

Stadt Varel

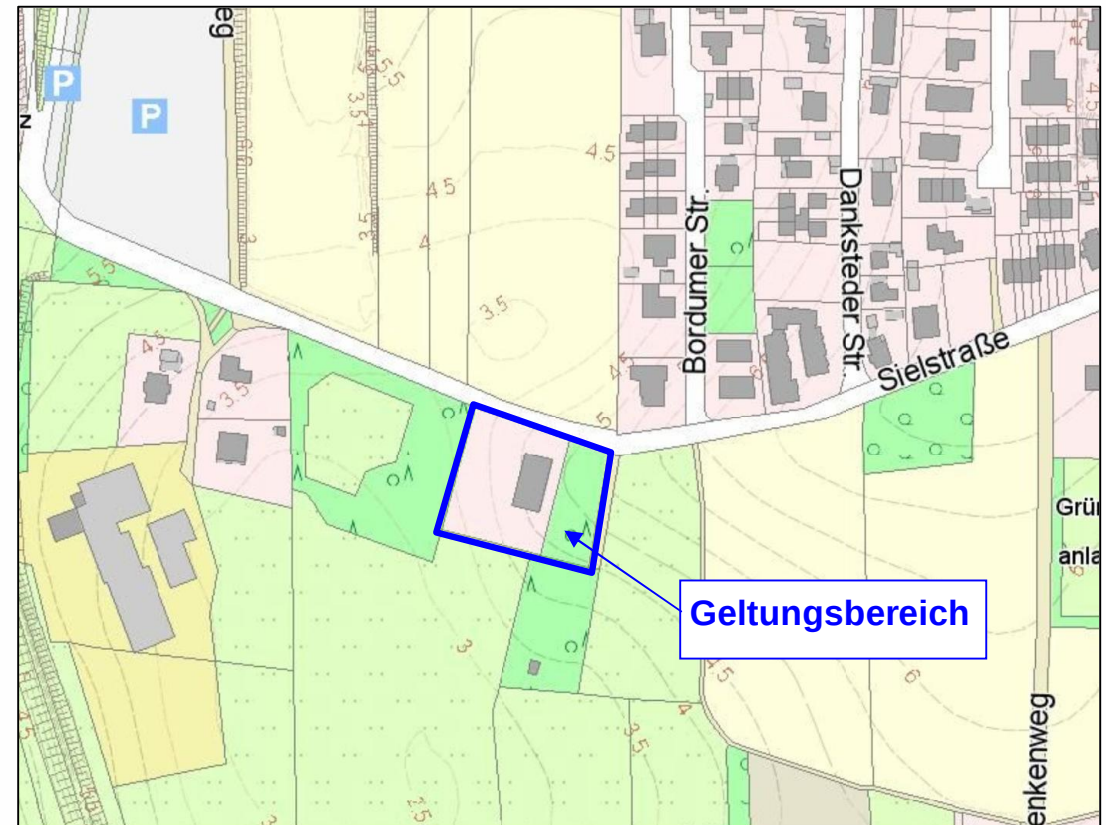
Landkreis Friesland

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 232 und 38. FNP-Änderung

**Vorhabenträger:
Hoppmann Immobilienverwaltungs KG**

**Erneute
Abwägung der Stellungnahmen
aus den frühzeitigen Beteiligungs-
verfahren**

**Erneute
Vorstellung des Entwurfs zur
öffentlichen Auslegung**



Planungsausschusssitzung am 28.11.2017

BONER + PARTNER

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE



Das Projekt wurde bereits in der Ausschusssitzung am 28.03.2017 behandelt.

Die Abwägung zu den Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde beschlossen.

Da das Artenschutzgutachten noch nicht vorlag, wurde allerdings auf eine Behandlung im VA verzichtet.



Das Artenschutzgutachten wurde zwischenzeitlich fertig gestellt. Es bedingt eine Ergänzung des Planinhaltes (Textliche Festsetzungen 6 bis 8).

Auch die Prüfung hinsichtlich der möglichen Betroffenheit des benachbarten Vogelschutzgebietes und des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes wurde zwischenzeitlich durchgeführt und in die Unterlagen zur Bauleitplanung eingepflegt. In beiden Fällen hat die Prüfung ergeben, dass keine negative Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu erwarten sind.

Der Bitte des Landkreises, die vorgesehenen Kompensationsflächen zu benennen wurde gefolgt. Die Kompensation der Eingriffsfolgen wird im Bereich des städtischen Flächenpools „Alte Sielweide / Rabenteich“ erfolgen. Der Vorhabenträger wird die Werteinheiten bei der Stadt Varel finanziell ablösen.

Weiterhin wurde die Planung so verändert, dass ein verbesserter Baumschutz sichergestellt wird.

Die Ergebnisse des Geruchsgutachtens wurden sachgerecht in die Planung eingestellt.





Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO	
Zweckbestimmung: Pflegeeinrichtung und Ferienwohnen für besondere Zielgruppen	
GRZ 0,4	GF 700 qm
o	I
GH: 13,5 m ü. NN	

Erhaltung von Bäumen

Verlegung der Stellplatzanlage

Modi der Z

Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO	
Zweckbestimmung: Pflegeeinrichtung und Ferienwohnen für besondere Zielgruppen in dörflicher Umgebung	
GRZ 0,4	GF 700 qm
o	l
GH: 13,5 m ü. NN	

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

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflegeeinrichtung und Ferienwohnen für besondere Zielgruppen in dörflicher Umgebung“ sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

1. Pflegeeinrichtung in Form einer Wohngruppe mit sechs Pflegeplätzen,
2. Drei Ferienwohnungen für Gäste der in der Wohngruppe lebenden Personen oder für sonstige pflegebedürftige Personen mit ihren Begleitern,
3. Funktionsgebäude und Anlagen zum Betrieb der o. a. Einrichtungen,
4. Stellplätze für Bewohner und Gäste.

Nr. 2 Gebäudehöhen

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden die zulässigen Höhen baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt. Die Gebäudehöhe (GH) darf den Wert von 13,5 m über NN nicht überschreiten. Bezugspunkt bei den Gebäuden ist die Oberkante des Dachfirstes.



Nr. 3 Nebenanlagen in Form von Gebäuden

Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sind im Sonstigen Sondergebiet bis zu einer Flächengröße von insgesamt 100 qm zulässig. Zur nördlichen Plangebietsgrenze müssen Nebenanlagen in Form von Gebäuden einen Mindestabstand von 5,00 m einhalten.

Nr. 4a Erhaltungsgebot für Einzelbäume

Der in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind durch Neuanpflanzung der selben Art zu ersetzen. Für die Neuanpflanzungen gelten folgende Vorgaben: Gehölzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 bis 16 cm.

Nr. 4b Anpflanzungsgebot für Einzelbäume

Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt 12 heimische, standortgerechte Laubbäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Für die Neuanpflanzungen gelten folgende Vorgaben: Gehölzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 bis 16 cm.



Nr. 5 Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsmaßnahme

Aus naturschutzrechtlicher Sicht sind für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 232 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 des Bebauungsplanes Nr. 232 zugeordnet.

Nr. 6 Schaffung neuer Brutmöglichkeiten

Zum Ausgleich des Verlustes von Brutmöglichkeiten für die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten sind zwei geeignete Nisthilfen für Höhlenbrüter, vier geeignete Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter sowie zwei Zaunkönigkugeln innerhalb des Plangebietes zu installieren und dauerhaft zu erhalten. Ergänzend dazu ist eine Benjeshecke in einer Länge von mindestens 10,0 m, einer Breite von mindestens 0,5 m und einer Höhe von mindestens 1,0 m anzulegen.



Nr. 7 Schutz von Fledermäusen

Da das vorhandene Quartier des Braunen Langohrs innerhalb des Bestandsgebäudes nicht erhalten werden kann, sind innerhalb des Plangebietes mindestens drei Ersatzquartiere (Fledermauskästen) bereitzustellen. Die Installation der Kästen hat so früh wie möglich vor Beginn der Bauarbeiten am Bestandsgebäude zu erfolgen.

Das weitere Vorgehen zum Fledermausschutz (Umsiedlung, Vergrämung, fledermauskundliche Baubegleitung) ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, insbesondere dann, wenn sich Baubeginn und potenzielle Fortpflanzungszeit der Tiere überschneiden.

Nr. 8 Beschränkung der Rodungszeiten

Aus Gründen des vorbereitenden Artenschutzes darf die Rodung bzw. Fällung sowie das Beschneiden von Bäumen, Gebüsch und anderen Gehölzen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (Fällverbot gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) durchgeführt werden.

Nr. 9 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

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



§ 1 Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO gelten für den Bereich des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes.

§ 2 Dachform und Dachneigung

Die Gebäude sind mit einem Satteldach oder einem Krüppelwalmdach zu errichten.

Bei bestehenden Gebäuden ist die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes vorhandene Dachneigung zu erhalten.

Bei der Errichtung neuer Gebäude sind nur Dachneigungen von mindestens 30 Grad und höchstens 50 Grad zulässig.

Garagen und Nebengebäude mit einer geringeren Bruttogrundrissfläche als 50 qm, Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) können mit geringerer Dachneigung als 30 Grad oder als Flachdach ausgebildet werden soweit denkmalpflegerische Gründe dem nicht entgegenstehen.



§ 3 Dacheindeckungsmaterialien / Dachfarben

Bei Bauvorhaben sind die geneigten Dächer mit Dacheindeckungsmaterialien in den Farbtönen rot bis rotbraun oder rot-bunt (angelehnt an die RAL-Töne 2001, 2002, 2004, 3000, 3016) einzudecken. Für die Dacheindeckung sind nur Dachsteine (Tonziegel, Betondachsteine) mit gewellter Oberfläche (z. B. Hohlziegel) zulässig. Glasierte oder sonstige das Licht reflektierende Dachziegel sind nicht zulässig.

§ 4 Fassadengestaltung

Beim Bestandsgebäude ist das vorhandene Mauerwerk zu erhalten.

Bei neuen Bauvorhaben sind die Außenwände in Ziegelmauerwerk zu errichten. Dabei sind rote bis rotbraune Ziegel (angelehnt an die RAL-Töne 2001, 2002, 2004, 3000, 3002, 3003, 3004, 3011, 3013, 3016, 3017, 8004, 8012, 8015) mit weißer bis grauer Verfugung zu verwenden. Das Aufbringen von Holzverkleidungen ist bis zu einem Anteil von 25 Prozent der jeweiligen Fassadenfläche zulässig.

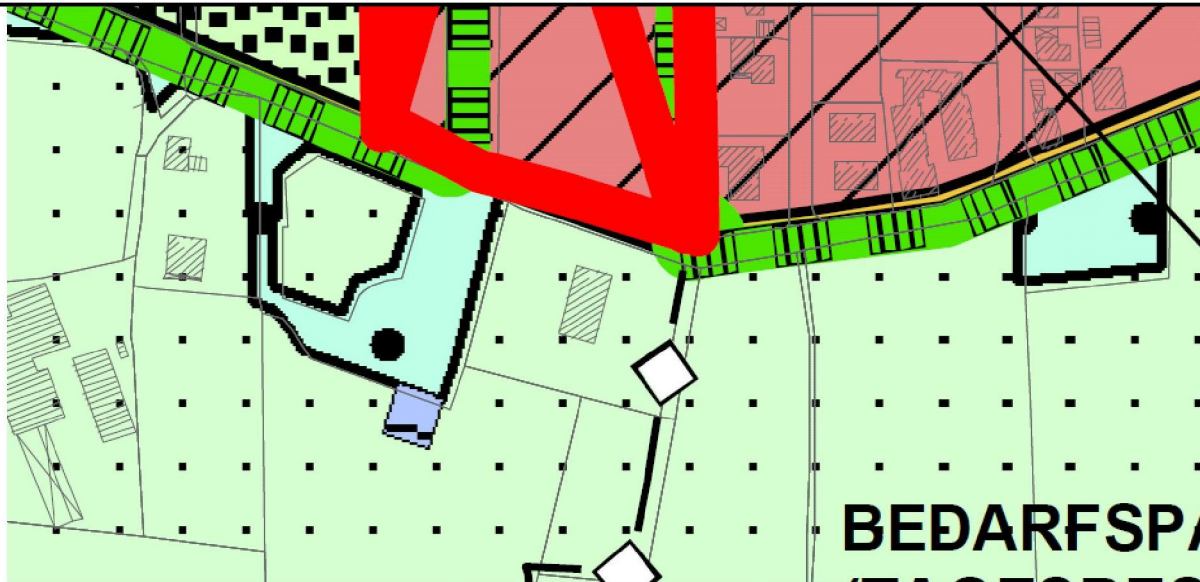


38. Änderung des Flächennutzungsplanes



Vorentwurf zur 38. FNP-Änderung - Planzeichnung

Flächennutzungsplan rechtswirksam (Maßstab 1 : 2.500)



38. Änderung des Flächennutzungsplanes (Maßstab 1 : 2.500)

