

**1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 214**



Kirchweg

Bordumer Straße

Danksteder Straße

Sielstraße

tkenweg

Hollwert

Humenser Straße

Danksteder Straße

An der Rennweide

en-Straße - K 110

Edo - Wiemken - Straße

Edo-Wiemken-Straße

Saphuser Straße

Auf der Gast

Gröningsweg

Am Alten Deich

Kukshörner Weg

Dauenser Straße

Auf der Gast

Dauenser Straße

Störtebeherstraße

Auf der Gast

Mehdenweg

Schmidt-Rottluff-Straße

Mehdenweg





Kukshörner Weg

Am Alten Deich

Dauenser Straße

Störtebekerstraße



P

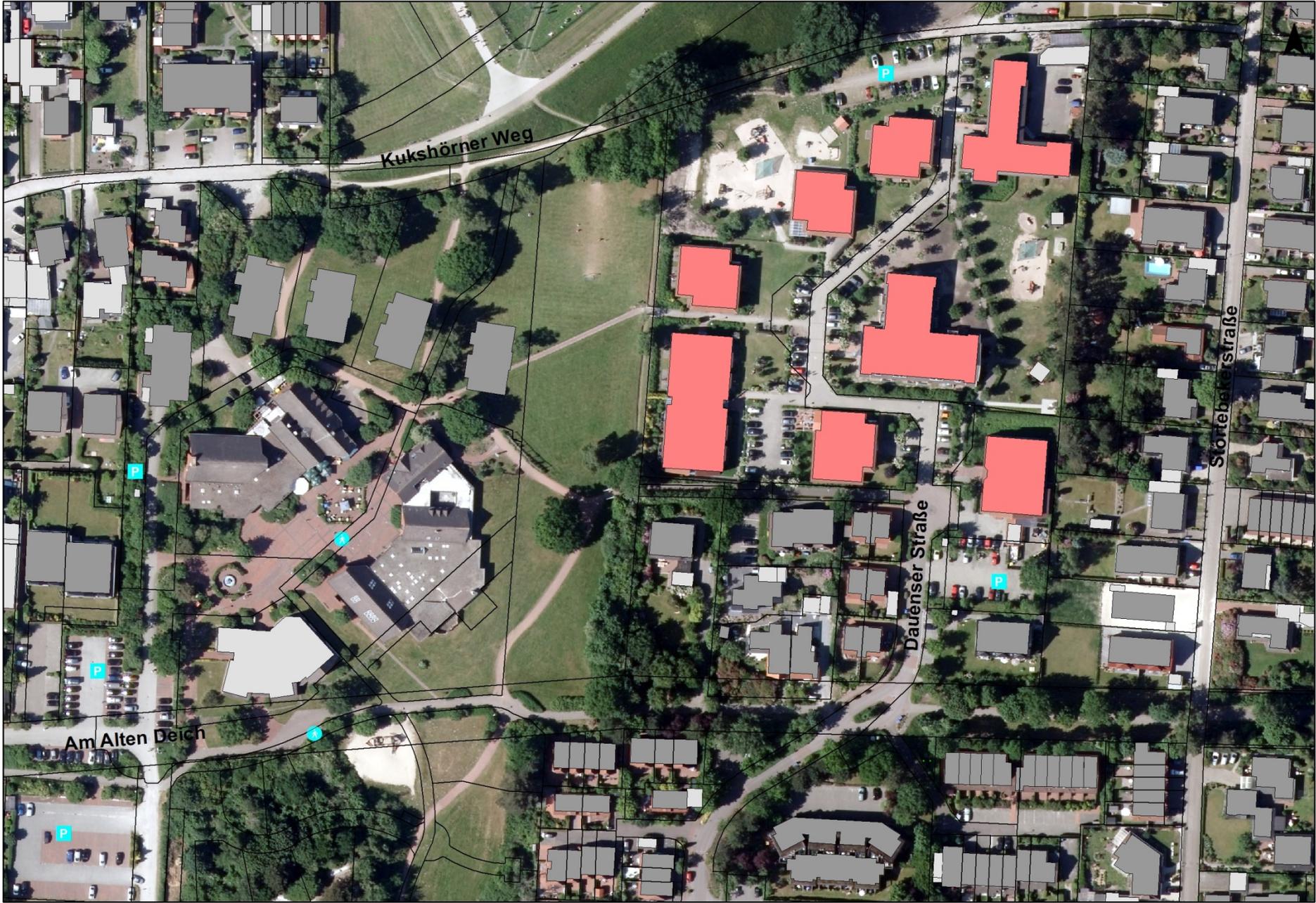
P

P

P

P

t



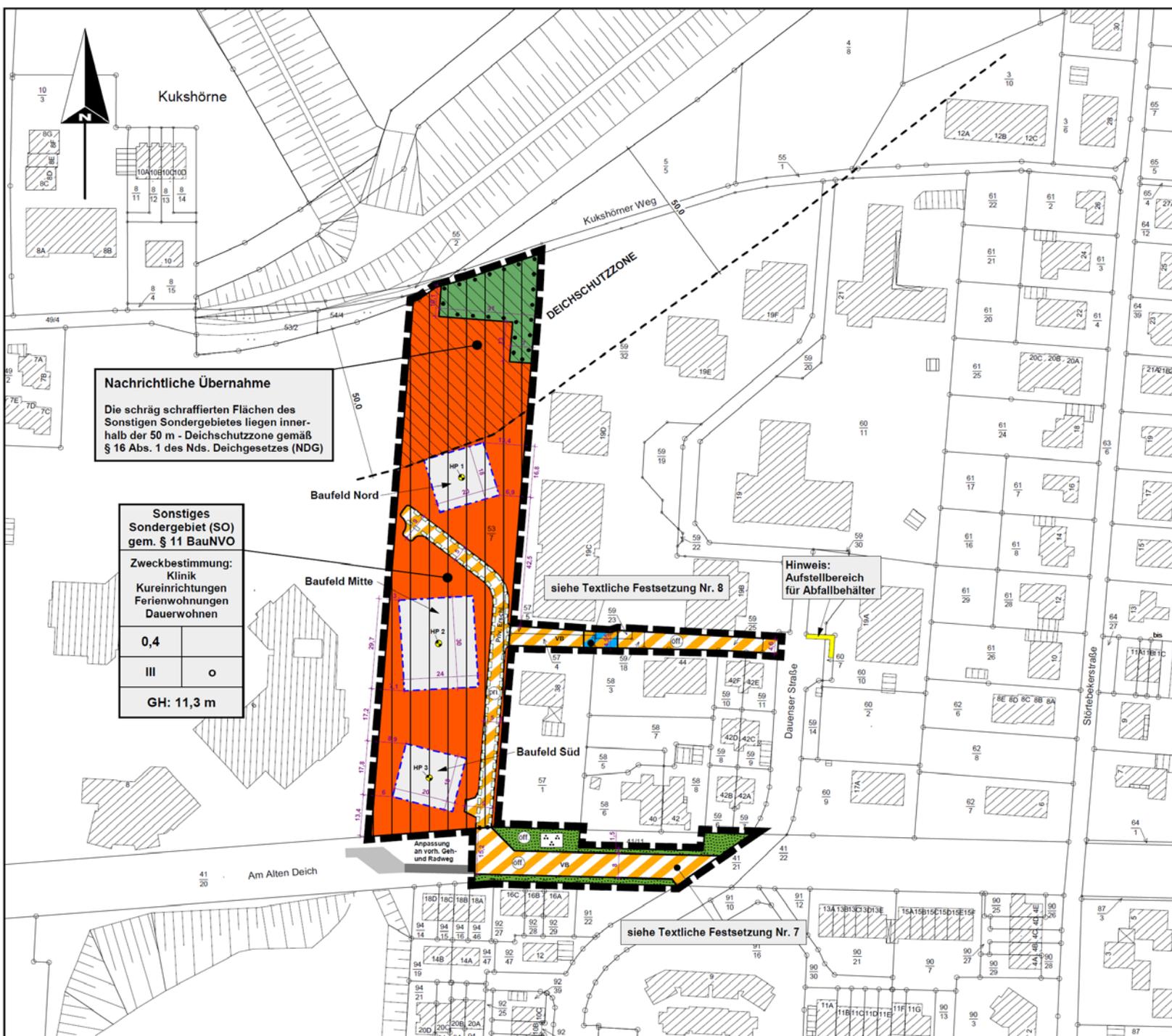
Kukshörner Weg

Am Alten Deich

Dauenser Straße

Störtebekerstraße

N



Nachrichtliche Übernahme
 Die schräg schraffierten Flächen des Sonstigen Sondergebietes liegen innerhalb der 50 m - Deichschutzzone gemäß § 16 Abs. 1 des Nds. Deichgesetzes (NDG)

Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO

Zweckbestimmung:
 Klinik
 Kureinrichtungen
 Ferienwohnungen
 Dauerwohnen

0,4	
III	O
GH: 11,3 m	

Baufeld Nord

Baufeld Mitte

Baufeld Süd

siehe Textliche Festsetzung Nr. 8

Hinweis:
 Aufstellbereich für Abfallbehälter

Anpassung an vord. Geh- und Radweg

siehe Textliche Festsetzung Nr. 7

Kukshörne

Kukshörner Weg

DEICHSCHUTZZONE

Danertser Straße

Störtebekerstraße

Am Alten Deich

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik, Kureinrichtungen, Ferienwohnungen, Dauerwohnen“ sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

1. Gebäude und Kureinrichtungen für einen Klinikbetrieb einschließlich Gästewohnungen für die Klinikpatienten.

2. Ferienwohnungen und Ferienappartements für eine dauernde touristische Vermietung mit einem Prozentsatz von mindestens 80 % der Gesamtwohneinheiten, die nicht in den Klinikbetrieb (Gästewohnungen) integriert sind.

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.

3. Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt eines gleich bleibenden Personenkreises bis zu einem Prozentsatz von maximal 20 % der Gesamtwohneinheiten, die nicht in den Klinikbetrieb (Gästewohnungen) integriert sind.

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 selbst bestimmten und häuslichen Wirkungskreis gekennzeichnet ist

und

wenn die Wohnung durch den Inhaber der Wohnung (Eigentümer, Mieter oder sonstige Nutzungsrechte) gemäß den melderechtlichen Vorschriften des Bundes und des Landes als Erst- oder Zweitwohnung genutzt wird.

Nr. 2 Anzahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird im Sonstigen Sondergebiet die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt.

Sollten mindestens 7 Wohnungen in den drei zu errichtenden Gebäuden in die Kliniknutzung integriert sein (Gästewohnen), sind dort insgesamt höchstens 31 Wohneinheiten (WE) zulässig, die sich wie folgt verteilen:

Gebäude im Baufeld Nord: 04 WE,
Gebäude im Baufeld Mitte: 18 WE,
Gebäude im Baufeld Süd: 09 WE.

Sollten die Wohnungen in den drei zu errichtenden Gebäuden ausschließlich dem Ferien- oder Dauerwohnen dienen, sind dort insgesamt nur 24 Wohneinheiten zulässig, die sich wie folgt verteilen:

Gebäude im Baufeld Nord: 06 WE,
Gebäude im Baufeld Mitte: 12 WE,
Gebäude im Baufeld Süd: 06 WE.

Nr. 3 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.

Bei Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die Gebäudehöhe (GH) den in der Planzeichnung angegebenen Wert nicht überschreiten. Sie wird gemessen zwischen dem jeweils in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt (HP 1 bis 3) und dem höchsten Punkt des Daches (Oberkante First bzw. Oberkante Flachdach).

Die Höhenbezugspunkte haben folgende NN-Höhen: HP 1 = 5,00 m (Baufeld Nord), HP 2 = 5,60 m (Baufeld Mitte) und HP 3 = 6,10 m (Baufeld Süd).

Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des Landesrechts. Diese dürfen die zulässige Gebäudehöhe um maximal 1,00 m überschreiten.

Nr. 4 Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB mit einem Pflanzerschutzgebot festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Abweichend hiervon sind Gehölzfallungen zulässig, die gemäß Einstufung der Unteren Deichbehörde zur Wahrung der Belange des Deichschutzes erforderlich sind.

Nr. 5

wurde nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren gestrichen

Nr. 6 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. 214 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. 214 zugeordnet.

Nr. 7 Vorbehaltsfestsetzung zur öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Bereich Am Alten Deich

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die festgesetzte Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ im Bereich der Wegeverbindung *Am Alten Deich* nur dann Gültigkeit erhält, wenn im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik, Kureinrichtungen, Ferienwohnen, Dauerwohnen“ mindestens ein Gebäude vollständig nicht mehr in die Kliniknutzung (Patientenwohnen oder Therapieräumlichkeiten) integriert ist, sondern zu Wohnzwecken (Ferienwohnen oder Dauerwohnen) genutzt wird. Ansonsten gilt für die Flächen die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“.

Nr. 8 Baumschutz

Zum Schutz des Wurzelbereichs einer Eiche auf dem Flurstück 58/3 sind innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs wasserdurchlässige Materialien (z. B. Rasengittersteine, breitflüchiges Pflaster) für die Befestigung der Verkehrsfläche zu verwenden.

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.

hörne

Kukshörner Weg

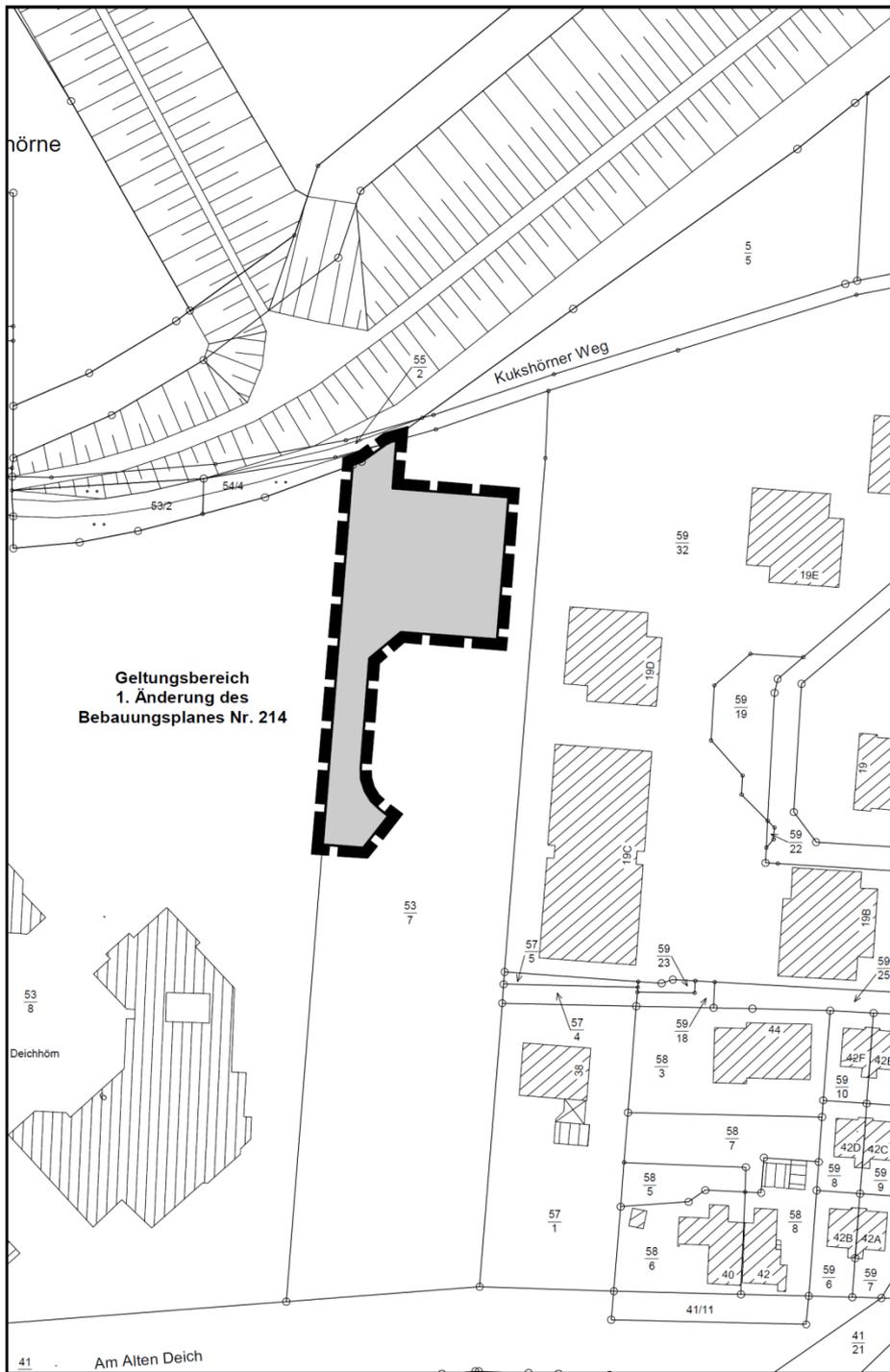
Geltungsbereich
1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 214

53
8

Deichhörn

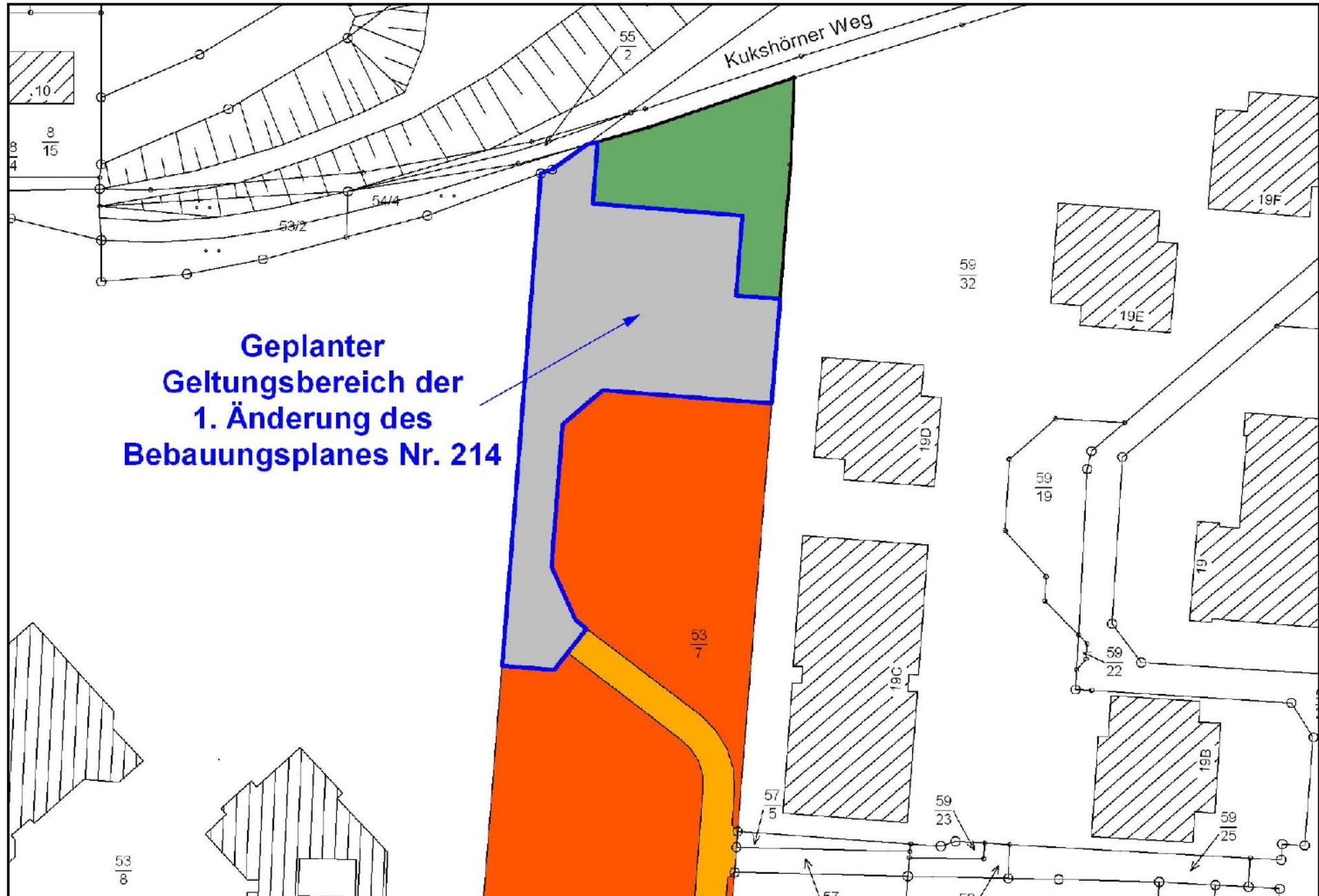
41

Am Alten Deich



**Geplanter
Geltungsbereich der
1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 214**

Kukshörner Weg



Vorentwurf zur Parkplatzgestaltung

