

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Varel diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212A "Deichhorn-Nord", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Varel, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2015 LGLN

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von 01/2015). 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.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN).

Regionaldirektion Aurich

- Katasteramt Varel -

Varel, den Katasteramt Varel

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 18.12.2014 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212A beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.02.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Varel, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 16.04.2015 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212A mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 28.04.2015 bis 27.05.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Varel, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Varel hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212A nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Varel, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 212A ist damit am in Kraft getreten.

Varel, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212A ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212A und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Varel, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

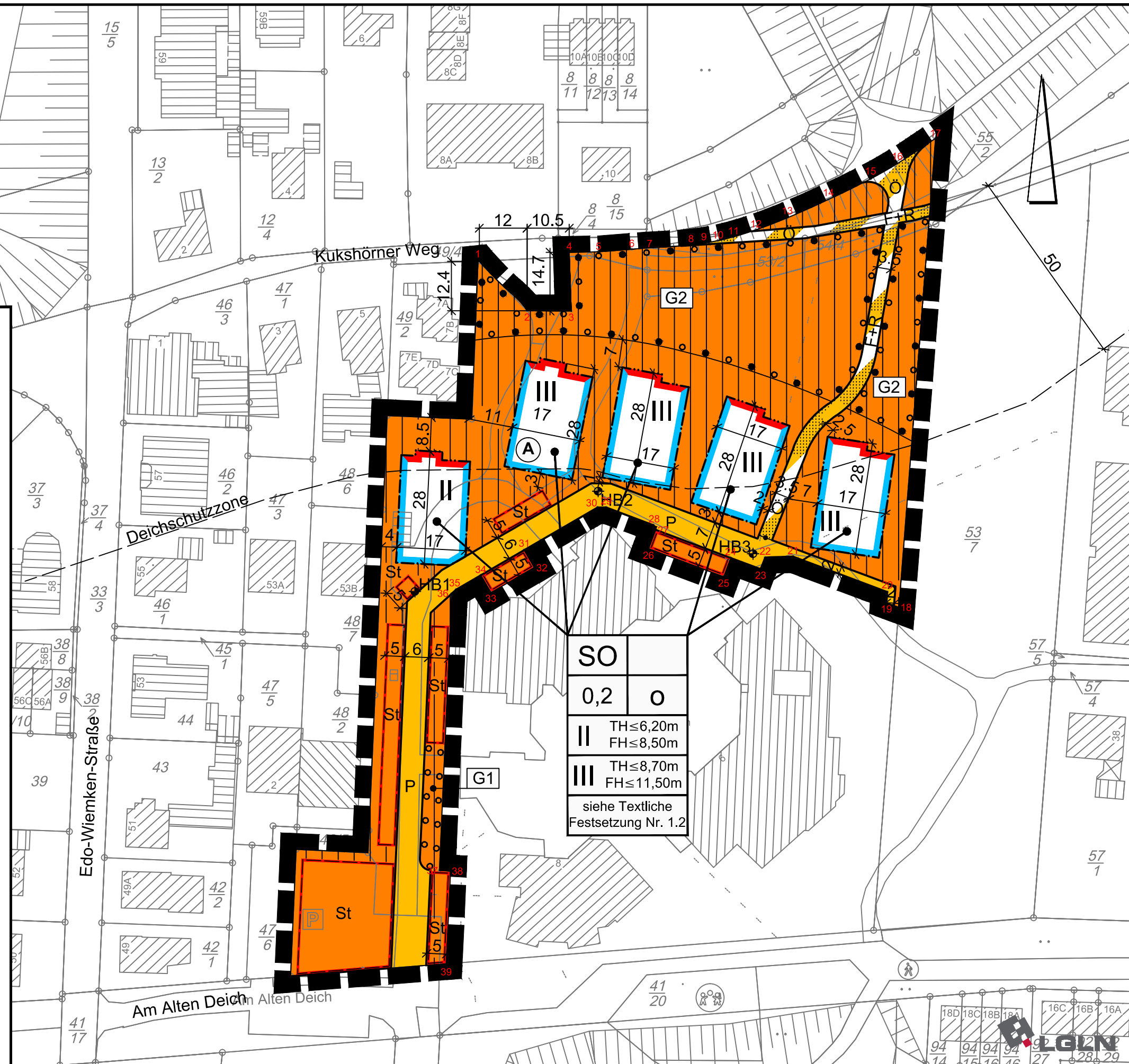
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Varel, den STADT VAREL
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 1990

Koordinaten im Landesbezugssystem ETRS89/UTM

Nr.	East	North
1.	32441522.92	5922574.18
2.	32441535.18	5922561.79
3.	32441546.20	5922561.73
4.	32441545.71	5922576.40
5.	32441552.99	5922576.51
6.	32441561.31	5922577.14
7.	32441565.11	5922577.48
8.	32441576.22	5922578.25
9.	32441579.36	5922578.66
10.	32441582.85	5922579.31
11.	32441586.68	5922580.24
12.	32441592.33	5922582.00
13.	32441600.20	5922585.02
14.	32441610.44	5922589.57
15.	32441621.03	5922594.77
16.	32441627.62	5922598.53
17.	32441637.21	5922604.87
18.	32441628.06	5922487.70
19.	32441624.95	5922488.83
20.	32441625.17	5922491.53
21.	32441601.63	5922500.35
22.	32441594.67	5922500.11
23.	32441593.52	5922497.21
24.	32441586.04	5922500.01
25.	32441584.29	5922495.33
26.	32441565.56	5922502.35
27.	32441567.32	5922507.03
28.	32441566.79	5922508.19
29.	32441554.98	5922512.62
30.	32441552.82	5922512.66
31.	32441534.46	5922501.98
32.	32441536.97	5922497.66
33.	32441526.17	5922491.38
34.	32441523.65	5922495.70
35.	32441517.45	5922492.10
36.	32441516.30	5922491.06
37.	32441513.29	5922421.91
38.	32441516.06	5922421.78
39.	32441514.99	5922398.61



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet „Ferienwohnen und Wohnen“ gemäß § 11 (2) BauNVO dient der Unterbringung von Ferienwohnungen und untergeordnet dem Wohnen. Zulässig sind:

a) Ferienwohnungen und Ferienappartements

für eine dauernde touristische Vermietung mit einem Prozentsatz von mindestens 80 % der Gesamtwohneinheiten.

Ferienwohnungen und Ferienappartements im Sinne dieses Bebauungsplanes sind definiert als

- Unterkünfte, die für einen ständig wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt bestimmt sind. Eine eigene Häuslichkeit und die Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises kann nicht vorgehalten werden.

b) Wohnungen

zum dauerhaften Aufenthalt durch einen gleichbleibenden Personenkreis bis zu einem Prozentsatz von maximal 20 % der Gesamtwohneinheiten.

Die Voraussetzungen für eine Wohnnutzung im Sinne dieses Bebauungsplanes sind gegeben,

- wenn die Wohnung durch die Dauerhaftigkeit des Aufenthalts und die Eigengestaltung der Haushaltsführung in einem selbstbestimmten und häuslichen Wirkungskreis gekennzeichnet ist und
- wenn die Wohnung durch den Inhaber der Wohnung (Eigentümer, Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte) gemäß den melderechtlichen Vorschriften des Bundes- und des Landes als Erst- oder Zweitwohnung genutzt wird.

- (2) Zulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude (gemäß § 11 BauNVO i.V. mit § 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB). Die maximale Anzahl der Wohneinheiten wird für die einzelnen Gebäude wie folgt festgelegt:
- In dem II-geschossigen Gebäude sind maximal 8 Wohneinheiten, in den III-geschossigen Gebäuden maximal 9 Wohneinheiten zulässig mit folgender Ausnahme: Im Baulfeld A ist ein Gebäude mit bis zu 11 Wohneinheiten zulässig.

- Die maximale Anzahl an Wohneinheiten für das Dauerwohnen liegt bei 4 Einheiten pro Gebäude.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

- (1) Im Sondergebiet SO ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO sowie hochbaulichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Maß von 0,45 bezogen auf die Gesamtfläche des Sonstigen Sondergebietes zulässig.

3 Höhenentwicklung der Baukörper (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

- (1) Die in der Planzeichnung festgelegten First- und Traufhöhen dürfen nicht überschritten werden.
- (2) Als Bezugspunkte zur Höhenmessung werden die in der Planzeichnung gekennzeichneten Höhenfestpunkte 1, 2 und 3 mit den jeweiligen NN-Höhen von HB1 = 7,20 m, HB2 = 6,80 m und HB3 = 6,40 m festgesetzt.

- (3) Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhen bzw. Oberkante Gebäude bei Flachdachgebäuden, Traufhöhen) ist die Höhenlage der südlich gelegenen Planstraße mit dem jeweils nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt. Bei der Messung der Gesamthöhe bleiben Ziergiebel und Schornsteine unberücksichtigt. Die Traufhöhe bezeichnet die Schnittkante der Außenwandhaut mit der äußeren Dachhaut.

- (4) Die Traufhöhe von Nebenanlagen, Garagen und überdeckten Fahrradschuppen darf eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe der vorgenannten Anlagen darf eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.

4. Bauweise gemäß § 22 BauNVO

- (1) Es gilt die offene Bauweise.

5. Maßnahmen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen (§§ 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB)

- (1) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten und mit G1 bezeichneten Fläche sind eine Stieleiche (*Quercus robur*) und eine Mehlebeere (*Sorbus intermedia*) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze artgleich nachzupflanzen. Als Pflanzqualität sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu verwenden.

- (2) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB festgesetzten und mit G2 bezeichneten Flächen sollen mindestens 20 hochstämmige Laubbäume (in der Summe beider Flächen) angepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Die Anpflanzung ist in Abstimmung mit der Unteren Deichschutzbehörde vorzunehmen. Es sind Arten der untenstehenden Gehölzliste zu verwenden. Als Pflanzqualität sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu verwenden. Vorhandene hochstämmige Laubbäume können auf die Pflanzmaßnahme angerechnet werden. Abgängige Gehölze sind entsprechend nachzupflanzen.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarzlerle	<i>Ailnus glutinosa</i>
Sandbirke, Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Moorbirke	<i>Betula pubescens</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Amerikanische Eiche	<i>Quercus rubra</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlebeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- SO Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: „Ferienwohnen und Wohnen“

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,2 Grundflächenzahl
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH=8,70m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß TH= Traufhöhe, FH= Firsthöhe
FH=11,50m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o Offene Bauweise
Baugrenze
Baulinie
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
P Private Straßenverkehrsfläche
Ö Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg mit besonderer Funktion für die Deichverteidigung

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

- St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen
HB↑ Höhenbezugspunkt ü. NN
A Baulfeld für ein Gebäude mit bis zu 11 Wohneinheiten
Deichschutzzone (50m)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	969251_Deichhorn-Nord.DXF	04.06.2015
Planunterlage ÖBV		

- (3) Pro 10 neu angelegte Stellplätze in der Planzeichnung ist ein großkroniger Laubbau innerhalb eines begrünten Beetes zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen sind auch außerhalb der Stellplatzbereiche zulässig.

6. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gemäß § 12 (3a) BauGB in Verbindung mit § 9 (2) BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Weitere im Sondergebiet zulässige Nutzungen setzen die Änderung oder den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages voraus.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2014 (Nds. GVBl. S. 434)

Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Hinweise

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege -Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Altablagerungen / Altlasten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen. Notwendige Grundwassererhaltungen bei Tiefbauarbeiten sind vorab mit dem Landkreis Friesland abzustimmen.

Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

Deichschutzzone

Ein Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb der 50 m Deichschutzzone. Zur Realisierung des Vorhabens ist grundsätzlich vor Baubeginn der Maßnahme eine deichschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung einzuholen. Weitere Abstimmungen sind mit dem II. Oldenburgischen Deichband und dem Landkreis Friesland als untere Deichbehörde zu führen.

Kampfmittel

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Sachstand keine Bombardierung bzw. Funde von Abwurfkampfmitteln (Bomben) dokumentiert. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion umgehend zu benachrichtigen.

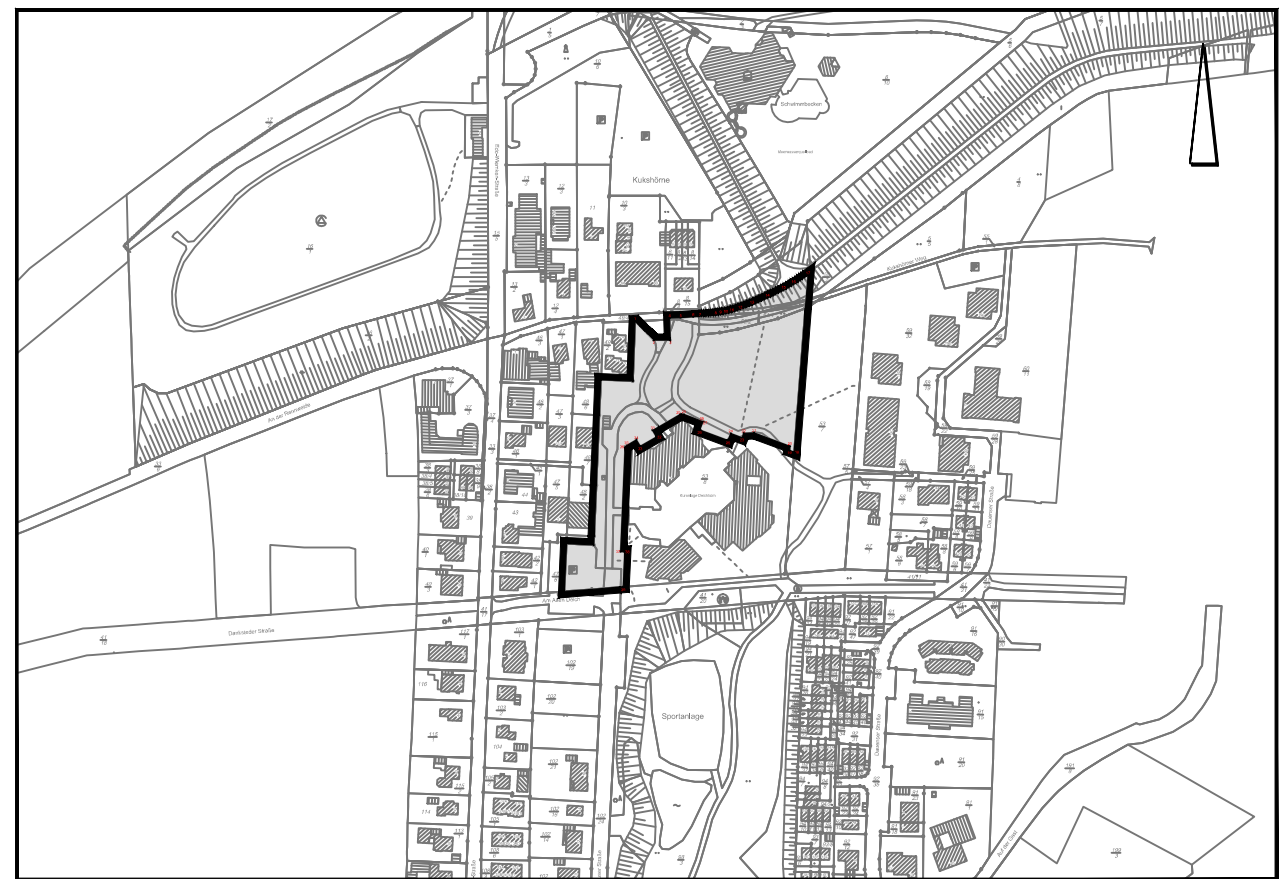
Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Stadt Varel

Landkreis Friesland

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212A "Deichhorn-Nord"



Übersichtskarte M. 1 : 5.000

SATZUNGSFASSUNG

M. 1 : 1.000