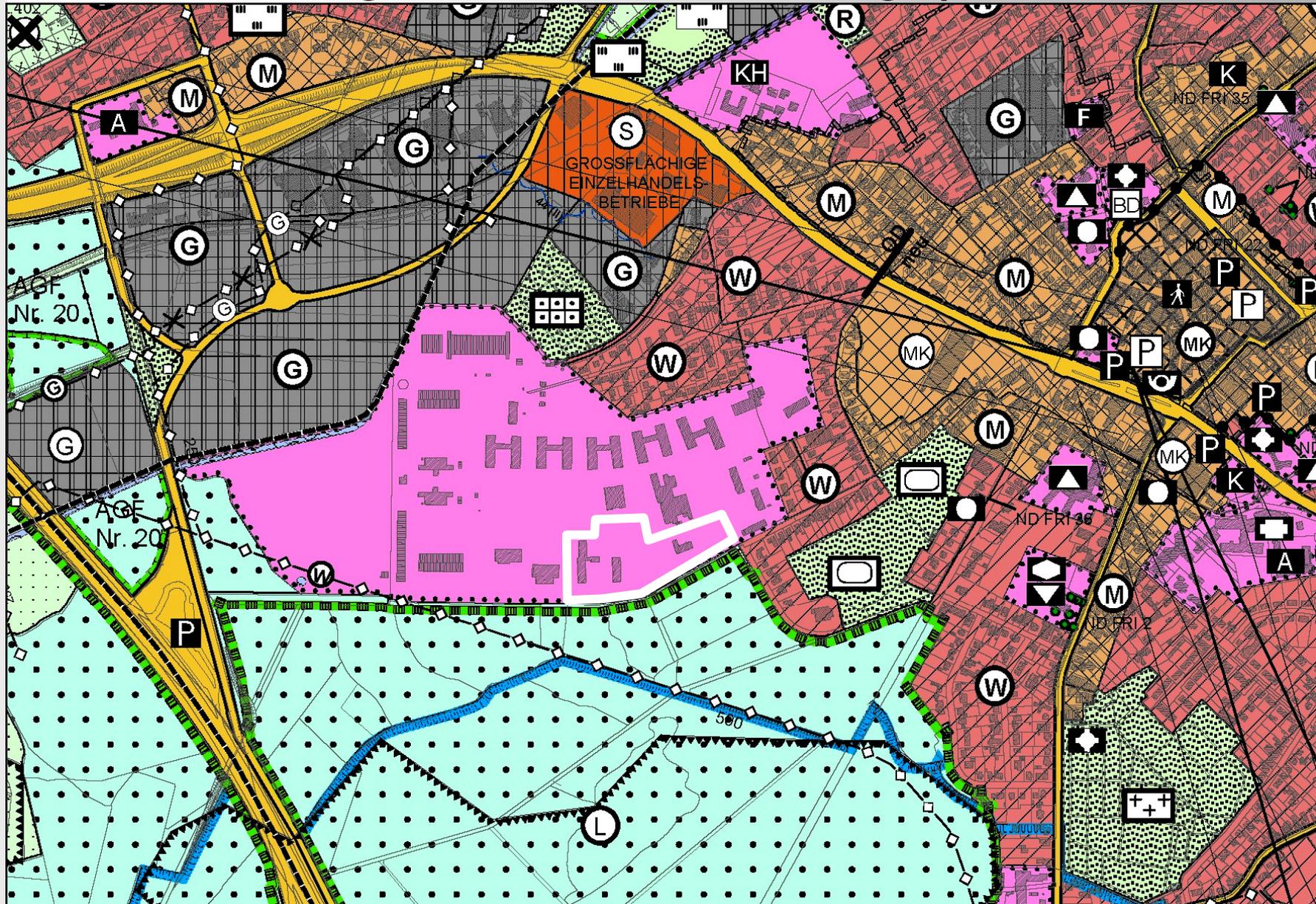


Textliche Festsetzungen

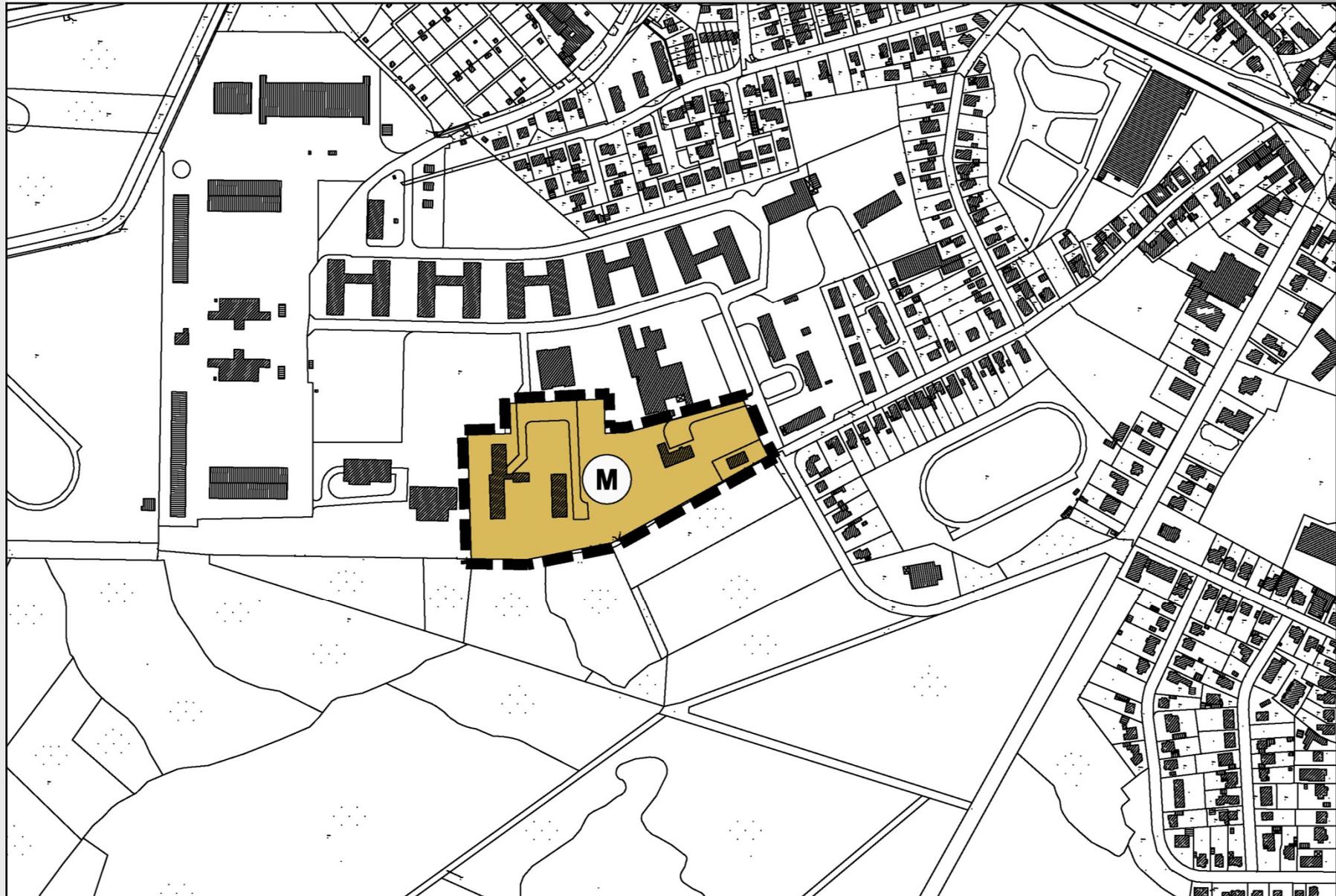
1. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI1 und MI2) gem. § 6 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO unzulässig.
2. Innerhalb der gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete sind Nutzungen wie Bordelle, Nachtclubs, Sexshops etc. mit überwiegend sexuellem Charakter als sonstige Gewerbebetriebe bzw. als Vergnügungsstätten gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
3. Innerhalb des Bebauungsplanes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
 - Oberer Bezugspunkt für das MI1:Oberkante des Gebäudes (OKG)
 - Unterer Bezugspunkt für das MI1:Höhe über 9,00 NHN (Normalhöhenull)

 - Oberer Bezugspunkt für das MI2:Oberkante des Gebäudes (OKG)
 - Unterer Bezugspunkt für das MI2:Höhe über 6,00 NHN (Normalhöhenull)
4. Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang einzelner Gehölze sind diese durch Neupflanzungen zu ersetzen, um den Charakter der Gehölzgruppe zu erhalten.
5. Innerhalb der Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, sind Hochbauten jeglicher Art unzulässig. Garagen und überdachte Einstellplätze gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO sind nicht zulässig.

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan



Berichtigter Flächennutzungsplan



Belange von Natur und Landschaft

Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG

Aufgrund der Lage des Plangebietes nördlich des Vareler Waldes müssen die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt werden.

Gemäß Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde hat dies im Rahmen einer Potenzialansprache (einmalige Begehung des Geländes und der Gebäude) für die Faunengruppen der Brutvögel und der Fledermäuse zu erfolgen.

Auf Grundlage dieser Bestandsaufnahme wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

Prüfung, ob es durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 208 zu erheblichen Umweltauswirkungen kommt und ob eine förmliche Umweltprüfung (= Erstellung eines Umweltberichtes) erforderlich ist.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden weder Fragen noch Anregungen zum Inhalt des Bebauungsplanes vorgebracht.

Es wurden allerdings Fragen zum Plangebiet und zu dem potenziellen Investor gestellt.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

