



Stadt Varel

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz

Bebauungsplan Nr. 208 „Friesland Kaserne Süd“



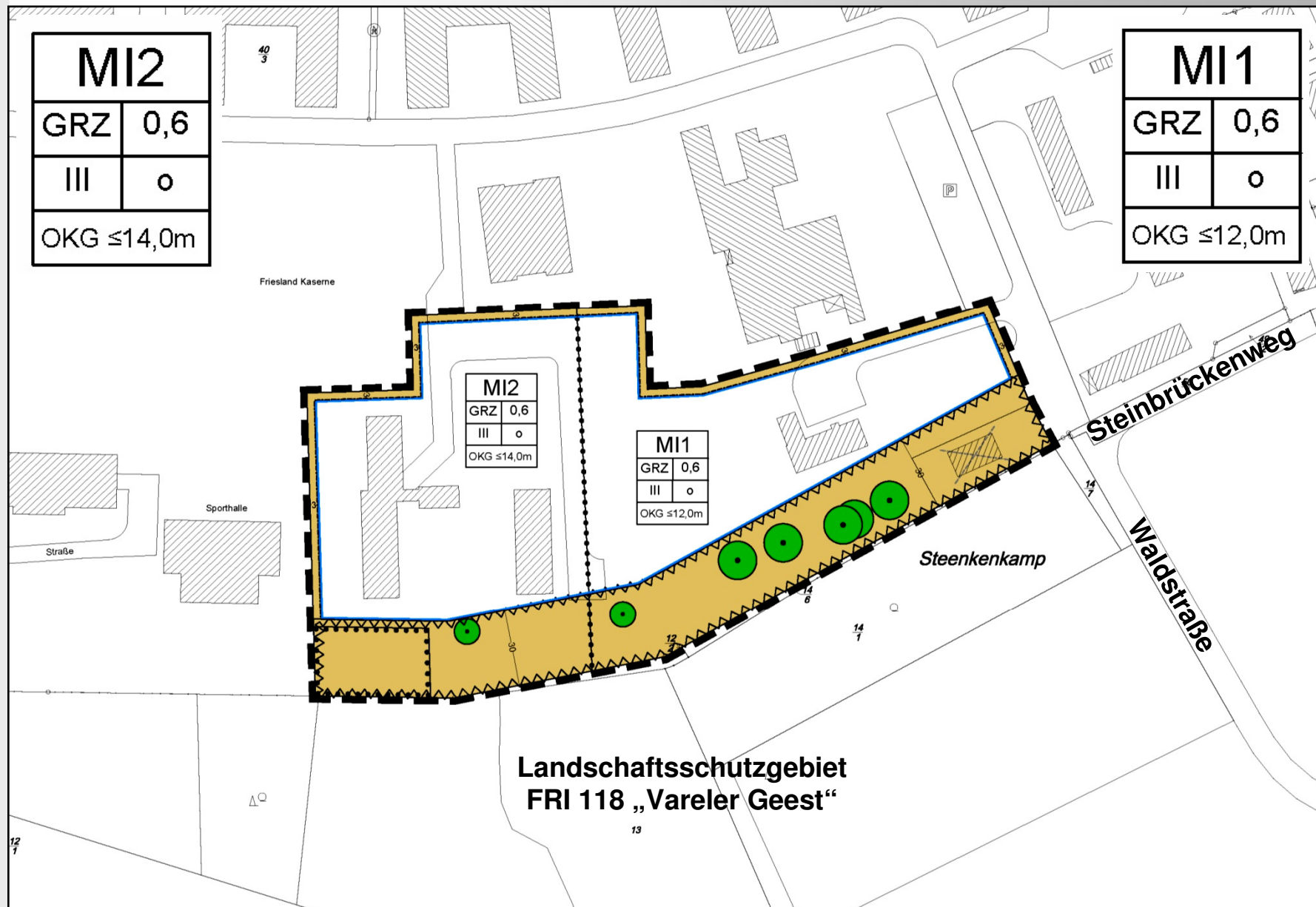
Luftbild mit Geltungsbereich



Anlass und Ziel

Schaffung eines Mischgebietes zur Ansiedlung eines Dienstleistungsunternehmens

Bebauungsplanentwurf



Textliche Festsetzungen - Entwurf

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 der gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete ist eine Überschreitung der GRZ nach § 19 BauNVO unzulässig.

4. 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)

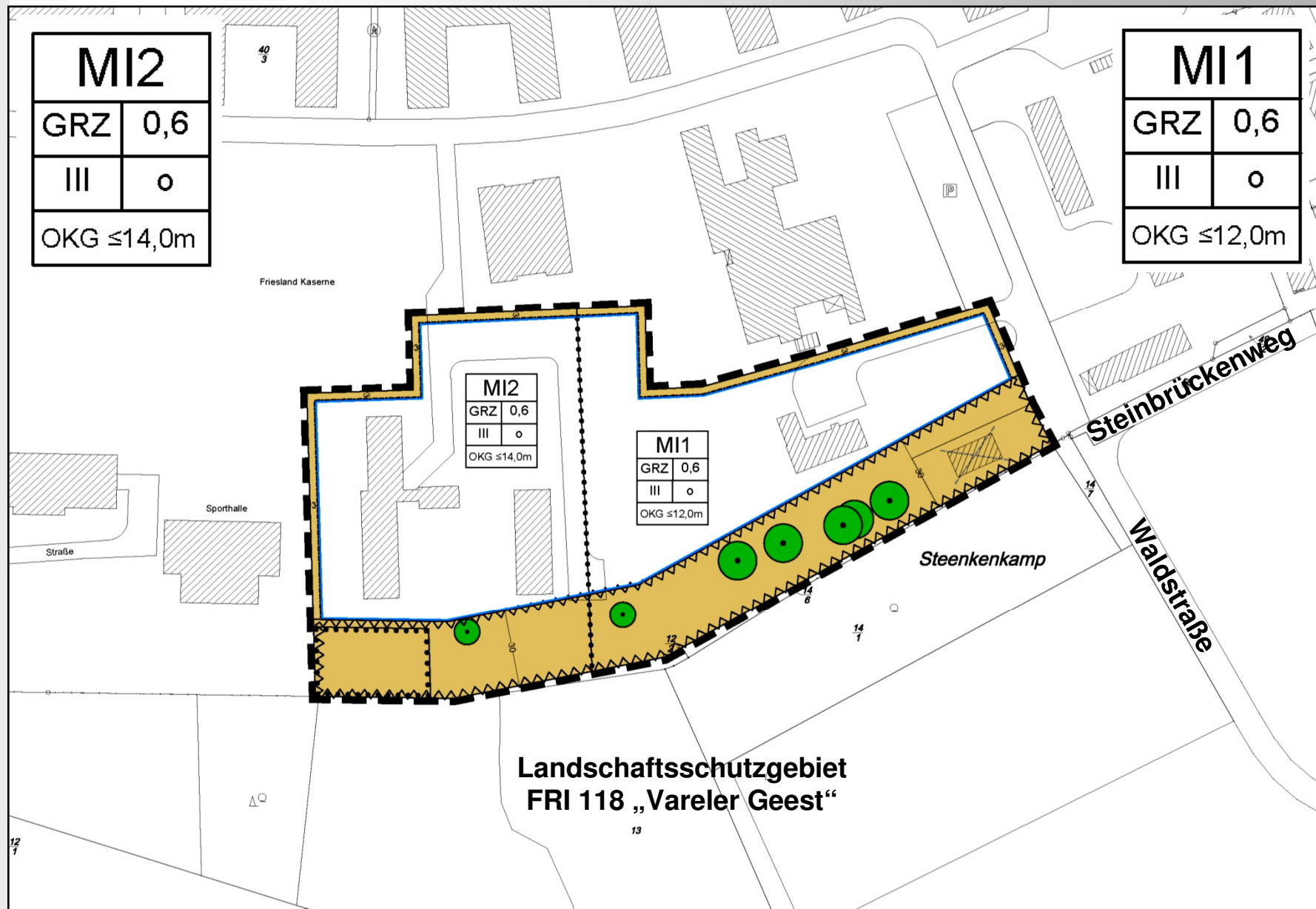
5. Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang einzelner Gehölze sind diese durch Neupflanzungen zu ersetzen, um den Charakter der Gehölzgruppe zu erhalten.

6. 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.

Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Landkreis Friesland	
<u>Fachbereich Umwelt als untere Abfallbehörde:</u> Hinweis auf einzuhaltende Auflagen bei anstehenden Abbrucharbeiten (u. a. Entsorgung von Bauschutt und Umgang mit Abfällen)	Der Anregung wird gefolgt, in dem der Investor über diese Auflagen informiert wird. Sollten die genannten Gebäude im Zuge der Ausführungsplanung abgebrochen werden, ist der Investor dazu verpflichtet, die aufgelisteten Auflagen einzuhalten.
<u>Fachbereich Umwelt als untere Naturschutzbehörde:</u> Die in der Begründung (4.1) beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind zu beachten	Die Anregung wird im Bezug auf einen möglichen Gebäudeabbruch wie folgt berücksichtigt: Der Abbruch sollte zwischen April und Oktober erfolgen, oder nach vorheriger Prüfung, ob die Gebäude als Sommerquartiere für Fledermäuse genutzt werden.
EWE Netz GmbH, OOWV, Deutsche Telekom Technik GmbH	
Technische Hinweise	Im Zuge der Ausführungsplanung werden alle Ver- und Entsorgungsträger rechtzeitig Beteiligt, so dass eine koordinierte Ver- und Entsorgung des Gebietes sichergestellt wird.

Vorlage zum Satzungsbeschluss



Textliche Festsetzungen

Vorlage zum Satzungsbeschluss

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 der gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete ist eine Überschreitung der GRZ nach § 19 BauNVO unzulässig.

4. 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 9,50 NHN (Normalhöhenull)

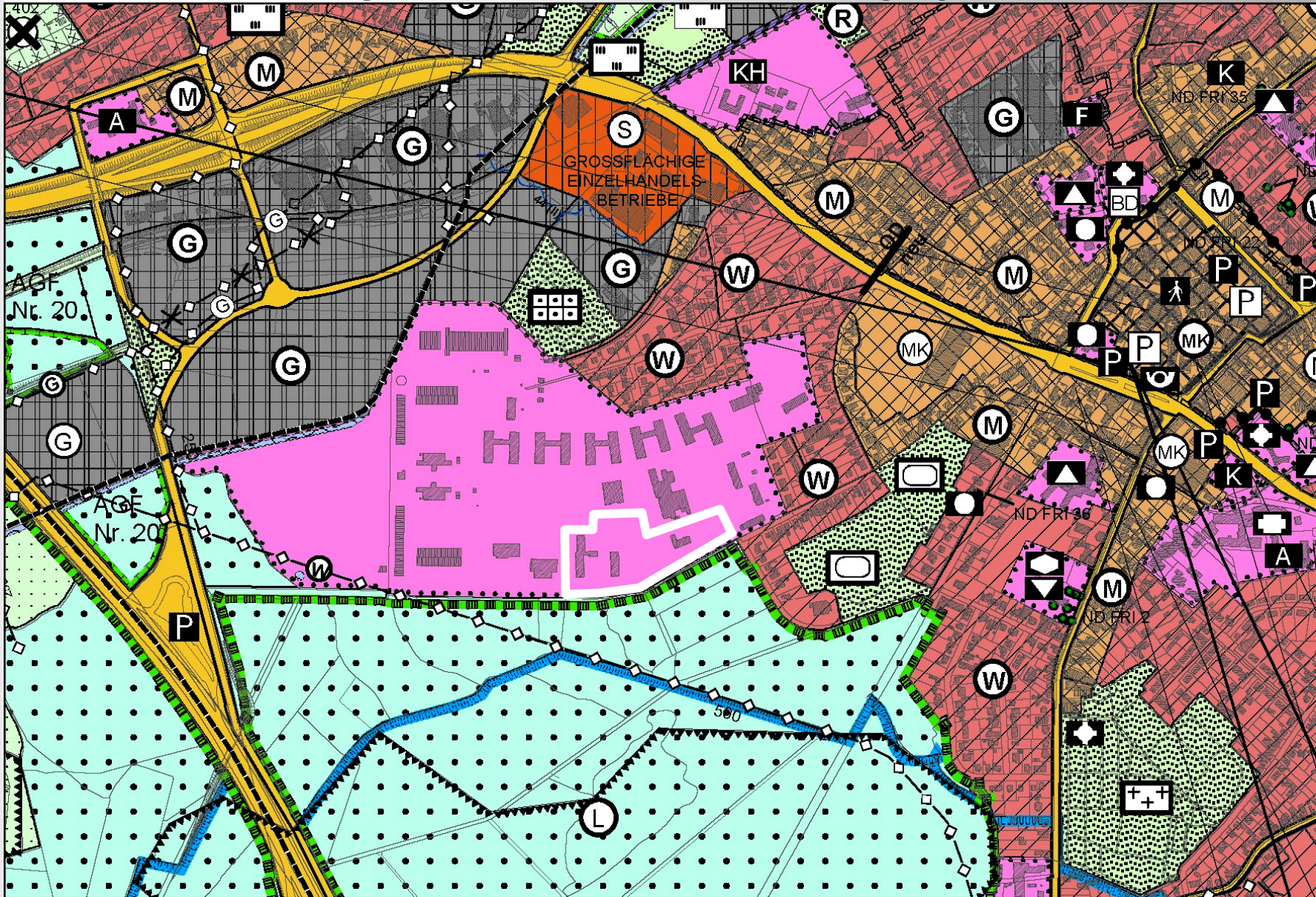
Oberer Bezugspunkt für das MI2: Oberkante des Gebäudes (OKG)
Unterer Bezugspunkt für das MI2: Höhe über 7,50 NHN (Normalhöhenull)

**Die Bezugspunkte wurden
nach Fertigstellung der
Vermessung angepasst.**

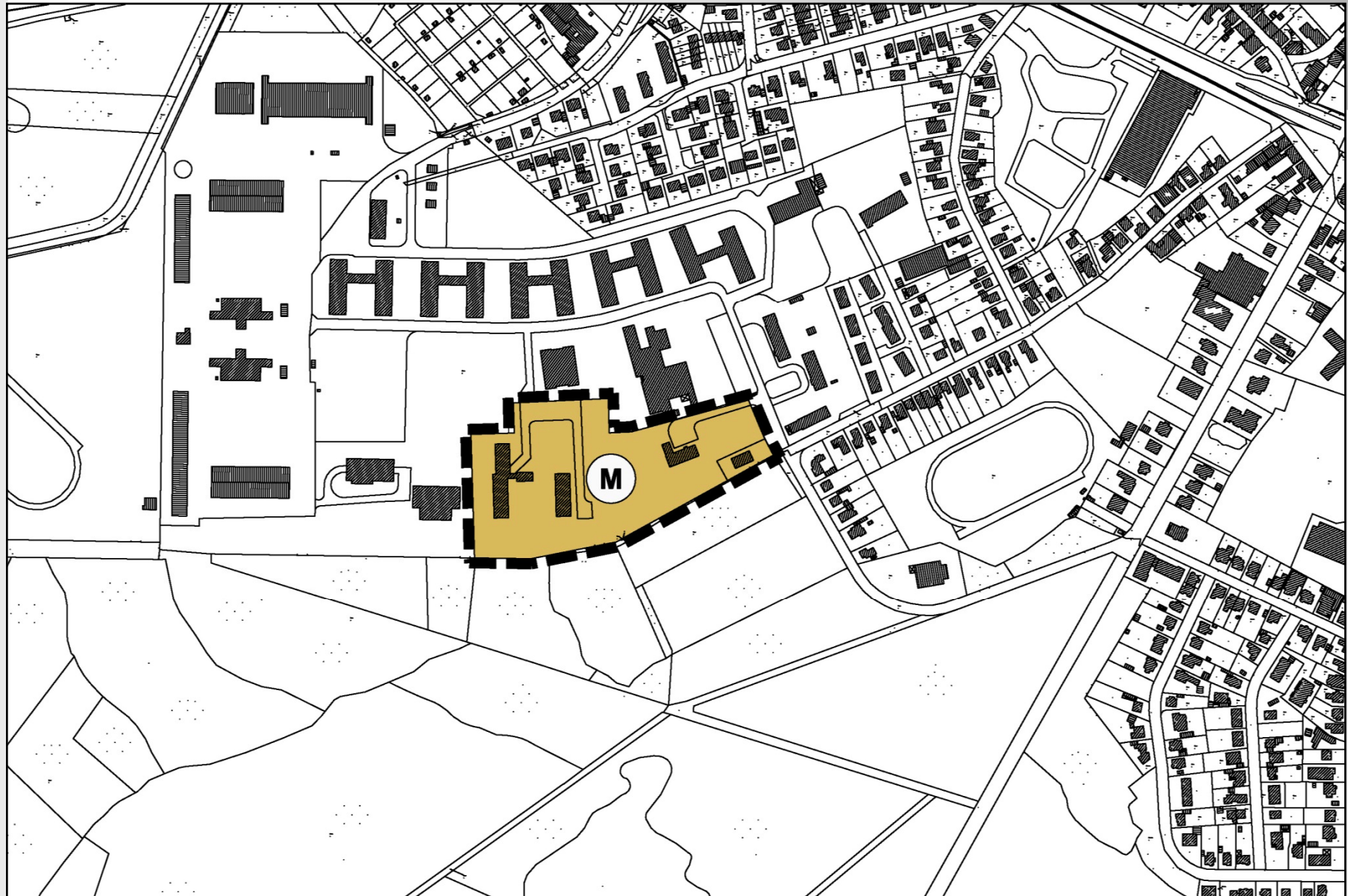
5. Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang einzelner Gehölze sind diese durch Neupflanzungen zu ersetzen, um den Charakter der Gehölzgruppe zu erhalten.

6. 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





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

