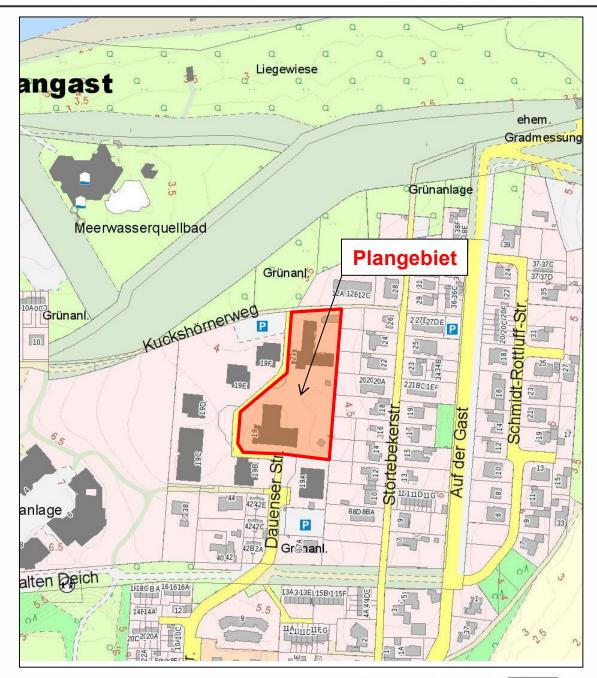
# Stadt Varel Landkreis Friesland

Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz

Auslegungsbeschluss zur

10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B

Bereich Friesenhörn-Nordsee-Klinik



BONER + PARTNER



### **Anlass der Planung**

Die Friesenhörn-Nordsee-Kliniken haben einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B gestellt.

Da die Räumlichkeiten für die Kinderbetreuung und für therapeutische Zwecke nicht mehr ausreichen, ist die Schaffung neuer Funktionsflächen dringend erforderlich.

Diese sollen in einem Anbau an der Südseite des Gebäudes Dauenser Straße 21 untergebracht werden. Vorgesehen ist die Errichtung von Flächen für die Betreuung von Kindern (Gruppenarbeit, Therapie, Bewegung, Sport, Spiel und Unterricht). Im Untergeschoss soll das vorhandene Schwimmbad erweitert werden.

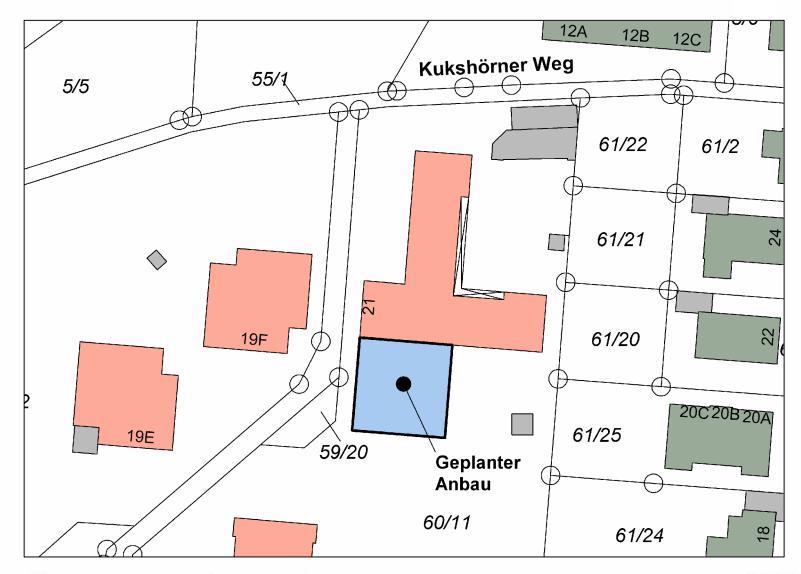
Die hier gültige 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B sieht an dieser Stelle jedoch keinen überbaubaren Bereich vor. Für die Realisierung des Bauvorhabens ist daher eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat deshalb am 12.12.2013 die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B beschlossen.

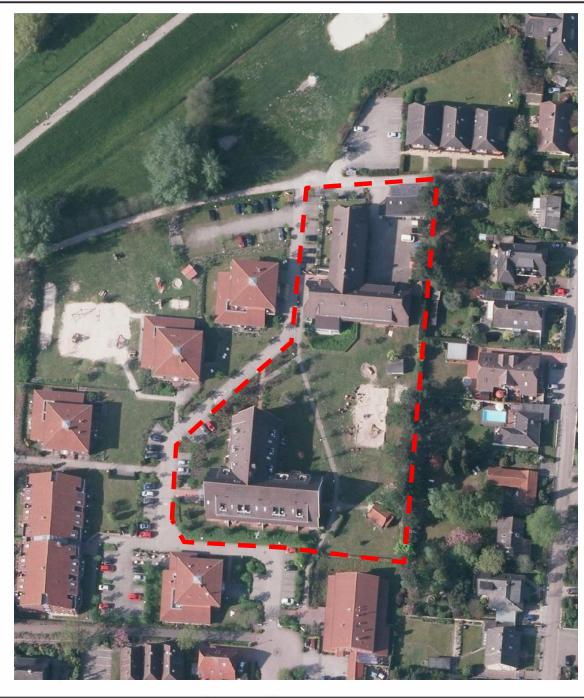
Aufgrund des vorgesehen Planungsinhalts und der planungsrechtlichen Situation erfolgt die Aufstellung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung.



- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Funktionsgebäudes auf dem Gelände der Friesenhörn-Nordsee-Kliniken



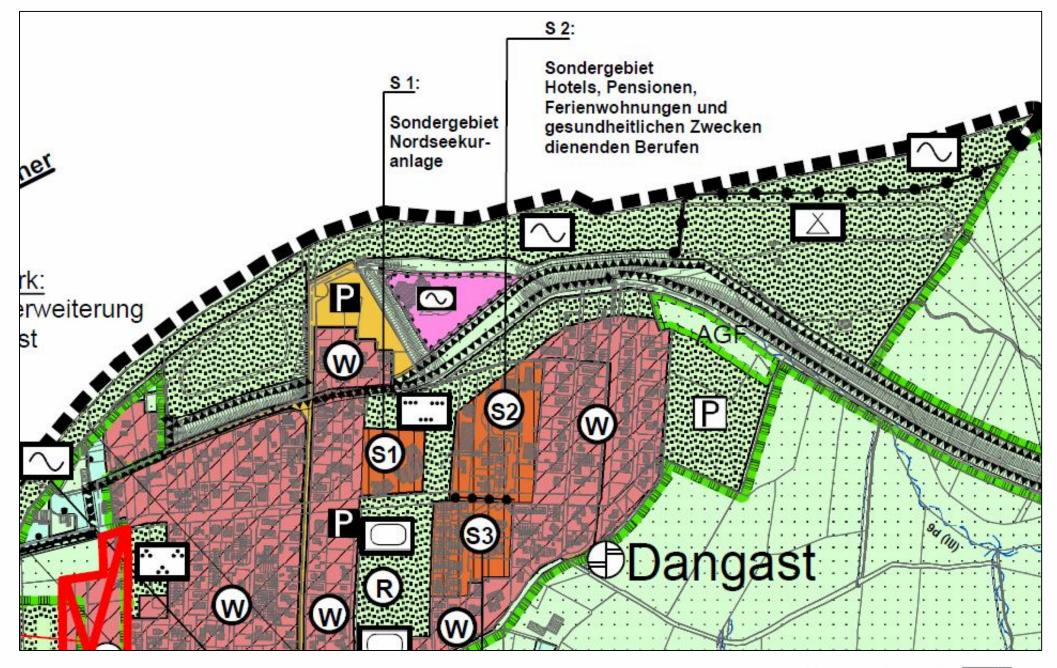
### **Abgrenzung Planbereich**



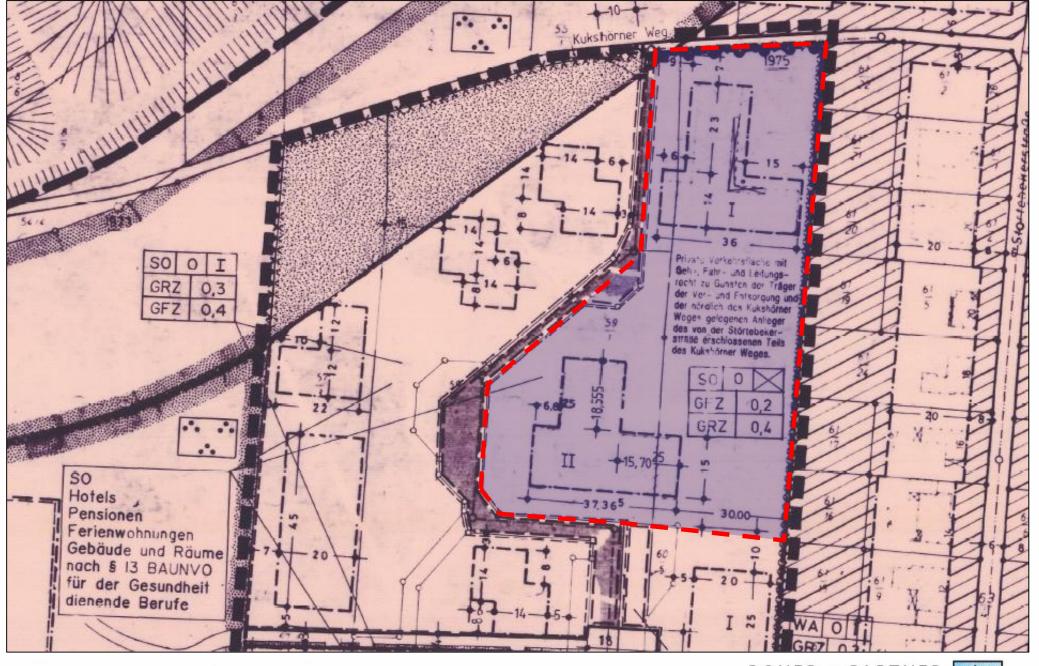
# Größe des Plangebietes

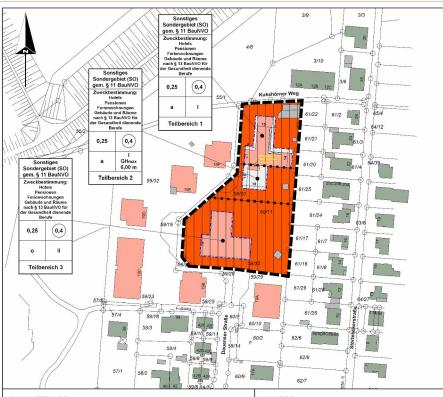
Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,72 ha

### Stand der vorbereitenden Bauleitplanung



### Stand der verbindlichen Bauleitplanung





#### Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)

#### Art der baulichen Nutzung



Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauVO

#### Maß der baulichen Nuzung

0.25 Grundflächenzahl

(0,4)

Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Maximale Gebäudehöhe

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

offene Bauweise

abweichende Bauweise

#### Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

#### PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Stadt Varel diese 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B. bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden teutlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Es gelten die Bestimmungen der Baumutzungsverordnung (BauHVO) vom 23.01.1990 in der zurzeit gelenden Fassung.

#### PLANVERFASSER

Der Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B wurde ausgearbeitet von



Oldenburg den

#### VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am ..... . die Aufstellung der 10. Änderung des

Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Der Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B und der Begründung haben vom bis ....... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Varel hat die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ...... Begründung beschlossen. . als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die

Varel den

Der Satzungsbeschluss zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am in der Nordwest - Zeitung (Ausgabe: Der Gemeinnützige) bekanntgemacht worden. Sie ist damit rechtsverbindlich geworden.

Varel, den .....

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung sind Mängel in der Abwägung nicht

#### Varel, den .....

#### **PLANUNTERLAGE**

Kreis Friesland, Stadt Varel, Gemarkung Varel-Land, Flur 1

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab: 1: 1.000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.1.2 2002. Nds GVBL 2003. S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand November 2013). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Vervielfältigungserlaubnis erteilt nach dem Niedersächsischen Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002.

Angefertigt durch

Dipl.-Ing. Wilke Lübkemann, Öffentl. best. Verm.-Ing.

Oldenburg, den .....

#### HINWEISE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können Suita is not led in yeplatetis plets. I believe the common suitable of the common suitable

stellen sind nach § 14 Abs, 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde

- Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
- Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des DVGW einzuhalten
- Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf, auf erdverlegte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Elt. oder Gasversorgungs-einrichtungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen.

Mit Inkrafttreten der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B treten im überlagerten Bereich die Festsetzungen der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 61 B und deren für den Geltungsbereich relevanten Änderungen außer Kraft.

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### Nr. 1 Art der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet (SO)

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Fremdenbeherbergung / Gesundheitseinricht ungen" sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig

- Ferienwohnunger - Gebäude und Räume nach § 13 BauNVO für die Gesundheit dienende Berufe

#### Nr. 2 Gebäudehöhe

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden im Teilbereich 2 des Sonstigen Sondergebietes die zulässige Höhe baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt. Die Gebäudehöhe (GH) darf den in der Planzeichnung angegebenen Wert nicht

Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens des Gebäudes Dauenser Straße 21 und dem höchsten Punkt des Daches. Es gilt das Maß am Bezugspunkt, der in der Planzeichnung festgesetzt wurde.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des Landesrechts.

In der in der Bebauungsplanänderung gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge bis 55,00 m zulässig. Grenzabstände bemessen sich nach der Niedersächsischen Bauordnung. Stadt Varel

Landkreis Friesland

### 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B

Bereich Friesenhörn-Nordsee-Klinik

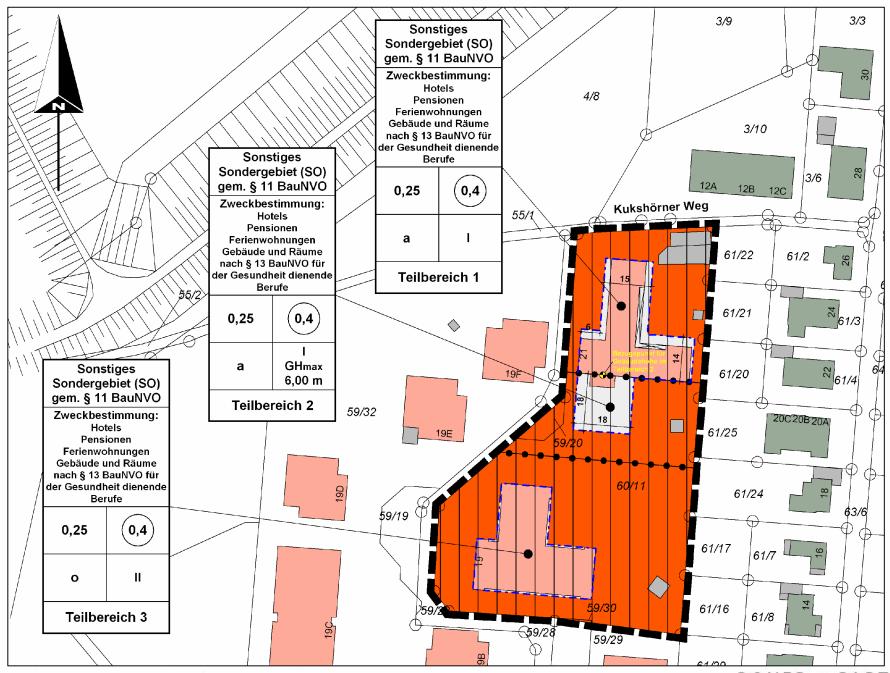
Fassung für die öffentliche Auslegung und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: 13.01.2014

#### BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein. STADT VAREL

# Entwurf zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B (Ausschnitt)



### **Textliche Festsetzungen**

### Nr. 1 Art der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet (SO)

Im Sonstigen Sondergebiet sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Hotels
- Pensionen
- Ferienwohnungen
- Gebäude und Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe

### Nr. 2 Gebäudehöhe

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden im Teilbereich 2 des Sonstigen Sondergebietes die zulässige Höhe baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt. Die Gebäudehöhe (GH) darf den in der Planzeichnung angegebenen Wert nicht überschreiten.

Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens des Gebäudes Dauenser Straße 21 und dem höchsten Punkt des Daches. Es gilt das Maß am Bezugspunkt, der in der Planzeichnung festgesetzt wurde.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des Landesrechts.



### **Textliche Festsetzungen**

### Nr. 3 Bauweise

In der in der Bebauungsplanänderung gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge bis 55,00 m zulässig. Grenzabstände bemessen sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

### Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte der Bebauungsplanänderung

- Anpassung der zulässigen Grundflächenzahl im gesamten Änderungsbereich
- Ausweisung eines überbaubaren Bereiches für den geplanten Anbau südlich des Gebäudes Dauenser Straße 21
- Festsetzung einer abweichenden Bauweise (Gebäudelänge bis 55 m)
- Regelung der zulässigen Höhenentwicklung des Gebäudes im Teilbereich 2 des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes
- Ansonsten Übernahme der Festsetzungen aus der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B