Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am 11.08.2015

Aufstellung einer Erhaltungssatzung für das Villenviertel in Varel

- **Ergebnis Vorbereitender Untersuchungen**
- **Entwurf einer Erhaltungssatzung**
- **Frühzeitige Bürgerinformation**

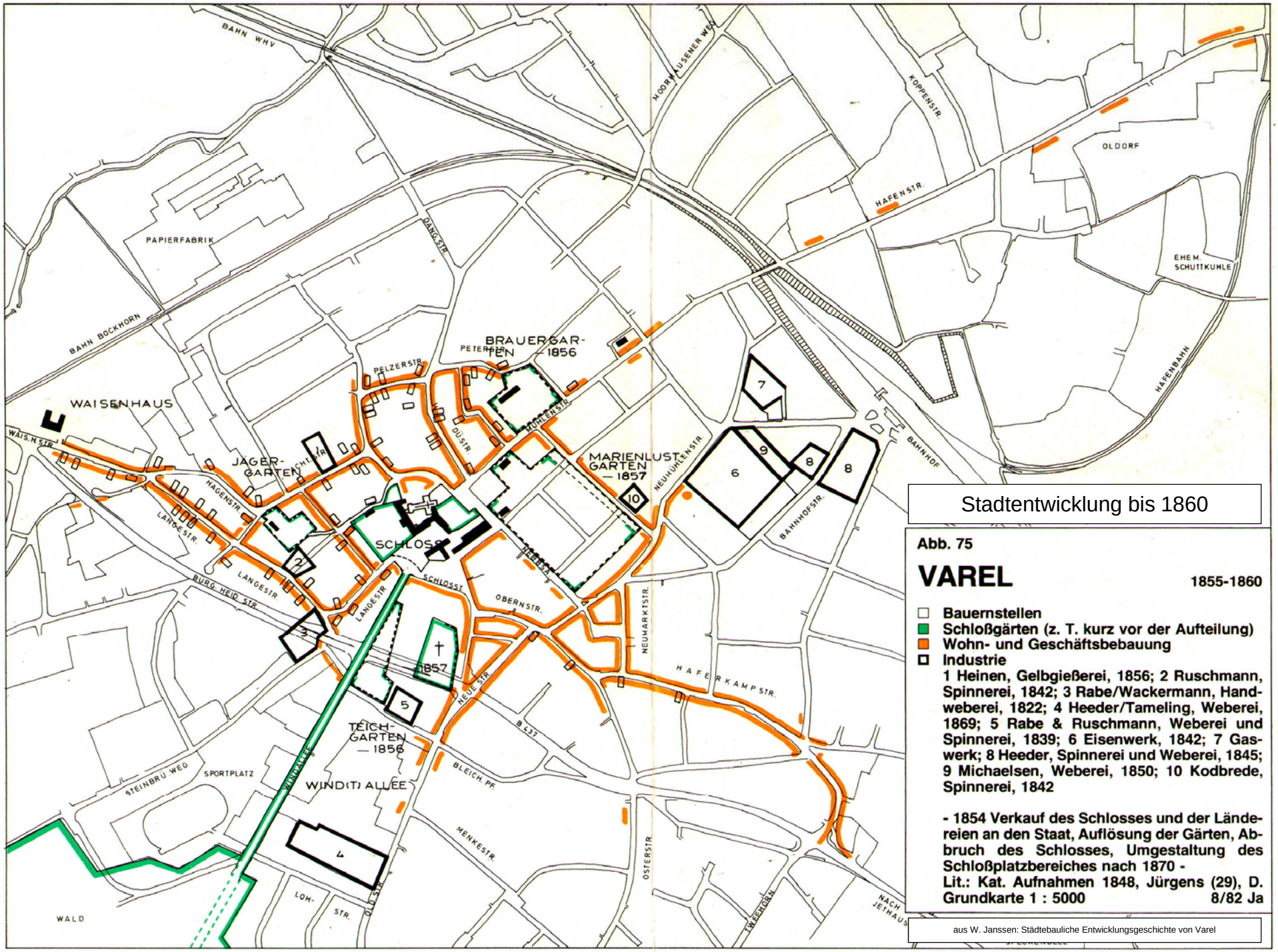
Das Villenviertel in Varel

- zwischen Oldenburger Straße und Vareler Wald, eine im Zusammenhang geplante Villensiedlung am Rand des Stadtkerns (ab 1906)

- Ein Schnitt in der systematischen Stadtentwicklung am Ende des Ausbaus der Schlossanlage (1659), so die Baugebiete
  - Neuwangerooger Straße ab 1857 für Vertriebene von Wangerooge
  - Marienlustgarten ab 1858 (Vorgründerzeit) für wohlhabende Kaufleute, obere Beamte, Direktoren etc.
  - Neumarkt ab 1868 für Dienstleistende des Schlossbetriebes
  - Schlossplatzrandbebauung ab 1871/72 (Gründerzeit) für Gericht sowie Wohn- und Geschäftsbauten
  - Windallee Nordteil ab 1875 für gehobene Ansprüche
  - und dann das Villenviertel mit dem Südteil der Windallee ab 1906 für Beamte und Gewerbetreibende

Andere Stadteile folgten -nun aber durch jeweils einen Bauträger bebaut- wie die Wohnbebauung im

- Bereich Koppenstraße ab 1911 für die Mitarbeiter der Hansa Automobilgesellschaft, erstellt durch die Hansa-Werke
- Bereich Moohausener Weg ab 1921 für die Mitarbeiter des Eisenwerkes Varel, erstellt durch den Wohnbauverein der Firma



Stadtentwicklung bis 1860

Abb. 75

VAREL

1855-1860

- □ Bauernstellen
- ■ Schloßgärten (z. T. kurz vor der Aufteilung)
- ■ Wohn- und Geschäftsbebauung
- ◻ Industrie

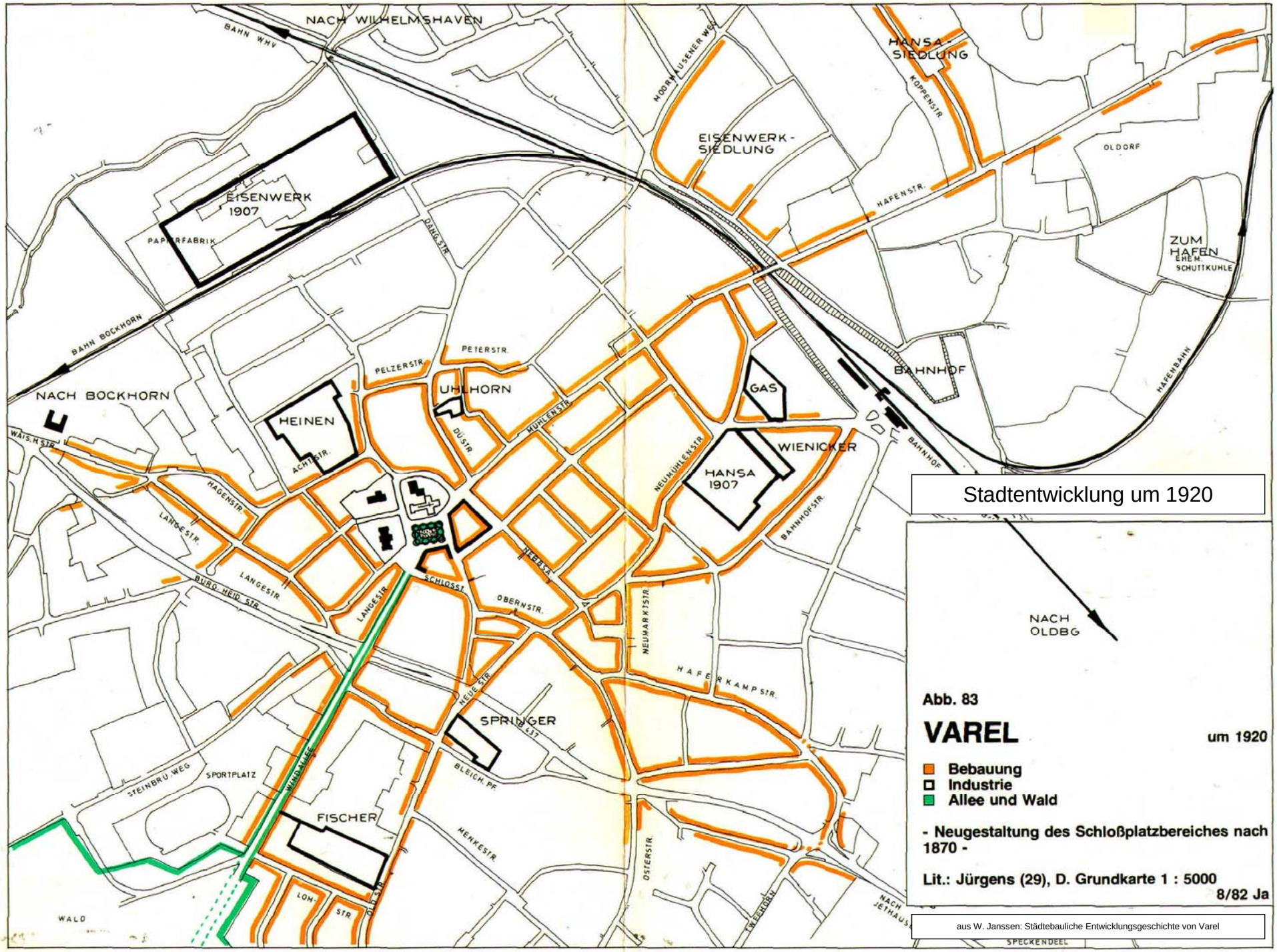
1 Heinen, Gelbgießerei, 1856; 2 Ruschmann, Spinnerei, 1842; 3 Rabe/Wackermann, Handweberei, 1822; 4 Heeder/Tameling, Weberei, 1869; 5 Rabe & Ruschmann, Weberei und Spinnerei, 1839; 6 Eisenwerk, 1842; 7 Gaswerk; 8 Heeder, Spinnerei und Weberei, 1845; 9 Michaelsen, Weberei, 1850; 10 Kodbrede, Spinnerei, 1842

- 1854 Verkauf des Schlosses und der Ländereien an den Staat, Auflösung der Gärten, Abbruch des Schlosses, Umgestaltung des Schloßplatzbereiches nach 1870 -

Lit.: Kat. Aufnahmen 1848, Jürgens (29), D.

Grundkarte 1 : 5000 **8/82 Ja**

aus W. Janssen: Städtebauliche Entwicklungsgeschichte von Varel



Stadtentwicklung um 1920

Abb. 83

VAREL um 1920

- Bebauung
- Industrie
- Allee und Wald

- Neugestaltung des Schloßplatzbereiches nach 1870 -

Lit.: Jürgens (29), D. Grundkarte 1 : 5000

8/82 Ja

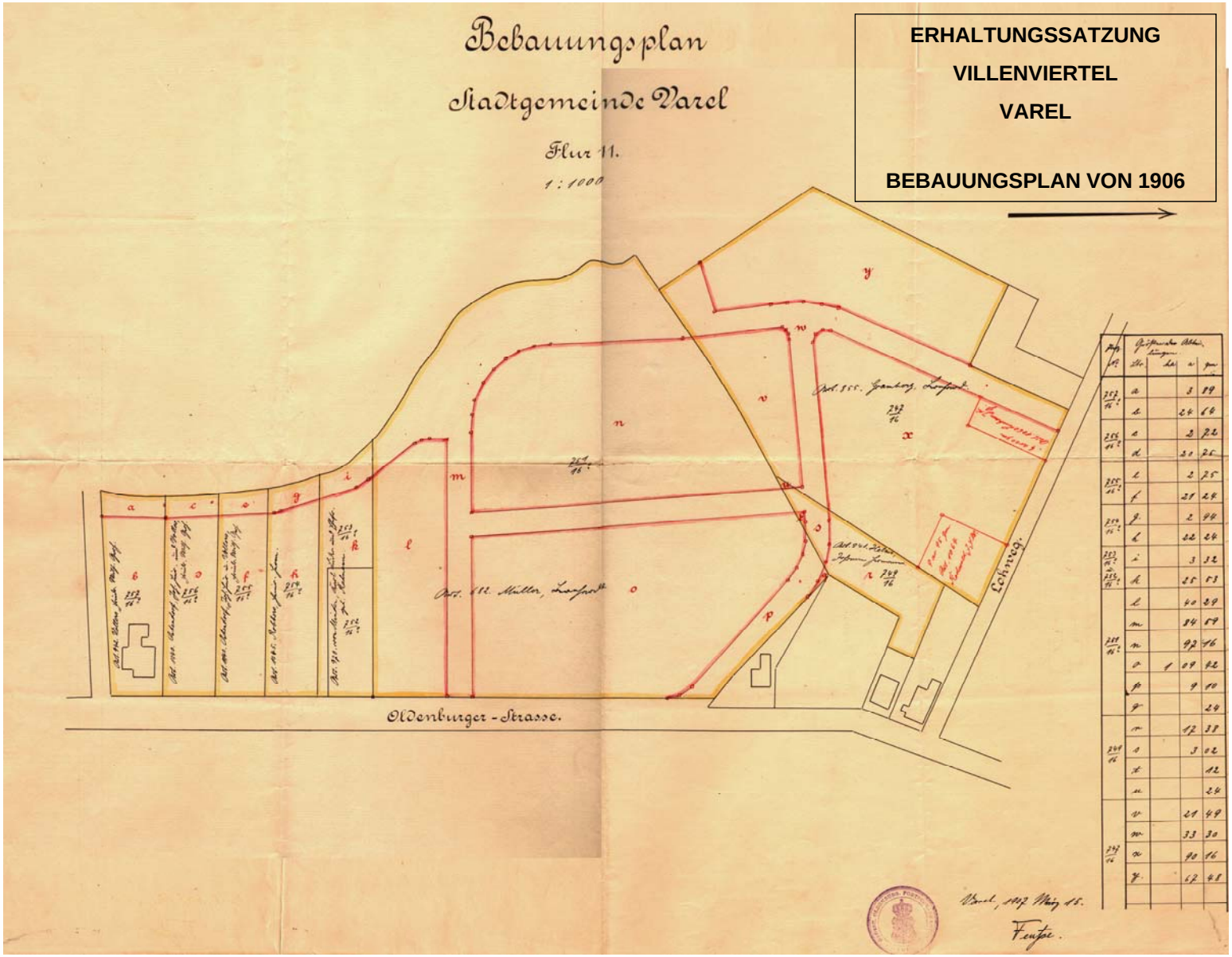
aus W. Janssen: Städtebauliche Entwicklungsgeschichte von Varel

ERHALTUNGSSATZUNG

VILLENVIERTEL

VAREL

BEBAUUNGSPLAN VON 1906



Das Wohnbaugebiet ab 1906

- Ein einheitlich geplantes Baugebiet für anfangs 80 Grundstücke in der Größe von 525 m² bis 1.155 m²
- Schrittweise bebaut bis 1914
  - Lohstraße ab 1906
  - Oldenburger Straße Westseite ab 1907
  - Windallee Südteil ab 1909
  - Nordteil und Südteil der Friedrich-August-Straße ab 1912

nach 1920

  - Auffüllung der Baulücken in der Friedrich-August-Straße

und nach 1945

  - Bebauung der Bentinckstraße

- Im gesamten Bereich
  - einheitlich, stark aufgelockerte Siedlungsstruktur
  - mit großen Gärten und reichem Baumbestand
  - Gebäude mit Stilelementen des „Jugendstils“, z.B. Lohstr. 14 (1907), Oldenburger Str. 51 (1906/7)
  - Gebäude des „Neuen sachlichen Stils“, z.B. Friedr.-Aug.-Str. 10, Oldenburger Str. 49 (1906), Windallee 24 (1908), 36 (1908) und 41 (1915)
  - Gebäude im Geist der Gartenstadtidee, z.B. Friedr.-Aug.-Str. 5
  - und jüngere Gebäude nach 1945, z.B. Einfamilienhäuser wie Friedr.-Aug.-Str. 12 und Mehrfamilienhäuser wie Bentinckstr. 12.

Die großen Grundstücksflächen, die Begrünung, die angepassten Baugrößen und die zurückhaltende Architektur lassen die Gebäude, die bis ca. 1985 entstanden sind, nicht als Fremdkörper wirken.

- Dieser Siedlungsbereich ist ein hervorragendes Beispiel für eine einheitlich geplante Anlage, die zwar nicht sofort vollständig bebaut wurde, in der aber bis zur heutigen Zeit Wohnbauten der verschiedenen Architekturströmungen errichtet wurden.
  Die einheitliche Gestaltung des Lageplans fasst die unterschiedlichen Baugruppen zu einem Ganzen zusammen.
  Der Villenviertel genannte Siedlungsbereich bietet eine hervorragende Übersicht über die Entwicklung von Wohnbauten in Varel seit dem 20. Jahrhundert -hier harmonisch zusammengestellt in einem Wohngebiet- und ist daher als Ganzes erhaltenswert.

Lohstraße 14

Gebäude mit
Stilelementen des
„Jugendstils“

Oldenburger Straße 51

Windallee 24

Gebäude des „Neuen sachlichen Stils“

Windallee 41

Gebäude im Geist der Gartenstadtidee

Friedrich-August-Straße 5

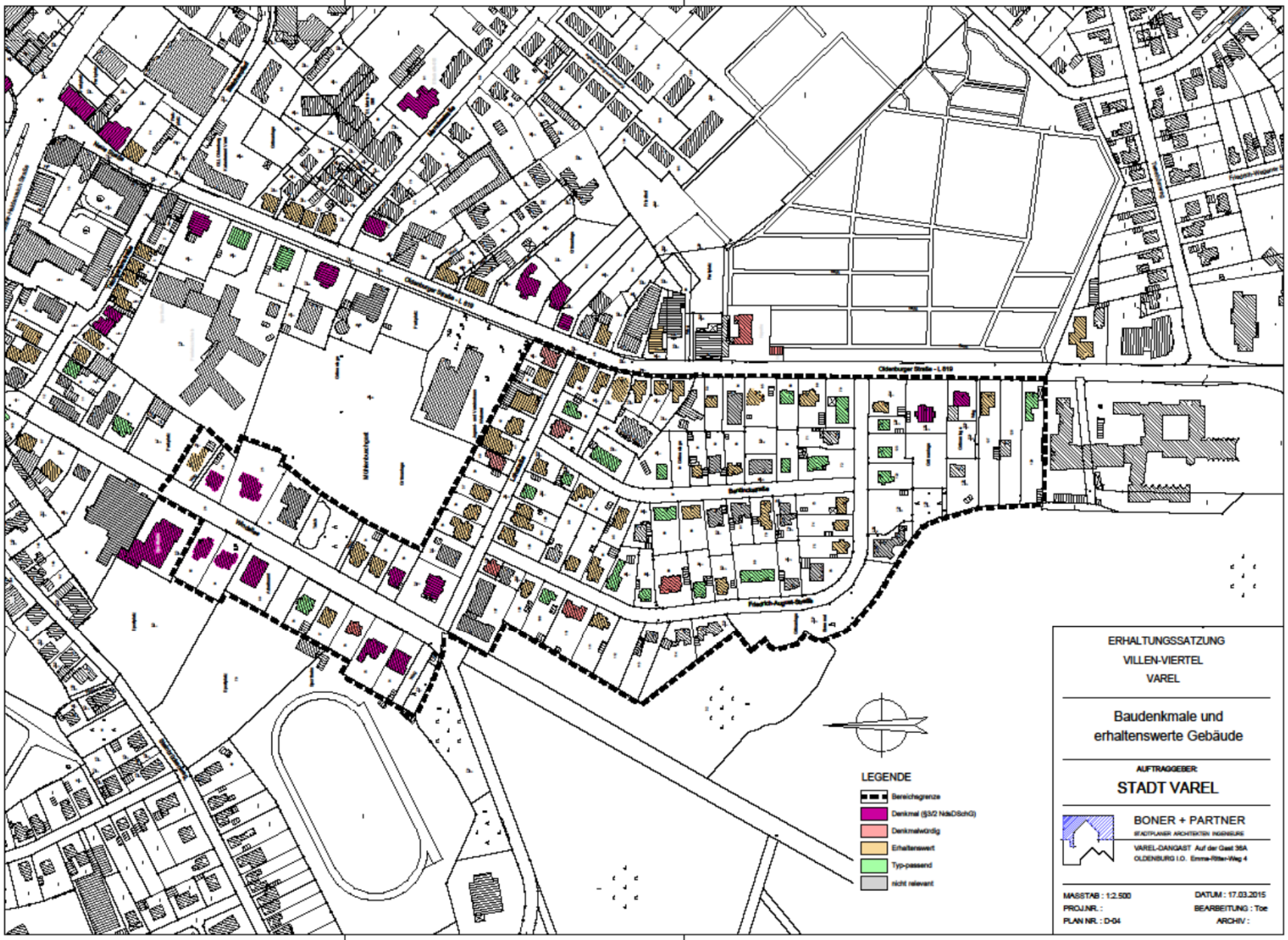
Friedrich-August-Straße 12

Jüngere Gebäude nach 1945

Bentinckstraße 12

Abgrenzung eines Siedlungsgebietes für die Erhaltungssatzung

- Bautypen wie im Villenviertel gibt es auch außerhalb des Planbietes von 1906, so z.B.
  - an der Oldenburger Straße und
  - an der Teichgartenstraße.
- Diese Bereiche waren aber nicht als zusammenhängendes Wohngebiet geplant; stattdessen dort schon früh verschiedene Firmengrundstücke mit Gewerbebauten.
- Nach 1945 sind in dem angrenzenden Bereichen zahlreiche Neunutzungen entstanden, wie z.B. Jugend- und Vereinshaus Weberei, Pestalozzi-Schule, Tankstelle, Garagenbetrieb, Großparkplätze und auch das Restaurant Tivoli in seiner heutigen Form, die nicht zu dem historischen und qualitätvollen Wohngebiet passen.
- Desweiteren stellt die Freifläche Mühlenbuschgast (ehemals Webereibetriebsgelände) für die Zukunft noch ein undefiniertes Potential für weitere eventuell Nichtwohnbau-Nutzungen dar.
- Der Geltungsbereich für eine Erhaltungssatzung erfordert eindeutig definierbare Qualitäten.
- Das Satzungsgebiet darf nicht zu groß sein.
- Die Abgrenzung muss nachvollziehbar sein.



ERHALTUNGSSATZUNG
VILLEN-VIERTEL
VAREL

Baudenkmale und
erhaltenswerte Gebäude

AUFTRAGGEBER:
STADT VAREL

BONER + PARTNER
STADTPLANER ARCHITEKTEN INGENIEURE
VAREL-DANGAST Auf der Geest 36A
OLDENBURG I.O. Emma-Rittler-Weg 4

MASSTAB : 1:2.500
PROJ.NR. :
PLAN NR. : D-04

DATUM : 17.03.2015
BEARBEITUNG : Toe
ARCHIV :

Die Erhaltungssatzung

- Der Satzungstext stellt zum einen die Funktion des Erhaltungsschutzes dar; zum anderen den Ablauf eines Eingriffs in den schützenswerten Bestand bzw. einer Änderung des erhaltenswerten Gutes.

- Die Begründung stellt die Voraussetzungen des Erhaltungsschutzes dar und erläutert die einzelnen Elemente:
  - Entwicklungs- und Baugeschichte
  - strukturelle Gegebenheiten
  - räumliche Zusammenhänge
  - städtebauliche Merkmale
  - bauliche Qualitäten
  - Gestaltungsmerkmale
  - Entwicklungspotential im Zusammenhang
  - Vorgang von Eingriffen und Veränderungen wie Abriss und Neubau, Umbau und Modernisierung, Erweiterung und Ergänzungen, Restaurierung und Instandsetzung

Entwurf einer Erhaltungssatzung

Präambel

Auf der Grundlage des § 172 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.12.2013 hat der Rat der Stadt Varel in seiner Sitzung am ..... die folgende Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst Grundstücke in der südlichen Innenstadt Varel. Insbesondere sind die folgenden Straßenzüge betroffen: Windallee von Hausnummer 20/23 bis Hs.Nr. 38/43, Oldenburger Straße Westseite von Hs.Nr. 25 bis Hs.Nr. 57, dazwischen in Gänze die Lohstraße, die Friedrich-August-Straße und die Bentinckstraße. Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist in der Anlage zeichnerisch dargestellt. Die Anlage ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Ziel der Satzung

Die Satzung verfolgt nach Maßgabe des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB das Ziel, die städtebauliche Eigenart des Gebietes auf Grund seiner besonderen strukturellen, räumlichen und baulichen Gestalt zu erhalten.

§ 3 Genehmigungspflicht und Versagungsgründe

3.1
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 BauGB einer besonderen Genehmigung.

3.2
Eine Genehmigung ist auch bei nach NBauO verfahrensfreien und bei sonstigen nicht genehmigungsbedürftigen Vorhaben erforderlich.

3.3
Der Genehmigungsvorbehalt erstreckt sich nicht auf Umbaumaßnahmen im Innern eines Gebäudes sowie auf Maßnahmen zur baulichen Instandhaltung und Instandsetzung, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern..

3.4
Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder Nutzungsänderung darf gemäß § 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung ist

3.5
Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf gemäß § 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 4 Verfahren und Zuständigkeit

4.1
Die Genehmigung wird durch die Stadt Varel erteilt.

4.2
Ist eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, ist die Genehmigung Teil des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens.

4.3
Falls die Genehmigung versagt wird, kann der Eigentümer von der Stadt Varel unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 BauGB die Übernahme des Grundstücks verlangen. Die §§ 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie 44 Abs. 3 und 4 BauGB sind gemäß § 173 Abs. 2 BauGB dabei entsprechend anzuwenden.

4.4
Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat die Stadt Varel gemäß § 173 Abs. 3 BauGB mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern.

§ 5 Verhältnis zu sonstigen Rechtsvorschriften

5.1
Die Regelungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bleiben von den Bestimmungen dieser Satzung unberührt.

5.2
Diese Satzung gilt unbeschadet anderer anzuwendender Rechtsvorschriften, wie z. B. bestehender Bebauungspläne oder Satzungen nach dem Baugesetzbuch oder der Genehmigungs- und Anzeigepflicht baulicher Anlagen oder Satzungen nach der Niedersächsischen Bauordnung.

§ 6 Ausnahmen

Gemäß § 174 Abs. 1 BauGB ist die Satzung nicht auf die in § 26 Nr. 2 BauGB bezeichneten Zwecken dienenden Grundstücke (Grundstücke öffentlicher Bedarfsträger für Zwecke der Landesverteidigung, der Bundespolizei, der Zollverwaltung, der Polizei oder des Zivilschutzes sowie Grundstücke von Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts für Zwecke des Gottesdienstes oder der Seelsorge) und nicht auf die in § 26 Nr. 3 BauGB bezeichneten Grundstücke (Grundstücke auf denen bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung auf Grund von Planfeststellungsverfahren durchgeführt werden oder öffentlich zugängliche Abfallbeseitigungsanlagen errichtet und betrieben werden) anzuwenden.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

7.1
Gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt ordnungswidrig, wer im Geltungsbereich dieser Satzung ohne Genehmigung eine bauliche Anlage rückbaut oder ändert.

7.2
Gemäß § 213 Abs. 2 BauGB kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 25.000 Eurogeahndet werden.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer ortsüblichen öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Inhaltsgliederung zum Entwurf einer Begründung (Stand 31.07.15)

1.0 Anlass zur Erstellung des ES

2.0 Räumlicher Geltungsbereich

3.0 Ziele der Erhaltung

4.0 Die städtebauliche Eigenart
- 4.1 Allgemein
- 4.2 Entwicklungsgeschichtlich
- 4.3 Strukturelle und bauliche Gliederung

5.0 Merkmale der städtebaulichen Eigenart
- 5.1 Grundstück und Baukörper
- 5.2 Grundstücksgestaltung
- 5.3 Größe und Umrisse der Baukörper
- 5.4 Fassadengestaltung
- 5.5 Wand und Öffnung
- 5.6 Dachgestaltung
- 5.7 Materialien

6.0 Gebäudequalitäten und Bewertung

7.0 Eingriffe und Veränderungen

8.0 Rechtliches Genehmigungsverfahren
- 8.1 Genehmigungspflichtige Vorhaben
- 8.2 Antragstellung, Prüfung und Genehmigung
- 8.3 Bestandsschutz und Instandhaltung
- 8.4 Erörterung, Anhörung und Beratung
- 8.5 Fristen und Versagung
- 8.6 Rechtsschutz und Ordnungswidrigkeiten
- 8.7 Verhältnis zum Bebauungsplan und zum Denkmalschutz

9.0 Begriffe und Definitionen

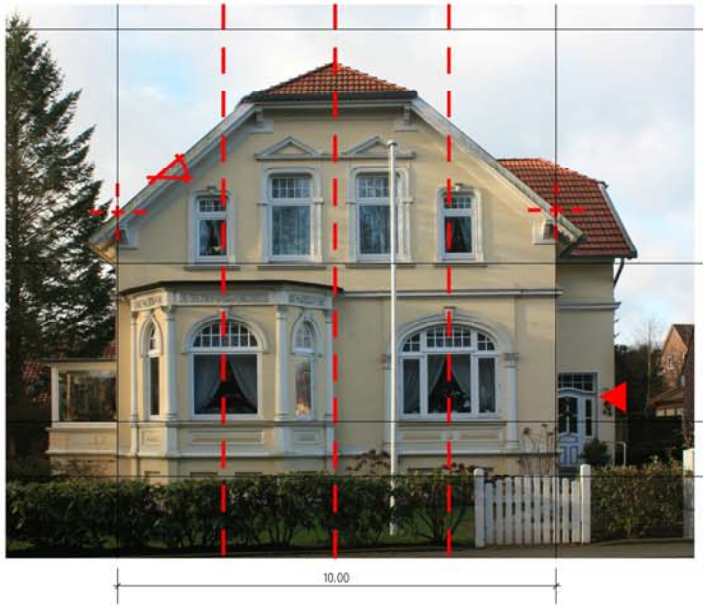
10.0 Quellen

Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen

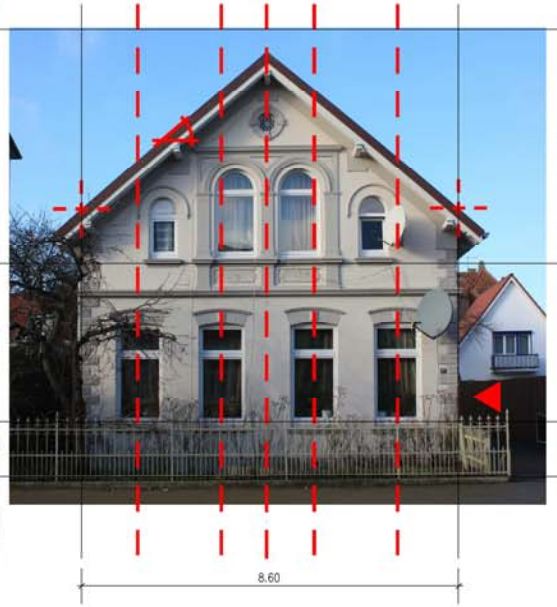
Oldenburger Straße - L 819
Oldenburger Straße - L 819
Menckestraße
Lohstraße
Bentinckstraße
Friedrich-August-Straße
Mühlenbuschgarten
Windallee
LEGENDE
Gebäudezahl gesamt 76
Bereichsgrenze
Typ Siedlungshaus 16
Typ Mansarddach 16
Typ Oldenburger Giebelhaus 14
Typ Zweigeschossiges Walmdachhaus 30
ERHALTUNGSSATZUNG
VILLEN-VIERTEL
VAREL
Gebäudetypen
AUFTRAGGEBER:
STADT VAREL
BONER + PARTNER
STADTPLANER ARCHITEKTEN INGENIEURE
VAREL-DANGAST Auf der Gast 36A
OLDENBURG I.O. Emma-Ritter-Weg 4
MASSTAB : 1:2.500
DATUM : 25.03. 2015
PROJ.NR. :
BEARBEITUNG : Toe;He
PLAN NR. : H-04
ARCHIV :

Oldenburger Giebelhaus

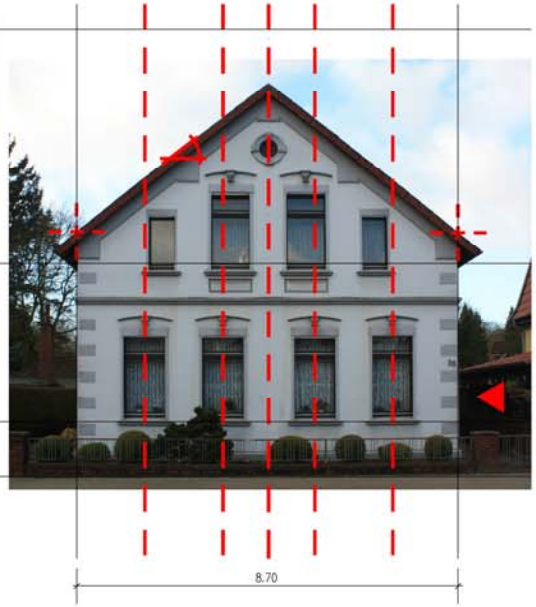
Oldenburger Str. 43
erhaltenswert



Oldenburger Str. 27
erhaltenswert

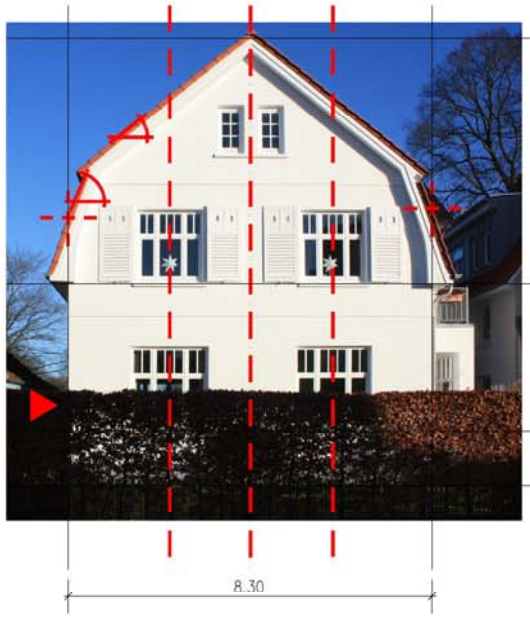


Oldenburger Str. 35
erhaltenswert

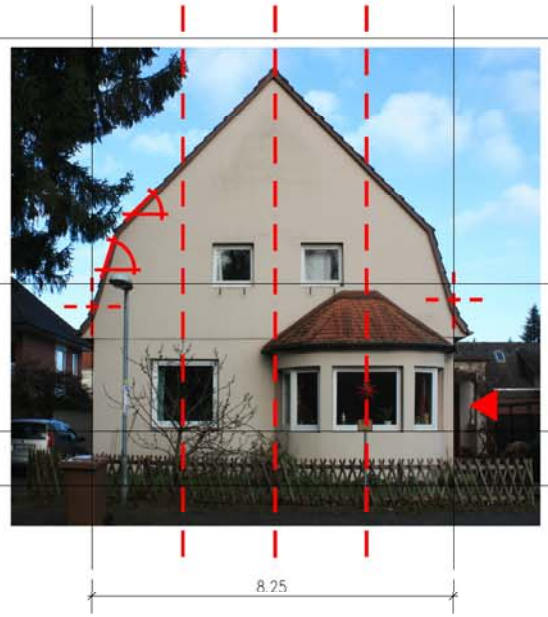


Mansarddach-Haus

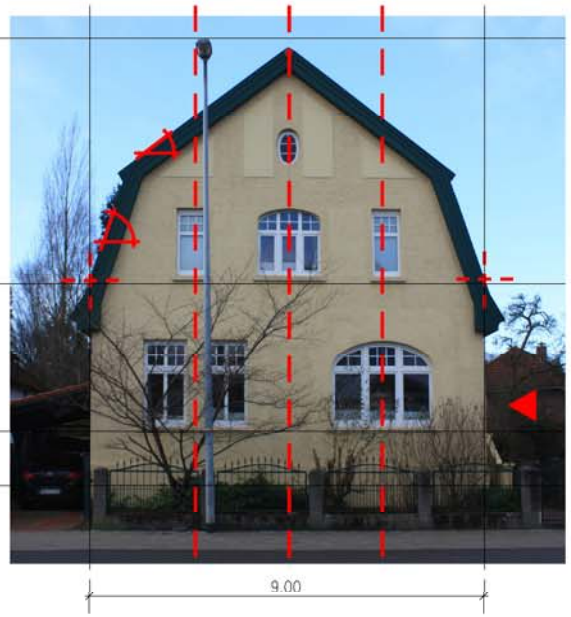
Lohstraße 11
denkmalwürdig



Friedrich-August-Str. 24
erhaltenswert



Oldenburger Str. 33
erhaltenswert

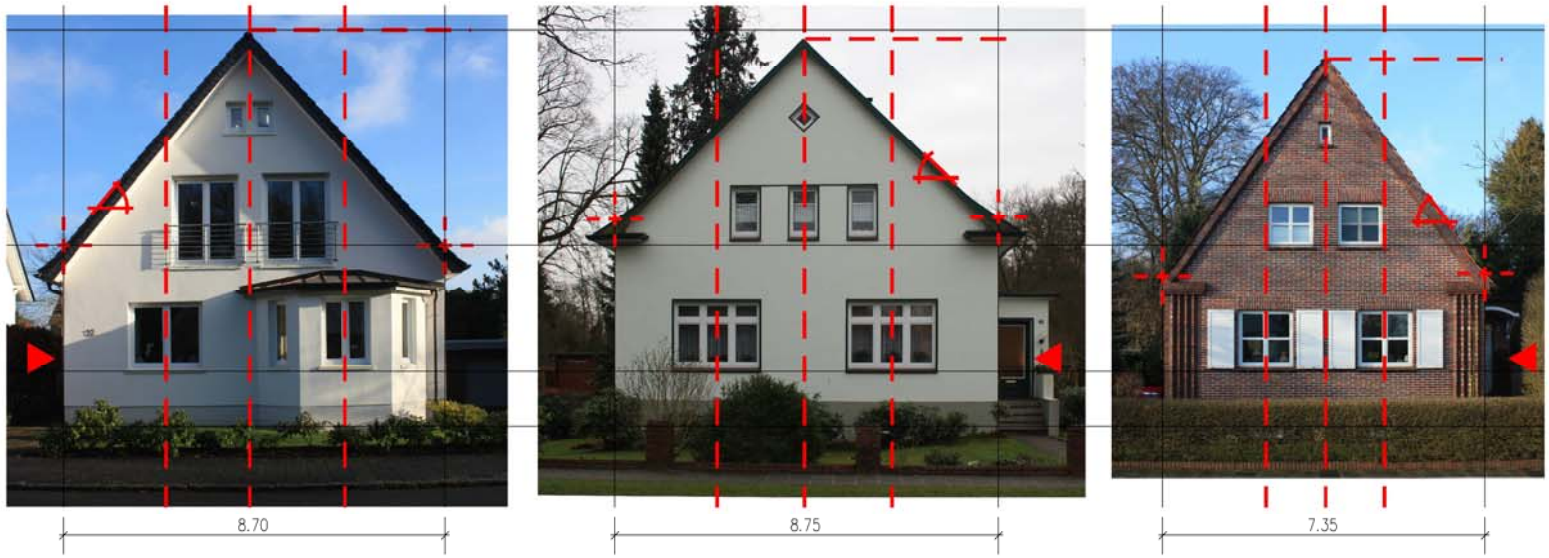


Siedlungshaus

Friedrich-August-Str. 12
Typ-passend

Friedrich-August-Str. 29
Typ-passend

Friedrich-August-Str. 1
erhaltenswert



Oldenburger Straße - L 819
Mencksstraße
Lohstraße
Bentinckstraße
Friedrich-August-Straße
Mühlenbusch
Windallee
LEGENDE
Gebäudezahl
Gesamt 99
Bereichsgrenze
Denkmal (§3/2 NdsDSchG) 12
Denkmalwürdig 7
Erhaltenswert 38
Typ-passend 18
nicht relevant 24
ERHALTUNGSSATZUNG
VILLEN-VIERTEL
VAREL
Baudenkmale und
erhaltenswerte Gebäude
AUFTRAGGEBER:
STADT VAREL
BONER + PARTNER
STADTPLANER ARCHITEKTEN INGENIEURE
VAREL-DANGAST Auf der Gast 36A
OLDENBURG I.O. Emma-Ritter-Weg 4
MASSTAB : 1:2.500
DATUM : 25.03.2015
PROJ.NR. :
BEARBEITUNG : Toe
PLAN NR. : D-05
ARCHIV :

Denkmal
(11 Gebde.)

Denkmalwürdig
(7 Gebde.)

Erhaltenswert
(39 Gebde.)

Typ-passend
(21 Gebde.)

11.08.2015

LEGENDE

Bereichsgrenze

Gebäude unter Denkmalschutz

Grenzabstände

kleiner 3,0 m	= 93x
ca. 3,0 m	= 23x
ca. 3,0 bis 6,0 m	= 46x
größer 6,0 m	= 31x

BONER + PARTNER
STADTPLANER ARCHITEKTEN INGENIEURE

			bebaute Fläche			Flur	Flurstück		
lfd.-Nr.	Straße	Hs-Nr.	Hauptgeb.	Nebengeb.	gesamt	Nummer	Nummer	Größe	GRZ
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
					4 + 5				6 / 9
01	Bentinckstraße	1	74 m²		74 m²	15	67	640 m²	0,12
02	Bentinckstraße	1A	217 m²		217 m²	15	72	1.032 m²	0,21
03	Bentinckstraße	2	71 m²	6 m²	77 m²	15	78/1	295 m²	0,26
04	Bentinckstraße	2A	84 m²	25 m²	109 m²	15	78/2	319 m²	0,34
05	Bentinckstraße	3	186 m²		186 m²	15	66/5	549 m²	0,34
06	Bentinckstraße	4	193 m²		193 m²	15	79	633 m²	0,30
07	Bentinckstraße	5	90 m²	8 m²	98 m²	15	63	615 m²	0,16
08	Bentinckstraße	6	214 m²		214 m²	15	81	632 m²	0,34
09	Bentinckstraße	7	143 m²	12 m²	155 m²	15	62	576 m²	0,27
10	Bentinckstraße	8	180 m²		180 m²	15	82/1	784 m²	0,23
11	Bentinckstraße	9	137 m²	21 m²	158 m²	15	61	589 m²	0,27
12	Bentinckstraße	10	135 m²		135 m²	15	86	782 m²	0,17
13	Bentinckstraße	11	90 m²	35 m²	125 m²	15	59/1	1.078 m²	0,12
14	Bentinckstraße	12	167 m²		167 m²	15	88	864 m²	0,19
15	Bentinckstraße	14	209 m²		209 m²	15	92/3	571 m²	0,37
16	Bentinckstraße	16	123 m²	33 m²	156 m²	15	95	637 m²	0,24
17	Bentinckstraße	17/19	253 m²		253 m²	15	55/2	916 m²	0,28
18	Bentinckstraße	18	118 m²		118 m²	15	99	406 m²	0,29
19	Bentinckstraße	20	100 m²		100 m²	15	100/1	243 m²	0,41
20	Friedrich-August-Str.	1	93 m²	26 m²	119 m²	15	108	653 m²	0,18
21	Friedrich-August-Str.	1A	111 m²		111 m²	15	106/2	292 m²	0,38
22	Friedrich-August-Str.	2	109 m²	14 m²	123 m²	15	98	875 m²	0,14
23	Friedrich-August-Str.	3	97 m²	47 m²	144 m²	15	109	879 m²	0,16
24	Friedrich-August-Str.	4	94 m²	10 m²	104 m²	15	97	880 m²	0,12
25	Friedrich-August-Str.	5	167 m²	12 m²	179 m²	15	110	1.153 m²	0,16
26	Friedrich-August-Str.	6	156 m²	48 m²	204 m²	15	94	616 m²	0,33
27	Friedrich-August-Str.	7	120 m²	35 m²	155 m²	15	111/1	1.015 m²	0,15
28	Friedrich-August-Str.	8	136 m²	34 m²	170 m²	15	93/1	872 m²	0,19
29	Friedrich-August-Str.	8A	82 m²	20 m²	102 m²	15	90/1	632 m²	0,16
30	Friedrich-August-Str.	10	196 m²	59 m²	255 m²	15	89	1.127 m²	0,23
31	Friedrich-August-Str.	11	142 m²		142 m²	15	113	1.031 m²	0,14
32	Friedrich-August-Str.	12	153 m²		153 m²	15	84/1	697 m²	0,22
33	Friedrich-August-Str.	13	185 m²		185 m²	15	114	1.343 m²	0,14
34	Friedrich-August-Str.	14	109 m²	16 m²	125 m²	15	83/2	630 m²	0,20
35	Friedrich-August-Str.	15	178 m²		178 m²	15	116/1	719 m²	0,25
36	Friedrich-August-Str.	16/16A	231 m²		231 m²	15	80	1.403 m²	0,16
37	Friedrich-August-Str.	18	120 m²		120 m²	15	77/2	721 m²	0,17
38	Friedrich-August-Str.	20/22	207 m²		207 m²	15	76	836 m²	0,25
39	Friedrich-August-Str.	24	97 m²	14 m²	111 m²	15	75	696 m²	0,16
40	Friedrich-August-Str.	25A/B/C	304 m²		304 m²	15	120/4	743 m²	0,41
41	Friedrich-August-Str.	26	86 m²	21 m²	107 m²	15	74	737 m²	0,15
42	Friedrich-August-Str.	28	125 m²	16 m²	141 m²	15	73	733 m²	0,19
43	Friedrich-August-Str.	29	100 m²		100 m²	15	122	712 m²	0,14
44	Friedrich-August-Str.	31	88 m²		88 m²	15	123	681 m²	0,13
45	Friedrich-August-Str.	32	152 m²		152 m²	15	71	697 m²	0,22
46	Friedrich-August-Str.	33	70 m²	19 m²	89 m²	15	124/2	366 m²	0,24
47	Friedrich-August-Str.	34	246 m²		246 m²	15	70	834 m²	0,29
48	Lohstraße	1	154 m²		154 m²	15	45/1	440 m²	0,35
49	Lohstraße	2	138 m²	5 m²	143 m²	15	50	556 m²	0,26
50	Lohstraße	3	140 m²	76 m²	216 m²	15	44	503 m²	0,43

			bebaute Fläche			Flur	Flurstück		
lfd.-Nr.	Straße	Hs-Nr.	Hauptgeb.	Nebengeb.	gesamt	Nummer	Nummer	Größe	GRZ
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
					4 + 5				6 / 9
51	Lohstraße	4	103 m²		103 m²	15	100/2	472 m²	0,22
52	Lohstraße	5	463 m²		463 m²	15	43	588 m²	0,79
53	Lohstraße	7	135 m²	19 m²	154 m²	15	42	608 m²	0,25
54	Lohstraße	8	93 m²	24 m²	117 m²	15	101/1	882 m²	0,13
55	Lohstraße	9	290 m²		290 m²	15	41	529 m²	0,55
56	Lohstraße	10	104 m²	8 m²	112 m²	15	103	438 m²	0,26
57	Lohstraße	11	133 m²		133 m²	15	40	383 m²	0,35
58	Lohstraße	12	126 m²		126 m²	15	104	439 m²	0,29
59	Lohstraße	14	125 m²		125 m²	15	105	640 m²	0,20
60	Lohstraße	15	136 m²		136 m²	15	37	471 m²	0,29
61	Lohstraße	16	108 m²		108 m²	15	106/1	242 m²	0,45
62	Lohstraße	17	156 m²		156 m²	15	36	516 m²	0,30
63	Lohstraße	19	186 m²		186 m²	15	35	604 m²	0,31
64	Lohstraße	21	195 m²	21 m²	216 m²	15	34/1	931 m²	0,23
65	Lohstraße	2A	115 m²	19 m²	134 m²	15	49	647 m²	0,21
66	Oldenburger Str.	25	147 m²	18 m²	165 m²	15	47/1	511 m²	0,32
67	Oldenburger Str.	27	117 m²		117 m²	15	48/1	423 m²	0,28
68	Oldenburger Str.	29	182 m²		182 m²	15	52/4	551 m²	0,33
69	Oldenburger Str.	31	133 m²		133 m²	15	53/4	436 m²	0,31
70	Oldenburger Str.	33	100 m²		100 m²	15	54/5	443 m²	0,23
71	Oldenburger Str.	35	125 m²		125 m²	15	57/6	585 m²	0,21
72	Oldenburger Str.	35A	85 m²	237 m²	322 m²	15	58	1.339 m²	0,24
73	Oldenburger Str.	37	275 m²		275 m²	15	64	723 m²	0,38
74	Oldenburger Str.	39/39A	126 m²	31 m²	157 m²	15	65	930 m²	0,17
75	Oldenburger Str.	41	108 m²		108 m²	15	68/2	633 m²	0,17
76	Oldenburger Str.	43	151 m²	38 m²	189 m²	15	69/2	817 m²	0,23
77	Oldenburger Str.	47	93 m²	46 m²	139 m²	15	124/1	844 m²	0,16
78	Oldenburger Str.	49	159 m²	26 m²	185 m²	15	125/2	2.611 m²	0,07
79	Oldenburger Str.	51	235 m²		235 m²	15	126/1	1.351 m²	0,17
80	Oldenburger Str.	53	156 m²	50 m²	206 m²	15	127/2	753 m²	0,27
81	Oldenburger Str.	57	209 m²	38 m²	247 m²	15	129	1.593 m²	0,16
82	Windallee	20	148 m²	36 m²	184 m²	15	18/3	745 m²	0,25
83	Windallee	22	133 m²	32 m²	165 m²	15	19	690 m²	0,24
84	Windallee	24	250 m²		250 m²	15	25	1.982 m²	0,13
85	Windallee	25	166 m²		166 m²	2	82	1.000 m²	0,17
86	Windallee	26	458 m²		458 m²	15	27	1.553 m²	0,29
87	Windallee	27	159 m²		159 m²	2	81	1.000 m²	0,16
88	Windallee	29	279 m²		279 m²	2	80	1.400 m²	0,20
89	Windallee	30	169 m²	30 m²	199 m²	15	31	716 m²	0,28
90	Windallee	32	131 m²		131 m²	15	32	695 m²	0,19
91	Windallee	33	139 m²	45 m²	184 m²	2	78	800 m²	0,23
92	Windallee	34	137 m²	16 m²	153 m²	15	33	706 m²	0,22
93	Windallee	35	125 m²		125 m²	2	77	799 m²	0,16
94	Windallee	36	233 m²		233 m²	15	34/2	1.518 m²	0,15
95	Windallee	37	100 m²		100 m²	2	76	801 m²	0,12
96	Windallee	38	677 m²		677 m²	15	107	1.840 m²	0,37
97	Windallee	39	206 m²		206 m²	2	75	1.300 m²	0,16
98	Windallee	41	204 m²	26 m²	230 m²	2	74	936 m²	0,25
99	Windallee	43	19 m²		19 m²	2	73/1	935 m²	0,02
								29.01.2015	

Grundstücksgrößen:

bis 700m²	48 Grundstücke
700 bis 1.000m²	31 Grundstücke
über 1.000m²	20 Grundstücke

Überbauung GRZ-Wert:

bis 0,2:	**41**	Grundstücke
gößer 0,2 bis 0,3:	**40**	Grundstücke
größer als 0,3:	**18**	Grundstücke

ERHALTUNGSSATZUNG
VILLEN-VIERTEL
VAREL

Gestaltungsplan

AUFTRAGGEBER:
STADT VAREL

BONER + PARTNER
STADTPLANER ARCHITEKTEN INGENIEURE
VAREL-DANGAST Auf der Gast 36A
OLDENBURG I.O. Emma-Ritter-Weg 4

MASSTAB : 1:2.000 | DATUM : 25.03. 2015
PROJ.NR. : | BEARBEITUNG : Toe
PLAN NR. : GP-02 | ARCHIV :

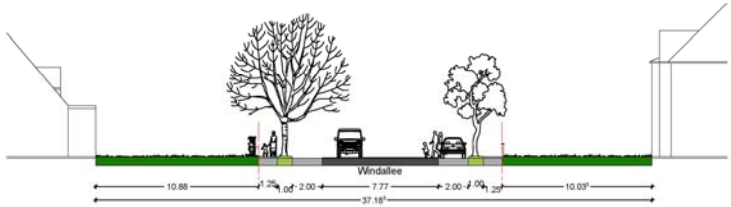
Grundstückseinfriedungen durch Zäune

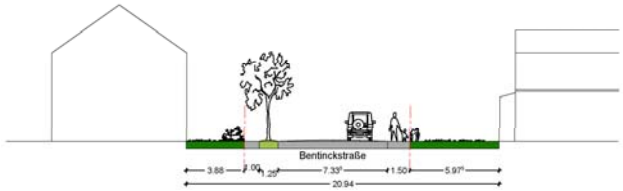
Grundstückseinfriedungen durch Hecken

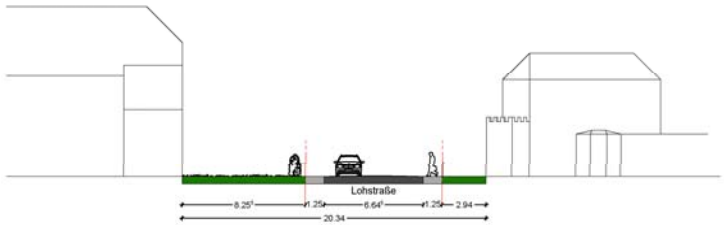
Grundstückseinfriedungen durch Mauern und Begrünung

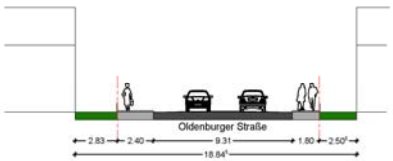
offene Gärten

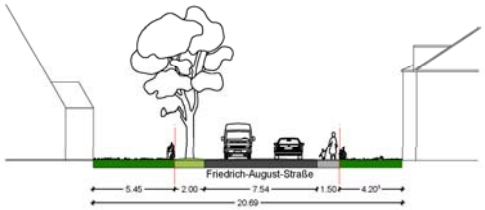
Pflasterflächen


Windallee
10.88
1.25
1.00
2.00
7.77
2.00
1.00
1.25
10.03
37.18


Bentinckstraße
3.88
2.00
1.25
7.33
1.50
5.97
20.94


Lohstraße
8.25
1.25
6.64
1.25
2.94
20.34


Oldenburger Straße
2.83
2.40
9.31
1.80
2.50
18.84


Friedrich-August-Straße
5.45
2.00
7.54
1.50
4.20
20.69

Olderburger Str.
Bernincksstraße
Friedrich-August-Straße
Steinbrückenweg
L819

§ 172 (BauGB) Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)

(1) Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen

1.zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3),

2.zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Absatz 4) oder

3.bei städtebaulichen Umstrukturierungen (Absatz 5)

der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. In den Fällen des Satzes 1 Nr. 1 bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Auf die Satzung ist § 16 Abs. 2 entsprechend anzuwenden. Die Landesregierungen werden ermächtigt, für die Grundstücke in Gebieten einer Satzung nach Satz 1 Nr. 2 durch Rechtsverordnung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen, dass die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung erfolgen darf. Ein solches Verbot gilt als Verbot im Sinne des § 135 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. In den Fällen des Satzes 4 ist § 22 Abs. 2 Satz 3 und 4, Abs. 6 und 8 entsprechend anzuwenden.

(2) Ist der Beschluss über die Aufstellung einer Erhaltungssatzung gefasst und ortsüblich bekannt gemacht, ist § 15 Abs. 1 auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des Absatzes 1 entsprechend anzuwenden.

(3) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 1 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

(4) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 2 und Satz 4 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Sie ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage oder ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. Die Genehmigung ist ferner zu erteilen, wenn

1.die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient,

1a.die Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung dient,

2.das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum oder Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll,

3.das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll,

4.ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist,

5.das Gebäude im Zeitpunkt der Antragstellung zur Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht zu Wohnzwecken genutzt wird oder

6.sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern; eine Frist nach § 577a Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verkürzt sich um sieben Jahre. Die Frist nach § 577a Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entfällt.

In den Fällen des Satzes 3 Nr. 6 kann in der Genehmigung bestimmt werden, dass auch die Veräußerung von Wohnungseigentum an dem Gebäude während der Dauer der Verpflichtung der Genehmigung der Gemeinde bedarf. Diese Genehmigungspflicht kann auf Ersuchen der Gemeinde in das Wohnungsgrundbuch eingetragen werden; sie erlischt nach Ablauf der Verpflichtung.

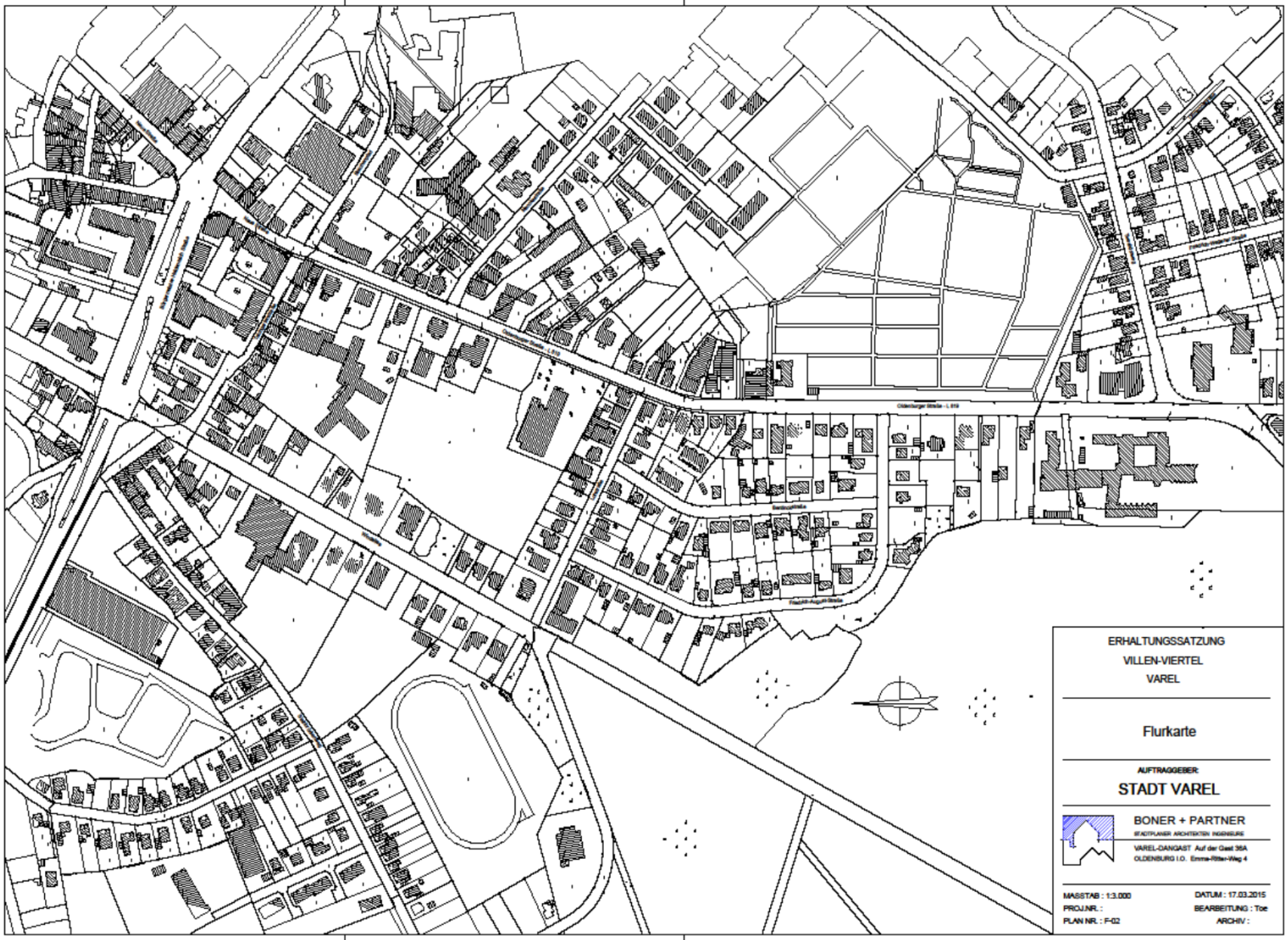
(5) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 3 darf die Genehmigung nur versagt werden, um einen den sozialen Belangen Rechnung tragenden Ablauf auf der Grundlage eines Sozialplans (§ 180) zu sichern. Ist ein Sozialplan nicht aufgestellt worden, hat ihn die Gemeinde in entsprechender Anwendung des § 180 aufzustellen. Absatz 4 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden.

§ 15 (BauGB) Zurückstellung von Baugesuchen

(1) Wird eine Veränderungssperre nach § 14 nicht beschlossen, obwohl die Voraussetzungen gegeben sind, oder ist eine beschlossene Veränderungssperre noch nicht in Kraft getreten, hat die Baugenehmigungsbehörde auf Antrag der Gemeinde die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall für einen Zeitraum bis zu zwölf Monaten auszusetzen, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. Wird kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt, wird auf Antrag der Gemeinde an Stelle der Aussetzung der Entscheidung über die Zulässigkeit eine vorläufige Untersagung innerhalb einer durch Landesrecht festgesetzten Frist ausgesprochen. Die vorläufige Untersagung steht der Zurückstellung nach Satz 1 gleich.

(2) Soweit für Vorhaben im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder im städtebaulichen Entwicklungsbereich eine Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 besteht, sind die Vorschriften über die Zurückstellung von Baugesuchen nicht anzuwenden; mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets oder des städtebaulichen Entwicklungsbereichs wird ein Bescheid über die Zurückstellung des Baugesuchs nach Absatz 1 unwirksam.

(3) Auf Antrag der Gemeinde hat die Baugenehmigungsbehörde die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 für einen Zeitraum bis zu längstens einem Jahr nach Zustellung der Zurückstellung des Baugesuchs auszusetzen, wenn die Gemeinde beschlossen hat, einen Flächennutzungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen, mit dem die Rechtswirkungen des § 35 Abs. 3 Satz 3 erreicht werden sollen, und zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. Auf diesen Zeitraum ist die Zeit zwischen dem Eingang des Baugesuchs bei der zuständigen Behörde bis zur Zustellung der Zurückstellung des Baugesuchs nicht anzurechnen, soweit der Zeitraum für die Bearbeitung des Baugesuchs erforderlich ist. Der Antrag der Gemeinde nach Satz 1 ist nur innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Gemeinde in einem Verwaltungsverfahren von dem Bauvorhaben förmlich Kenntnis erhalten hat, zulässig. Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Baugenehmigungsbehörde auf Antrag der Gemeinde die Entscheidung nach Satz 1 um höchstens ein weiteres Jahr aussetzen.


ERHALTUNGSSATZUNG
VILLEN-VIERTEL
VAREL
Flurkarte
AUFTRAGGEBER:
STADT VAREL
BONER + PARTNER
STADTPLANER ARCHITEKTEN INGENIEURE
VAREL-DANGAST Auf der Gast 35A
OLDENBURG I.O. Emma-Ritter-Weg 4
MASSTAB : 1:3.000
PROJ.NR. :
PLAN NR. : F-02
DATUM : 17.03.2015
BEARBEITUNG : Toe
ARCHIV :