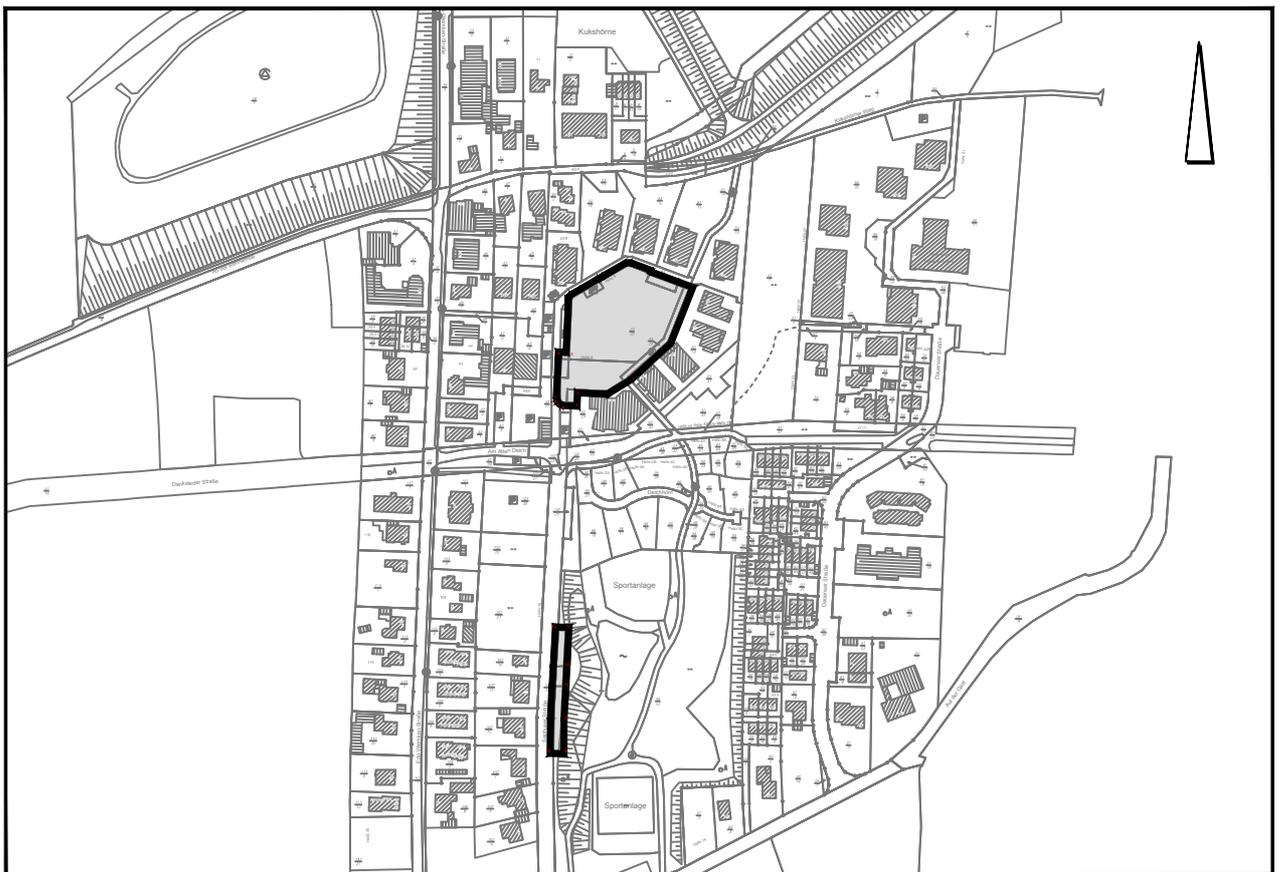


Stadt Varel

Landkreis Friesland

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212C "Deichhörn-Mitte"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO



Übersichtskarte M. 1 : 5.000

Januar 2019

ENTWURF
zum Satzungsbeschluss

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1 Telefon 0441 97174 -0
26121 Oldenburg Telefax 0441 97174 -73

Postfach 3867 E-Mail info@nwp-ol.de
26028 Oldenburg Internet www.nwp-ol.de



Es gilt die BauNVO 2017

Teilbereich 1

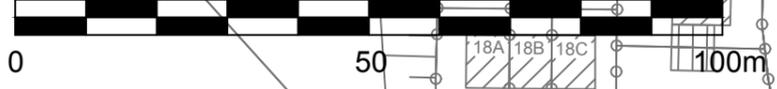
7,03m ü. NHN
±0,00m

SO	
Ferienwohnen und Gastronomie	
0,4	III
a	FH ≤ 12,00m

**Koordinaten im Landesbezugs-
system ETRS89/UTM**

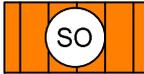
Nr.	East	North
1.	32441554.36	5922438.82
2.	32441518.49	5922430.52
3.	32441518.08	5922421.69
4.	32441511.06	5922422.01
5.	32441509.61	5922422.50
6.	32441508.72	5922423.52
7.	32441508.42	5922424.90
8.	32441509.66	5922453.46
9.	32441514.66	5922453.25
10.	32441507.61	5922271.32
11.	32441512.60	5922271.06
12.	32441511.32	5922246.72
13.	32441510.63	5922233.72
14.	32441509.52	5922212.62
15.	32441509.40	5922191.37
16.	32441504.40	5922191.40

Teilbereich 2



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Ferienwohnen und Gastronomie

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

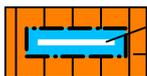
$FH \leq 12,00m$ Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß FH = Firsthöhe über Bezugspunkt

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise



Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

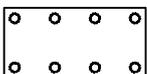


Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F+R

Zweckbestimmung: Öffentlicher Fuß- und Radweg

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen



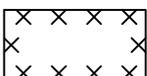
St

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze



GFL

mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit



Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

HB 

Höhenbezugspunkt ü. NHN
siehe Textliche Festsetzungen Nr. 3



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Teil A - Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet SO mit der besonderen Zweckbestimmung „Ferienwohnen und Gastronomie“ gemäß § 11 (2) BauNVO dient der Unterbringung von Ferienwohnungen, einer gastronomischen Nutzung sowie von Stellplätzen. Zulässig sind:

- Ferienwohnungen und Ferienappartements

für eine dauernde touristische Vermietung. 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.
- Räume für eine gastronomische Nutzung sowie
- die der touristischen Nutzung zugeordneten Stellplätze.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet SO ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen/ Carports und Garagen mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO sowie hochbaulichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO über das zulässige Maß von 50 % bezogen auf die Gesamtfläche der zugeordneten Sonstigen Sondergebiete nicht zulässig.

3 Höhenentwicklung der Baukörper (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

- (1) Die in der Planzeichnung festgelegte Firsthöhe darf nicht überschritten werden.
- (2) Als Bezugspunkt zur Höhenmessung wird der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenbezugspunkt mit der NHN-Höhe von + 7,03 m festgesetzt. Dieser Punkt ist gleich der Null-Ebene ($\pm 0,00$ m) für die Höhenabwicklung des Gebäudes.
- (3) Bei der Messung der Gesamthöhe bleiben Ziergiebel und Schornsteine unberücksichtigt.

4. Bauweise gemäß § 22 BauNVO

Im Geltungsbereich gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 (2) Satz 2 BauNVO mit der Maßgabe von Gebäudelängen > 50 m.

5. Vorkehrungen und Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die Nutzung der Außenterrasse durch Gäste und Mitarbeiter der Gastronomie ist auf den Tagzeitraum zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr zu beschränken.

6. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft, zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

- (1) Pro 10 innerhalb Teilbereich 1 neu angelegte Stellplätze ist ein großkroniger, heimischer Laubbaum innerhalb eines begrüntes Beetes zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen sind auch außerhalb der Stellplatzbereiche zulässig. Als Pflanzqualität sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm (Baumschulware) zu verwenden.
- (2) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB mit einem Pflanzgebot belegten Flächen sind vollflächig dichte Strauchpflanzungen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzqualität ist Baumschulware mit einer Mindesthöhe von 100 cm zu verwenden. Der Pflanzabstand soll 1,5 m nicht überschreiten. Es sind Straucharten der folgenden Artenliste zu verwenden. Abgängige Gehölze sind entsprechend nachzupflanzen.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Weißdorn	<i>Crataegus laevigata, C. monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Heckenrose	<i>Rosa corymbifera</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Falsche Hundsrose	<i>Rosa subcanina</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Teil B - Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan der Peters Wohnbau GmbH & Co.KG, 26316 Varel-Dangast ist gemäß § 12 (3) S. 1 BauGB Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus der Vorhabenbeschreibung sowie dem städtebaulichen Konzept und den Detailplänen, die als Anlage der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 C „Dangast-Mitte“ beigefügt sind.

Örtliche Bauvorschriften

1. Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen und Gartenzäune auf privaten Grundstücksflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Von den Einfriedungen darf keine geschlossene, wandartige Wirkung ausgehen.

Hinweise

Rechtskraft

Mit Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 C „Deichhörn-Mitte“ treten die sich überlagernden Teile und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 61A, rechtskräftig seit dem 16.10.1981 und des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 B „Deichhörn-Süd“, rechtskräftig seit 15.12.2016, außer Kraft.

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. 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.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Altablagerungen / Altlasten

Zum derzeitigen Planstand (08/2018) befindet sich südlich der Teilfläche 2 eine Altlastenfläche. Es handelt sich um eine dokumentierte Ablagerungsfläche der Altpapierverarbeitung. Nähere Ausführungen zum Thema Altlasten sind im Kapitel 5.1.6 der Planbegründung enthalten. Alle weiteren Maßnahmen im Einflussbereich dieser Fläche sind mit dem Landkreis Friesland und der Stadt Varel abzustimmen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten weitere Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen. Notwendige Grundwasserhaltungen bei Tiefbauarbeiten sind vorab mit dem Landkreis Friesland abzustimmen.

Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

Kampfmittel

Im Plangebiet sind nachzeitigem Sachstand keine Bombardierung bzw. Funde von Abwurfkampfmitteln (Bomben) dokumentiert. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion umgehend zu benachrichtigen.

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.

Inwieweit Maßnahmen erforderlich werden (z.B. bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen), sollte im Einzelfall mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Verwendete DIN-Normen und Regelwerke

Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Stadtverwaltung Varel während der üblichen Öffnungszeiten aus.