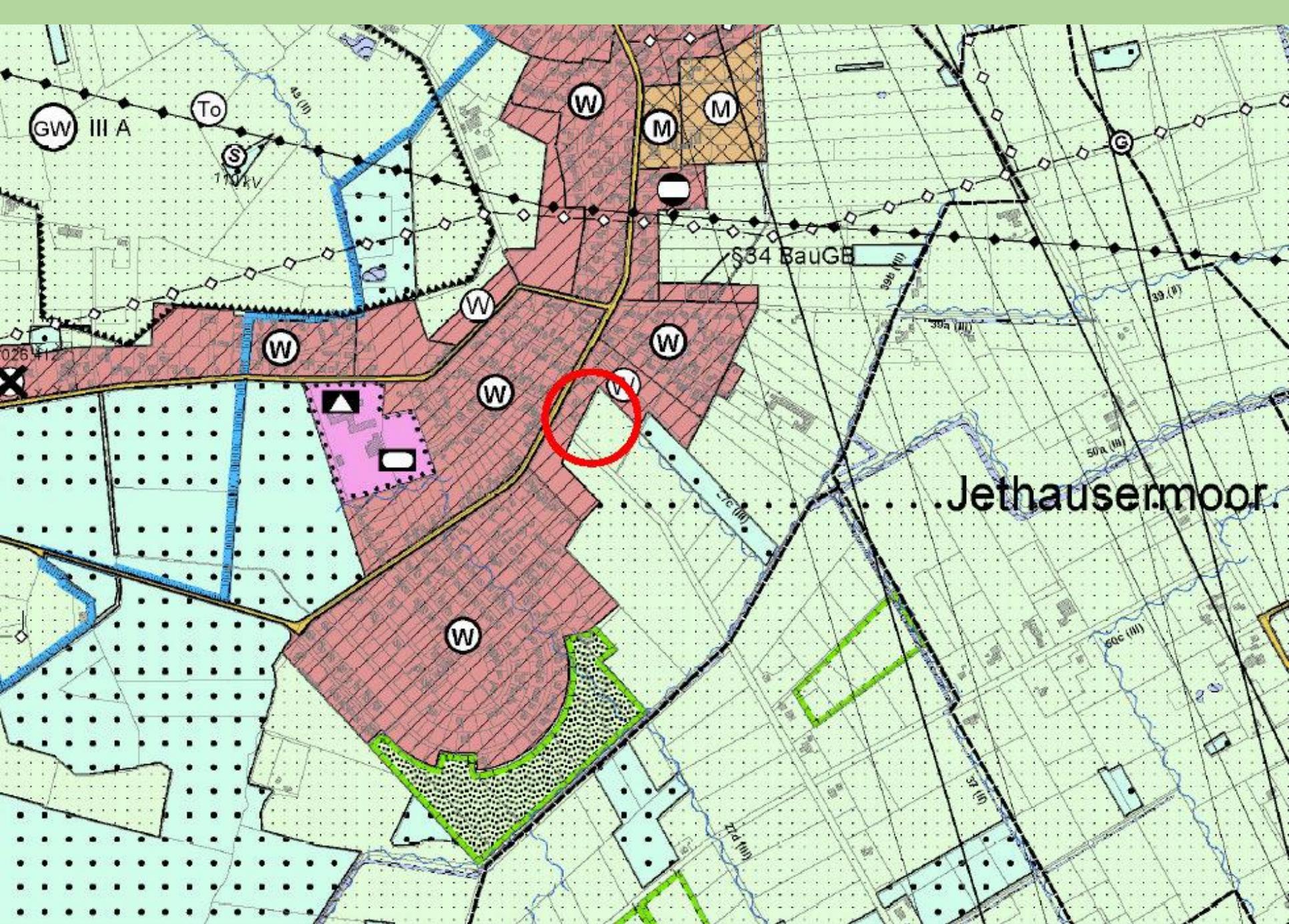


Kindergarten Büppel

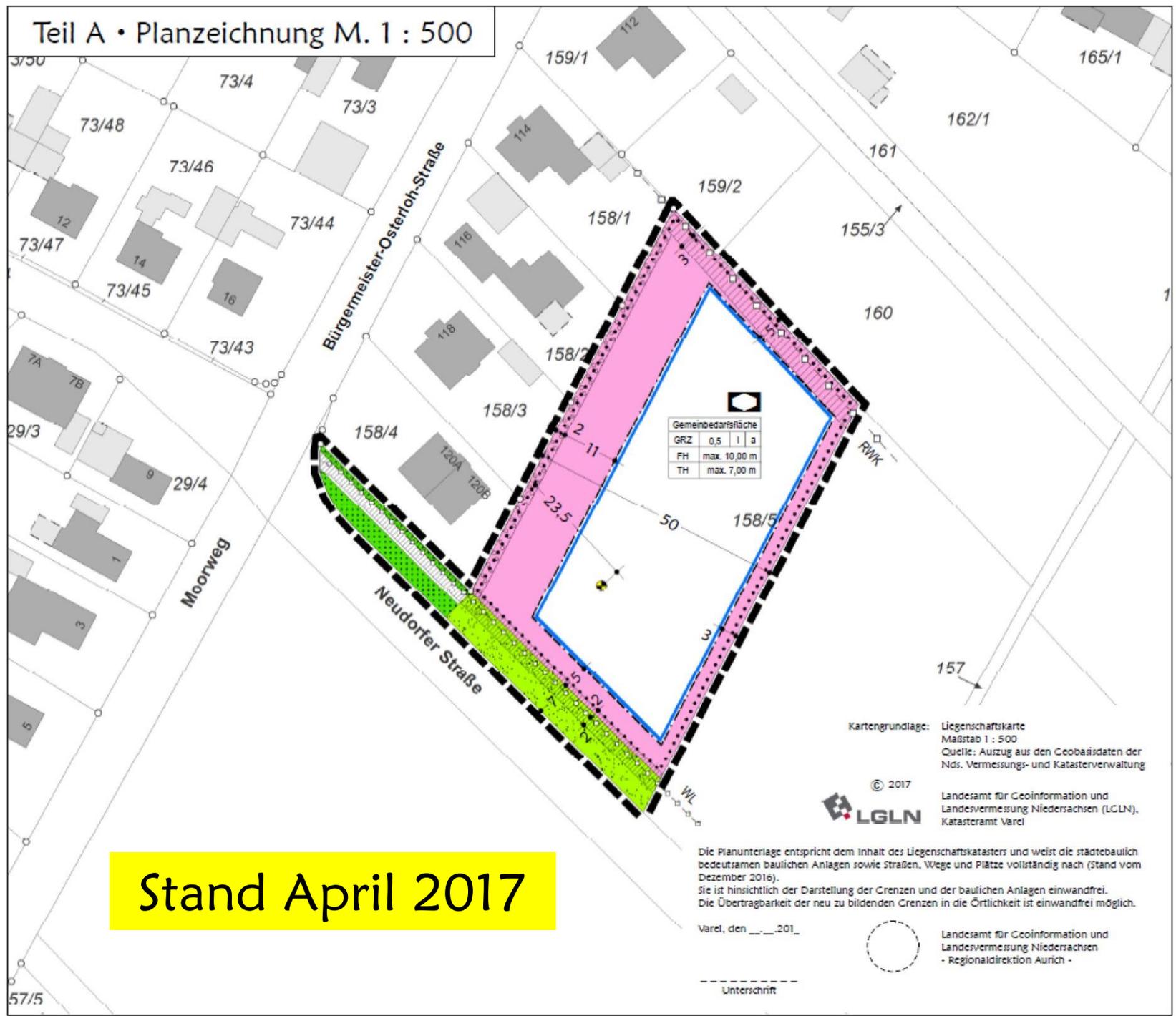
Bebauungsplan Nr. 230,
37. Änderung des Flächennutzungsplanes

- Abwägung nach frühzeitiger Beteiligung -



.....Jethausemoor.

Teil A • Planzeichnung M. 1 : 500



Stand April 2017

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

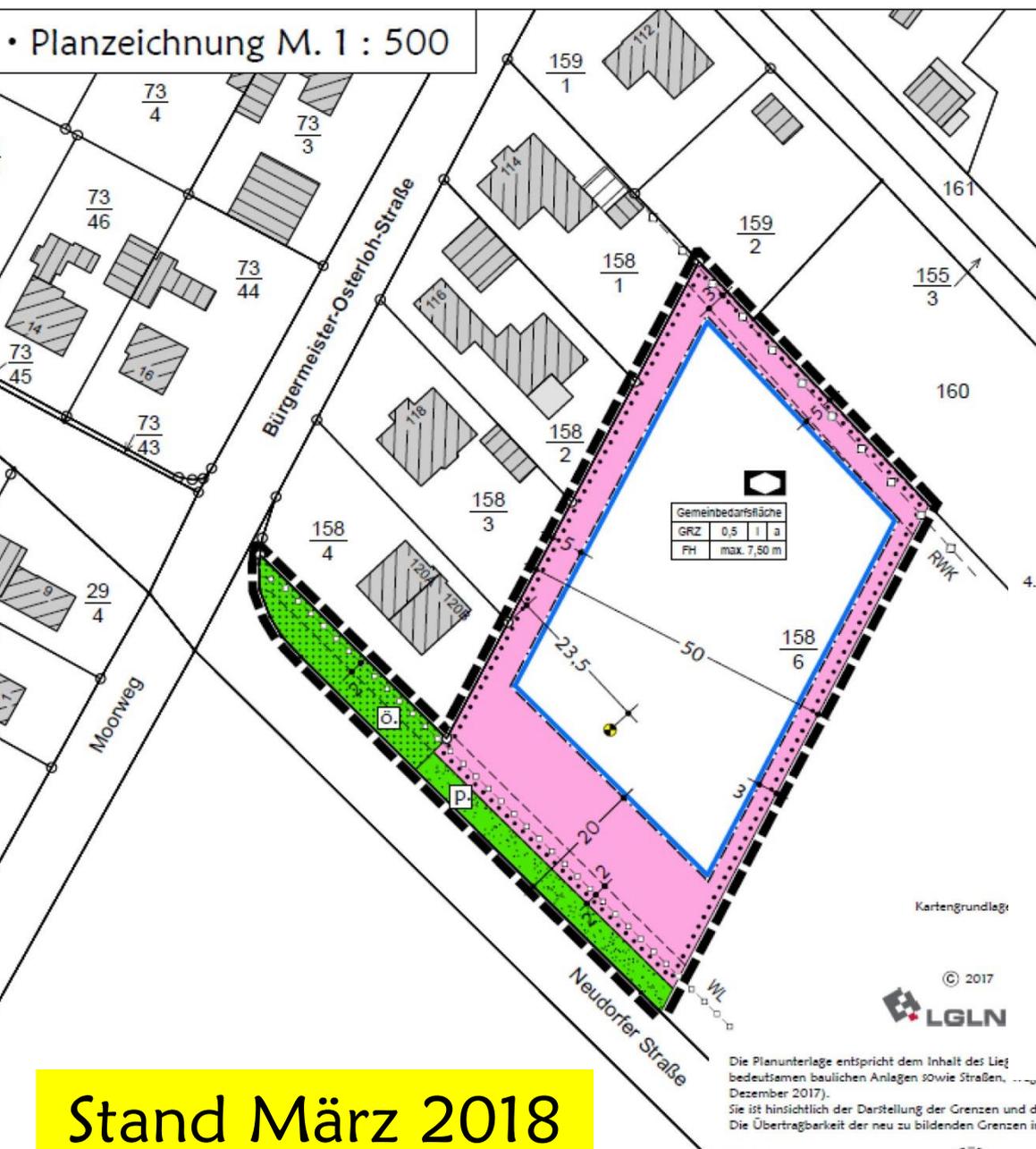
© 2017
LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Katasteramt Varel

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Dezember 2016). 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 ____ 201__

 Unterschrift

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 - Regionaldirektion Aurich -



Gemeinbedarfsfläche			
GRZ	0,5	1	a
FH	max. 7,50 m		

Planzeichenerklärung - PlanzV '90

- Art der baulichen Nutzung - § 9 (I) Nr. 1 BauGB
- Maß der baulichen Nutzung - § 9 (I) Nr. 1 BauGB
 - 0,5 Grundflächenzahl (GRZ), Höchstmaß - § 19 BauNVO
 - FH maximal zulässige Firsthöhe über COK - § 18 BauNVO
 - 1 Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) - § 20 BauNVO
- Baugrenzen, Bauweise - § 9 (I) Nr. 2 BauGB
 - Baugrenze - § 23(3) BauNVO
 - abweichende Bauweise - § 22 (4) BauNVO
- Sonstige Festsetzungen/Darstellungen
 - Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (I) 5 BauGB
 - Zweckbestimmung: Anlagen und Einrichtungen für soziale Zwecke
 - Öffentliche Grünfläche - § 9 (I) Nr. 15 BauGB
Zweckbestimmung: Grünanlage z. T. mit Vorschlag Wegeführung
 - Private Grünfläche - § 9 (I) Nr. 15 BauGB
Zweckbestimmung: Grünanlage
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches - § 9 (7) BauGB
 - eingemessener Höhenbezugspunkt
 - Leitungstrasse Regenwasserkanal (RWK) mit Schutzstreifen und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger
 - Leitungstrasse Wasserleitung (WL) mit Schutzstreifen und Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger

Kartengrundlage
© 2017
LGLN

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand: 1. Dezember 2017).
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
Niederrhein
- Regionaldirektion Aachen -

Unterschrift

Stand März 2018

Teil B • Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO sowie § 19 Abs. 4 BauNVO)
 - 1.1 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche gelten für die baulichen Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:	Oberkante des Gebäudes (OKG)
Unterer Bezugspunkt:	Minus 1,21 m am festgesetzten Höhenbezugspunkt in Bezug auf die Mittelachse der Neudorfer Straße

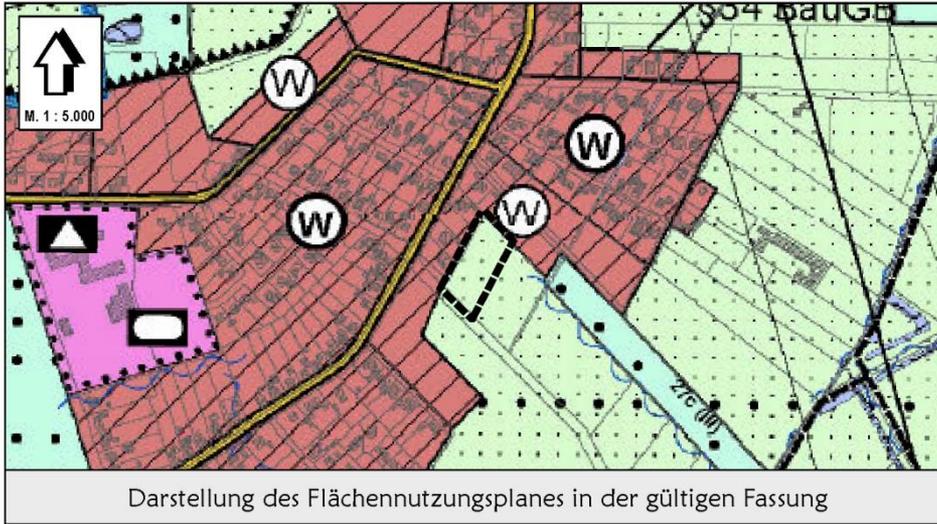
Die Firsthöhe wird mit max. 7,50 m oberhalb des festgelegten Höhenbezugspunktes festgesetzt.

Die Firsthöhe wird definiert als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante geneigter Dächer. Bei Zeltdächern gilt sinngemäß die Dachspitze.
 - 1.2 Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Antennen) ist zulässig.
2. Gemeinbedarfsfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Fläche für Gemeinbedarf wird mit der Zweckbestimmung "sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" festgesetzt.
3. Leitungstrasse mit Schutzstreifen sowie Leitungsrecht (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Nr. 21 BauGB)

Die ausgewiesenen Leitungstrassen (RWK, WL) mit Schutzstreifen, sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger gesichert. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und das Anpflanzen von Bäumen ist unzulässig.
4. Abweichende Bauweise (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO)

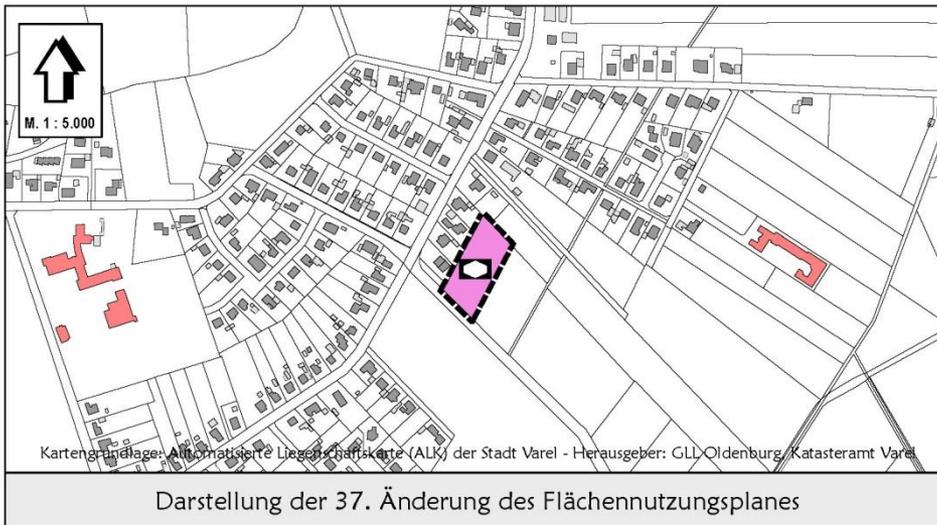
In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Seitliche Grenzabstände sind, wie in der offenen Bauweise, nach der Nds. Bauordnung (NBauO) einzuhalten.
5. Öffentliche und Private Grünfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 5.1 Die private Grünfläche ist als Rasenfläche mit max. zweimaliger Mahd und Abtransport des Mähgutes oder als Sukzessionsfläche zu erhalten bzw. anzulegen. Innerhalb der privaten Grünfläche ist das Anlegen von zwei Zufahrten in einer Breite von 6,50 m zulässig.
 - 5.2 Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Grünanlage z. T. mit Vorschlag Wegeführung, ist als Rasenfläche mit max. zweimaliger Mahd und Abtransport des Mähgutes oder als Sukzessionsfläche zu erhalten bzw. anzulegen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist das Anlegen eines Fußweges in einer Breite von 2,50 m zulässig.



Planzeichenerklärung gemäß PlanzV

- nur für Darstellungen innerhalb des Änderungsbereiches -

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Geltungsbereich der Änderung
- Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Flächen für die Landwirtschaft



Präambel

Aufgrund des § 1 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Varel in seiner Sitzung am xx.xx.2016 diese 37. Flächennutzungsplanänderung bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung beschlossen.

Varel, den

Bürgermeister



Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am xx.xx.2016 die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am xx.xx.2016 dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB / § 4 a (3), Satz 1 i. V. m. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am xx.xx.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung und der Begründung haben vom xx.xx.2016 bis xx.xx.2016 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Varel hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung in seiner Sitzung am xx.xx.2016 beschlossen.

Varel, den

Bürgermeister

Die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung vom heutigen Tage unter Auflagen/mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt worden.

Landkreis Friesland
Jever, den

Unterschrift



Die Erteilung der Genehmigung der 37. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 (5) BauGB in der Nordwest-Zeitung vom xx.xx.2016 bekannt gemacht worden. Die Änderung ist damit am xx.xx.2016 wirksam geworden

Varel, den

Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Flächennutzungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Varel, den

Bürgermeister



Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von der Stadt Varel - Fachbereich Planung und Bau, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel

37. Änderung des Flächennutzungsplanes "Kindergarten Büppel" - Entwurfsfassung