



Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO
Zweckbestimmung:
 Hotels
 Pensionen
 Ferienwohnungen
 Gebäude und Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe

0,45 **0,5**

o **l**

GH max.: 8,50 m

Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauVO

Maß der baulichen Nutzung

- 0,45 Grundflächenzahl
- 0,5 Geschossflächenzahl
- l Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- GH max. maximale Gebäudehöhe (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- offene Bauweise
- Baugrenze

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
- Bemaßung in Meter
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen
- Höhenbezugspunkt

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 die Gesundheit dienende Berufe

Nr. 2 Gebäudehöhe

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden im Sonstigen Sondergebiet die zulässige Höhe baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt.

Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens des Gebäudes Dauenser Straße 19A und dem höchsten Punkt des Daches. Es gilt das Maß am Bezugspunkt, der in der Planzeichnung festgesetzt wurde. Der Höhenbezugspunkt befindet sich im westlichen Eingangsbereich des Gebäudes.

Die Gebäudehöhe (GH) darf den Wert von 8,50 m über dem Höhenbezugspunkt nicht überschreiten.

Nr. 3 Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsmaßnahme

Aus naturschutzrechtlicher Sicht sind für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B durchzuführen.

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden deshalb die im Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung benannten und beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 385/19 der Flur 7, Gemarkung Varel-Stadt den Baugrundstücken im Geltungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B zugeordnet.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Varel diese 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Es gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Varel, den

.....
 Bürgermeister

PLANVERFASSER

Der Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B wurde ausgearbeitet von:



Oldenburg, den

.....
 Planverfasser

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B beschlossen.

Varel, den

.....
 Bürgermeister

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Varel, den

.....
 Bürgermeister

Der Rat der Stadt Varel hat die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Varel, den

.....
 Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur 12. 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

.....
 Bürgermeister

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

Varel, den

.....

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Varel, den

.....

PLANUNTERLAGE

Aktenzeichen: L 4 - 275/2016

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

© 2016



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

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, 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 März 2015).

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

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Varel -

Varel, den

.....
 Unterschrift

HINWEISE

Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. 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.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen 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 vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Altablagerungen / Altlasten

Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

Brandschutz

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des DVGW einzuhalten.

Erdverlegte Versorgungseinrichtungen

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverlegte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Eit.- oder Gasversorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen.

Artenschutz

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

Außerkräfttreten anderer Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B treten im überlagerten Bereich die Festsetzungen der 8. und der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B außer Kraft.

Stadt Varel
Landkreis Friesland

12. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 61 B
Bereich Friesenhörn-Nordsee-Klinik

Fassung zum Satzungsbeschluss

(Stand: 17.11.2016)

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

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

Varel, den

Siegel

i.A.