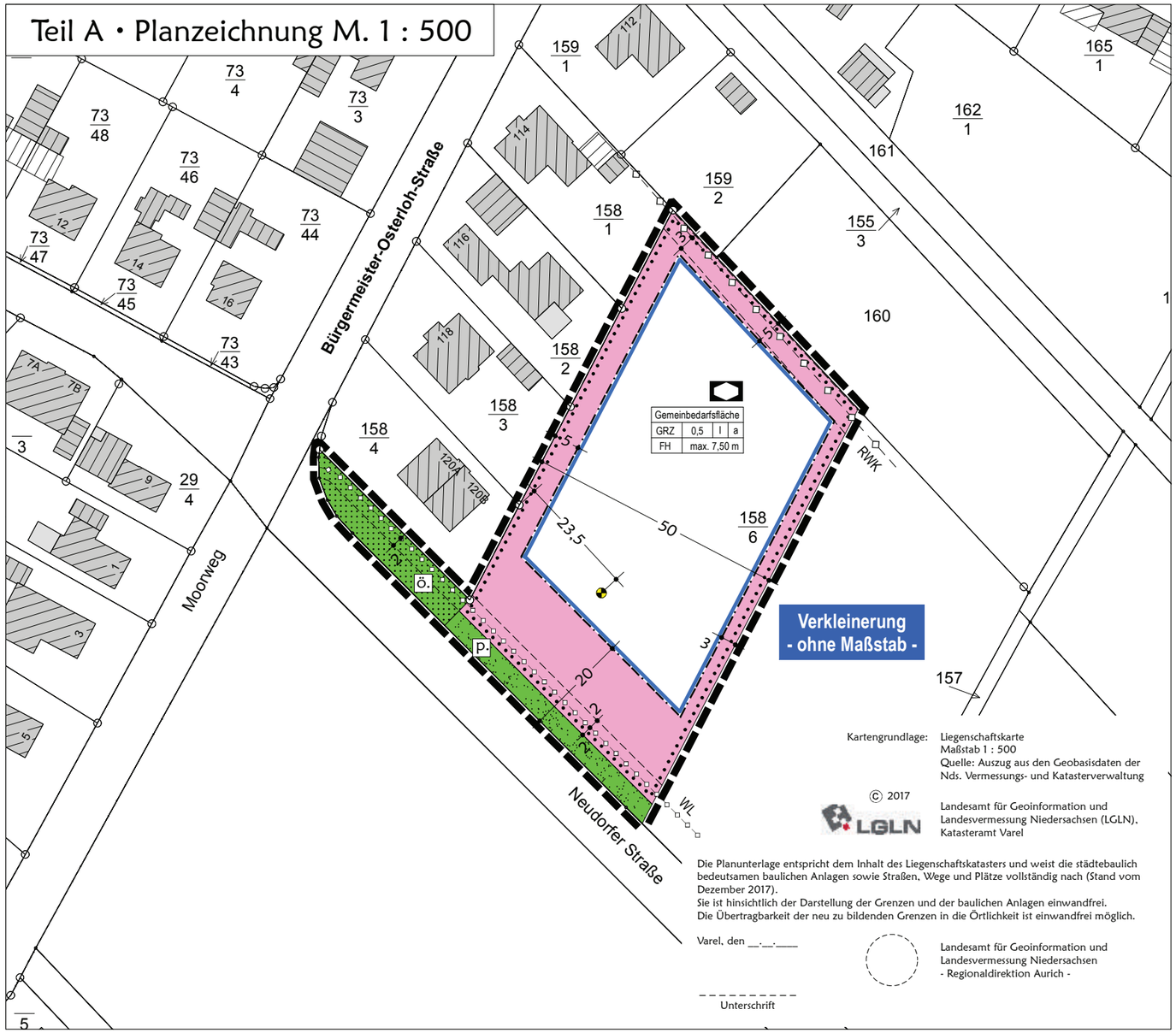
Teil A • Planzeichnung M. 1 : 500



Verkleinerung - ohne Maßstab -

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

© 2017 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 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 Niedersachsen - Regionaldirektion Aurich -

_____
Unterschrift

Planzeichenerklärung - PlanzV´90

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

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

0,5	Grundflächenzahl (GRZ), Höchstmaß - § 19 BauNVO
FH	maximal zulässige Firsthöhe über GOK - § 18 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) - § 20 BauNVO

3. Baugrenzen, Bauweise - § 9 (1) Nr. 2 BauGB

	Baugrenze - § 23(3) BauNVO
a	abweichende Bauweise - § 22 (4) BauNVO

4. Sonstige Festsetzungen/Darstellungen

- Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) 5 BauGB
- Zweckbestimmung: Anlagen und Einrichtungen für soziale Zwecke
- Öffentliche Grünfläche - § 9 (1) Nr. 15 BauGB Zweckbestimmung: Grünanlage z. T. mit Vorschlag Wegeführung
- Private Grünfläche - § 9 (1) 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

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. zweimahliger 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

Hinweise:

1. Für die Grundstücksbegrünung wird die Verwendung ungiftiger Sträucher für den Kindergartenbereich empfohlen

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgares	Gemeiner Flieder
Ribes sangiuneum	Blut-Johannesbeere
Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Potentilla canadensis	Fingerstrauch
Forsythia intermedia	Forsythie
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Cornus alba	Hartriegel
Kerria japonica	Ranunkelstrauch
Hibiscus syriacus	Rosen-Eibisch
Buddleja davidii	Schmetterlingsstrauch
Spiraea bumalda	Spierstrauch

2. Als öffentlich- rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis Friesland die in seinem Gebiet angefallenen und überlasenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach der Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

3. Sollten bei Bau- oder Erschließungsarbeiten oder bei der Baureifmachung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder auf Altlasten oder Altlastenstandorte i. S. des BBodSchG gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

4.. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscheiben, Holzkohleansammlungen, Schlacke sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch in geringen Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege (Stützpunkt Oldenburg (OI), Ofener Str. 12, 26121 Oldenburg) - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Varel unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn die Denkmalschutzbehörde nicht vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Präambel/Verfahrensvermerke

- Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Stadt Varel in seiner Sitzung am __.__.____ den Bebauungsplan, bestehend Planzeichnung und Begründung beschlossen.

Varel, den __.__.____

_____
Bürgermeister

- Verfahrensvermerke

Der VA der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 22.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 230 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.02.2017 ortsüblich (NWZ) bekannt gemacht worden.

Der VA der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 05.04.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 11.05.2018 bis 12.06.2018 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Varel hat nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in seiner Sitzung am __.__.2018 beschlossen.

Varel, den __.__.2018

_____
Bürgermeister

- Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss/die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes nebst Begründung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am __.__.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am __.__.2018 wirksam geworden.

Varel, den __.__.2018

_____
Bürgermeister

- Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel des Abwägungsvorganges

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

Varel, den __.__.____

_____
Unterschrift

- Planverfasser

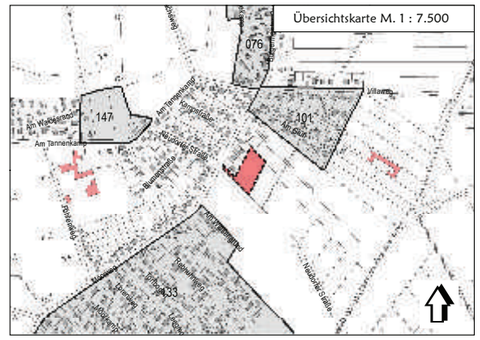
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Stadt Varel, Fachbereich Planung und Bau
Zum Jadebusen 20, 26316 Varel
Tel. 04451 / 126-260

Varel, den __.__.2018

_____
Planverfasser

Verkleinerung - ohne Maßstab -



Stadt Varel

Satzungsfassung
Bebauungsplan Nr. 230 - Kindergarten Büppel