



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 Zaunkönigskugeln 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 (Fallverbot 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.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

§ 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 Freizeite 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 geeigneten Dächer mit Dacheindeckungsmaterialien in den Farbtönen rot bis rotbraun oder rot-bunt (angelehnt an die RAL-Töne 2001, 2002, 2004, 3000, 3002, 3003, 3004, 3011, 3013, 3016, 3017, 8004, 8012, 8015) mit weißer bis grauer Verlegung zu verwenden. Das Aufbringen von Holzverkleidungen ist bis zu einem Anteil von 25 Prozent der jeweiligen Fassadenfläche 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 Verlegung zu verwenden. Das Aufbringen von Holzverkleidungen ist bis zu einem Anteil von 25 Prozent der jeweiligen Fassadenfläche zulässig.

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 Niedersächsischen 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.

Denkmalschutz

Das sich im Plangebiet befindende Gebäude Sielstraße 24 ist als Baudenkmal eingestuft worden. Jegliche Veränderungen an dem Gebäude sind mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen.

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.

Hauptwasserleitung

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Hauptwasserversorgungsleitung des OOWV.

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 Gasversorgungsanlagen 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 des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

HINWEIS zur Geruchsbelastung im Plangebiet

Bei Zugrundelegung des derzeitigen Viehbestandes des westlich der Vorhabenfläche liegenden Hofes treten Geruchshäufigkeiten von 8,5 % bis 5,9 % der Jahresstunden im Plangebiet auf. Sollten dort eine Aufstockung des Viehbestandes erfolgen, könnten im Plangebiet Geruchshäufigkeiten von bis zu 14,5 % der Jahresstunden auftreten. Die Geruchsimmissionsrichtlinie setzt für ein Dorfgebiet einen Grenzwert von 15,0 % der Jahresstunden fest.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Stadt Varel diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 232, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Es gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Varel, den

 Bürgermeister

PLANVERFASSER

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 232 wurde ausgearbeitet von:

Oldenburg, den

 Planverfasser

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 19.01.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 232 beschlossen.

Varel, den

 Bürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Bürgerversammlung am im Rathaus Langendam.

Varel, den

 Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 23.03.2017 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 232 und der Begründung sowie der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 232 und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Varel, den

 Bürgermeister

Der Rat der Stadt Varel hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 232 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung 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 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 232 ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am in der Nordwest - Zeitung (Ausgabe: Der Gemeinnützte) bekanntgemacht worden. Er ist damit rechtsverbindlich geworden.

Varel, den

 Bürgermeister

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

Varel, den

 Bürgermeister

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

Varel, den

 Bürgermeister

PLANUNTERLAGE

Aktenzeichen: 177001-8
 Kreis Friesland, Stadt Varel, Gemarkung Varel-Land, Flur 1 © 2017
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1 : 500
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich Katasteramt Varel
 Die Planunterlage wurde angefertigt von
Vermessungsbüro Alfred u. Dirk Menger Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
 Rhododendronstr. 22 26655 Westerstede
 Telefon : 04488 / 71701 Telefax : 04488 / 72836
 E-Mail: info@vermessung-menger.de

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 24.01.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

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

Westerstede, den

 Unterschrift

Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GF Geschossfläche (maximal)
- I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstwert)
- GH maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern über NN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- Baugrenze mit überbaubarem Bereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

zu erhaltender Einzelbaum

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen; hier: Baudenkmal

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Höhenbezugspunkt
- Bemaßung in Metern
- Angaben zum Baumbestand (Baumart, Stammdurchmesser, Kronendurchmesser)
- unterirdische Hauptwasserversorgungsleitung

Stadt Varel
Landkreis Friesland

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 232
Pflegeeinrichtung Dangast

Vorhabenträger: Hoppmann Immobilienverwaltungs KG, Jürnweg 24, 26215 Wiefelstede

Fassung zum Satzungsbeschluss
 (Stand 22.05.2018)

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

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

Varel, den

 i.A.