

Aufstellung eines Bebauungsplanes

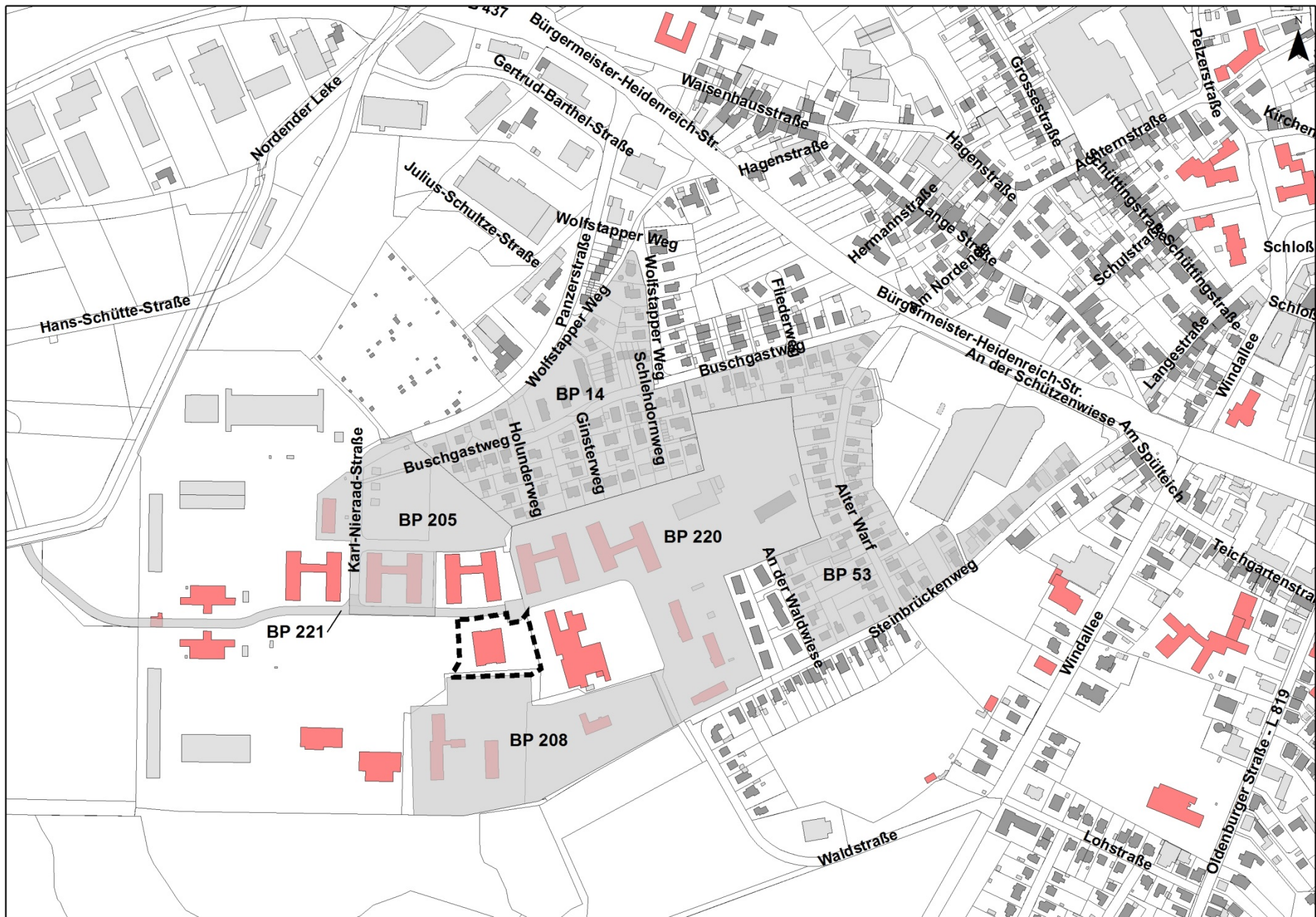
Nr. 228 – Hospiz

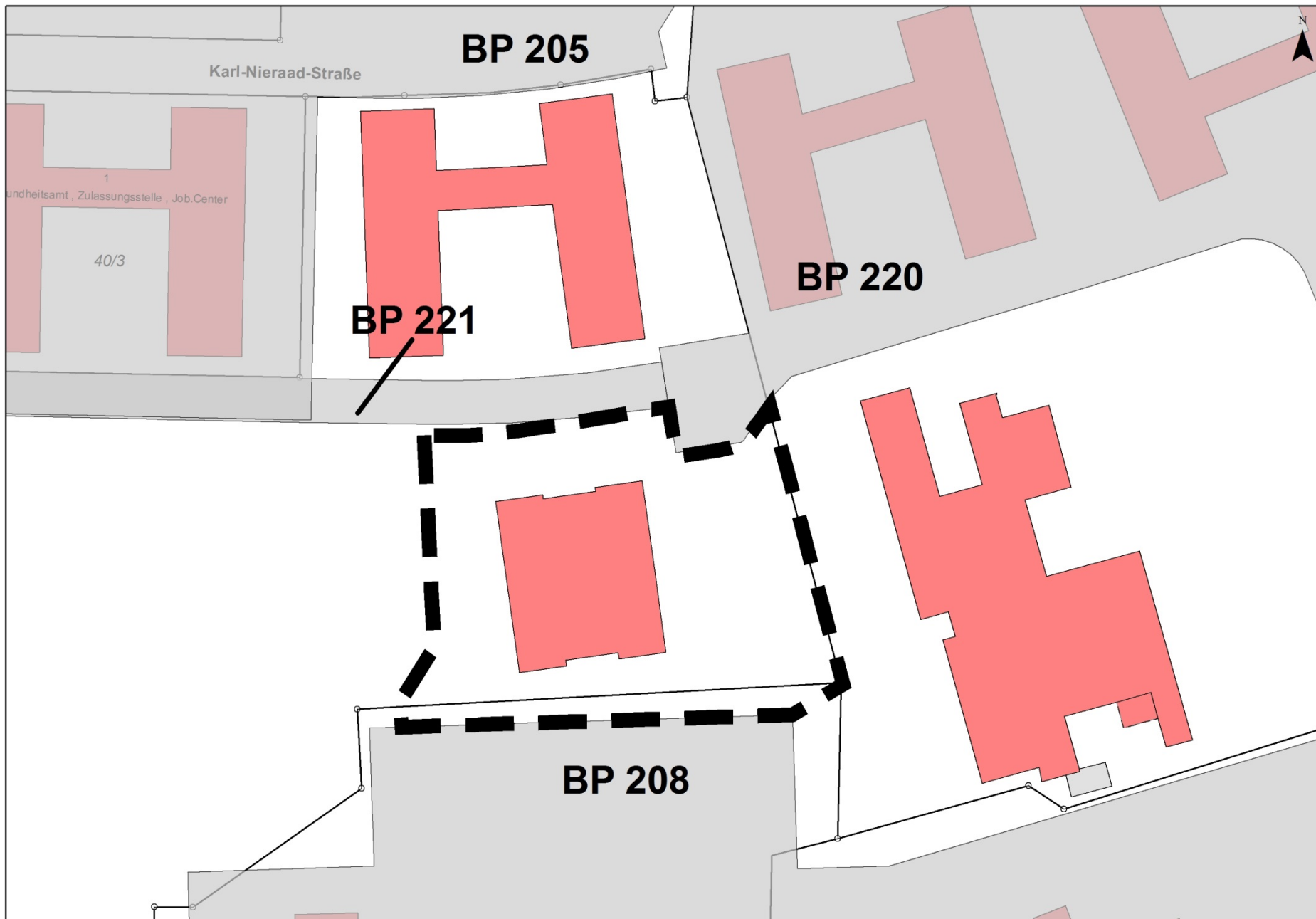
Gemarkung Varel-Stadt

Flur 1

Flurstück 40/13









Karl-Nieraad-Straße

1

Gesundheitsamt, Zulassungsstelle, Job.Center

40/3

N





Ansicht Eingang - Norden



Ansicht Gartenseite - Süden



Teil A - Planzeichnung - M 1:500

Legend:

- Gemeinbedarfsfläche**
 - GRZ 0,5
 - I o
 - FH max. 10,00 m
 - TH max. 7,70 m
 - TF: 2,1
- MI 2**
 - GRZ 0,6
 - III o
 - OKG max. 14,00 m
 - TF: 1, 2, 2
- MI 1**
 - GRZ 0,6
 - III o
 - OKG max. 12,00 m
 - TF: 1, 2, 2

Room Labels: LPB I, LPB II

Technical Data:

- TF: 5.3, TF: 5.4, TF: 5.1, 5.2, TF: 2.1, TF: 4
- Dimensions: 5.00, 3.00, 7.00, 4.00, 13.00, 8.50, 14.00, 12.00

Orientation: N

1. Art der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB Mischgebiet - § 6 BauNVO		5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - § 9 (1) Nr. 25 BauGB Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - § 9 (1) Nr. 25 (b) BauGB Erhalt von Bäumen - § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
2. Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO GRZ 0,5 Grundflächenzahl I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß FH Maximal zulässige Firsthöhe TH Maximal zulässige Traufhöhe OKG Gebäudeoberkante		6. Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - § 9 (1) Nr. 21 BauGB Versiegelungsverbot (siehe TF Nr. 5.4) Höhenbezugspunkt ü. NN Abgrenzung der Lärmpegelbereiche LPB I Lärmpegelbereich (siehe TF Nr. 6) TF gemäß textlicher Festsetzung
3. Gemeinbedarfsfläche - § 9 (1) Nr. 5 BauGB Gemeinbedarfsfläche Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		
4. Baugrenzen, Bauweise - § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 23 BauNVO Baugrenzen offene Bauweise		

[illegible]

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGvG), in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Stadt Varel in seiner Sitzung am xx.xx.2016 den Bebauungsplan Nr. 228 bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung beschlossen.

Varel, den xx.xx.2016

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der VA der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 14.04.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 228 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am xx.xx.2016 öffentlich bekannt gemacht worden.

Der VA der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am xx.xx.2016 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am xx.xx.2016 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom xx.xx.2016 bis xx.xx.2016 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Varel hat nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in seiner Sitzung am xxx.x.2016 beschlossen.

Varel, den xx.xx.2016

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans nebst Begründung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am xx.xx.2016 öffentlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am xx.xx.2016 wirksam geworden.

Varel, den xx.xx.2016

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel des Abwägungsvorganges

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplans ist die Verletzung der in § 215 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Varel, den Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
Stadt Varel, Fachbereich Planung und Bau
Zum Jadenbusch 20
26316 Varel
Tel. 0445/1 126-260

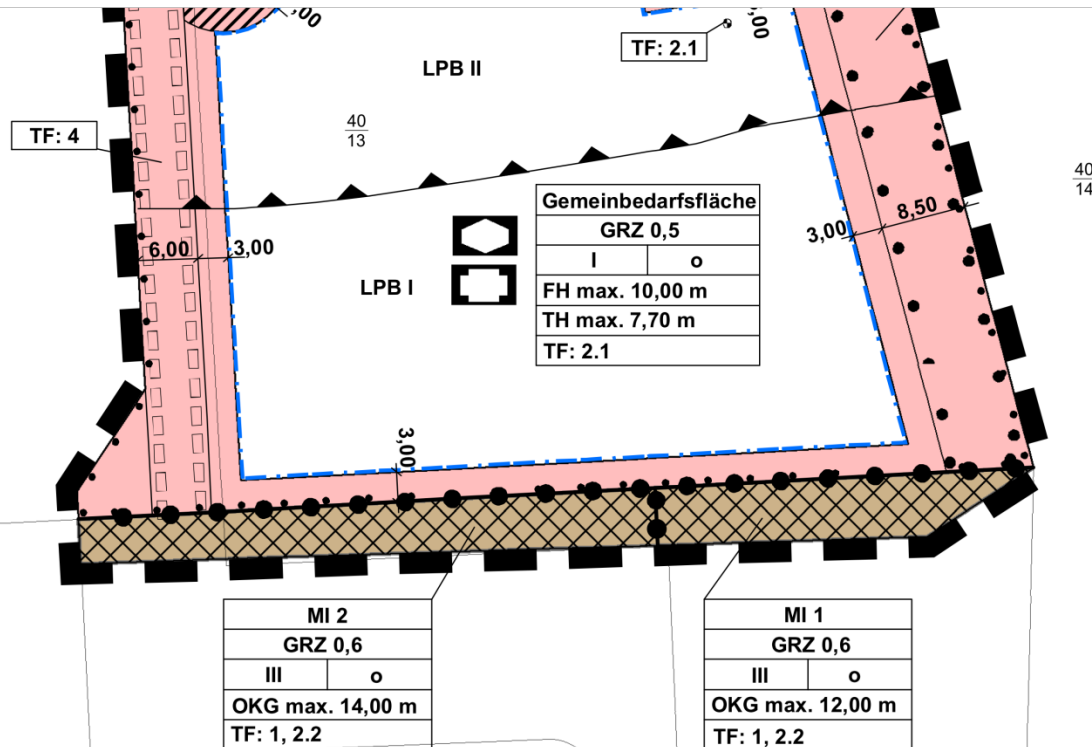
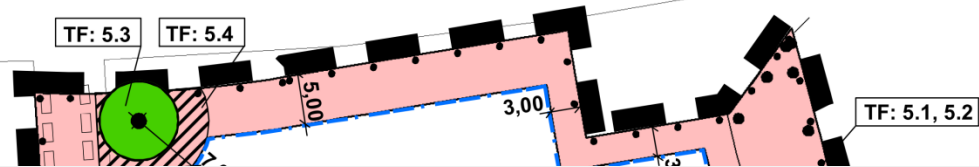
Varel, den xx.xx.2016

Planverfasser

Übersichtskarte M 1:5.000

Teil A - Planzeichnung - M 1:500

Gemarkung Varel-Stadt
Flur 1



40
12



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB



Mischgebiet - § 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO

GRZ 0,5	Grundflächenzahl
I	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH	Maximal zulässige Firsthöhe
TH	Maximal zulässige Traufhöhe
OKG	Gebäudeoberkante

3. Gemeinbedarfsfläche - § 9 (1) Nr. 5 BauGB



Gemeinbedarfsfläche



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

4. Baugrenzen, Bauweise - § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 23 BauNVO



Baugrenzen



offene Bauweise

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - § 9 (1) Nr. 25 BauGB



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - § 9 (1) Nr. 25 (b) BauGB



Erhalt von Bäumen - § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - § 9 (1) Nr. 21 BauGB



Versiegelungsverbot (siehe TF Nr. 5.4)



Höhenbezugspunkt ü. NN



Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

LPB I

Lärmpegelbereich (siehe TF Nr. 6)

TF

gemäß textlicher Festsetzung

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 500
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen (LGLN).
Katasteramt Varel

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

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Varel, den

Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen
- Regionaldirektion Aurich -

Unterschrift

Teil B - Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
 - 1.1 Mischgebiete (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO):
 - 1.2.1 Innerhalb der festgelegten Mischgebiete (MI1 und MI2) sind Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) Nr. 3, 6, 7, und 8 BauNVO unzulässig.
 - 1.2.2 Des Weiteren sind Nutzungen wie Bordelle, Nachtclubs, Sexshops etc. mit überwiegend sexuellem Charakter als sonstige Gewerbebetriebe bzw. Vergnügungsstätten gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 18 (1), 19 (4) BauNVO)**
 - 2.1 Maß der baulichen Nutzung - Gemeinbedarfsfläche:
Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche gelten für die baulichen Anlagen folgende Höhenbezugspunkte:

Oberer Bezugspunkt:	Oberkante des Gebäudes (OKG)
Unterer Bezugspunkt:	Höhe über 6,60 m (Normalhöhennull)
Der Höhenbezugspunkt wird auf die folgenden Koordinaten festgesetzt:	
Hochwert: 5916344,919, Rechtswert: 441743,866 (UTM)	

Die Traufhöhe wird mit max. 7,20 m und die Firsthöhe mit max. 9,50 m festgelegt.
 - 2.2 Maß der baulichen Nutzung - Mischgebiete:
 - 2.2.1 Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete ist eine Überschreitung der GRZ nach § 19 (4) BauNVO unzulässig.
 - 2.2.2 Innerhalb der Mischgebiete gelten für die baulichen Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (gem. § 18 (1) BauNVO).

Oberer Bezugspunkt für MI1:	Oberkante des Gebäudes (OKG)
Unterer Bezugspunkt für MI1:	Höhe über 9,50 NHN (Normalhöhennull)
Oberer Bezugspunkt für MI2:	Oberkante des Gebäudes (OKG)
Unterer Bezugspunkt für MI2:	Höhe über 7,50 NHN (Normalhöhennull)
- 3. Garagen und Nebenanlagen (gem. § 9 (1) Nr. 2 und 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)**

Garagen und Nebenanlagen - Gemeinbedarfsfläche:
Einstellplätze gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen, überdachte Einstellplätze und Nebenanlagen in Form von Gebäuden zwischen der nördlichen Geltungsbereichs- und der nördlichen Baugrenze in einem Abstand von 5 Metern.
- 4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Die gekennzeichnete Fläche ist mit folgendem Recht zu belasten: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Grundstückes - Flurstück 40/12, Flur 1, Gemarkung Varel-Stadt.

5. Bindung für Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- 5.1 Die östliche Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist fachgerecht zu pflegen und langfristig zu erhalten; Gehölze sind bei Abgang durch standortgerechte heimische Anpflanzungen gem. anliegender Pflanzliste (siehe Hinweis Nr. 5) zu ersetzen.
- 5.2 Innerhalb der Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist die Errichtung von zwei Garagen sowie einer baulichen Anlage zur Unterbringung von Abfallbehältern zulässig.
- 5.3 Der im Geltungsbereich festgesetzte Baum (Birke) ist langfristig zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist an gleicher Stelle ein Ersatzbaum gleicher Art zu pflanzen; Pflanzqualität: zweimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe.
- 5.4 Der Kronentraufbereich ist in der gekennzeichneten Fläche von jeglicher Versiegelung freizuhalten.

6. Flächen für die Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 6.1 Die erforderliche Schalldämmung der gesamten Außenbauteile der Gebäude ist im Einzelfall – in Verbindung mit Tabelle 9 der DIN 4109 – aus dem jeweiligen Lärmpegelbereich, der an ein bestimmtes Außenbauteil heranreicht, zu ermitteln. Bei den Schalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen zur Gewährleistung des Schutzanspruches innerhalb der Aufenthaltsräume.

Lärmpegelbereich	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß R' _w , res der Außenbauteile in dB	
	Wohn- und Schlafräume	Büroräume
I	30	-
II	30	30

Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden.

- 6.2 Zur Nachtzeit ist im LPB II ein ungestörter Schlaf bei geöffnetem Fenster nicht immer möglich. Werden Schlafräume auf der zur Geräuschquelle zugewandten Gebäudeseite errichtet, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z.B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite) sicher gestellt werden.
- 6.3 Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur lärmquellenabgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden, d.h. Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe.