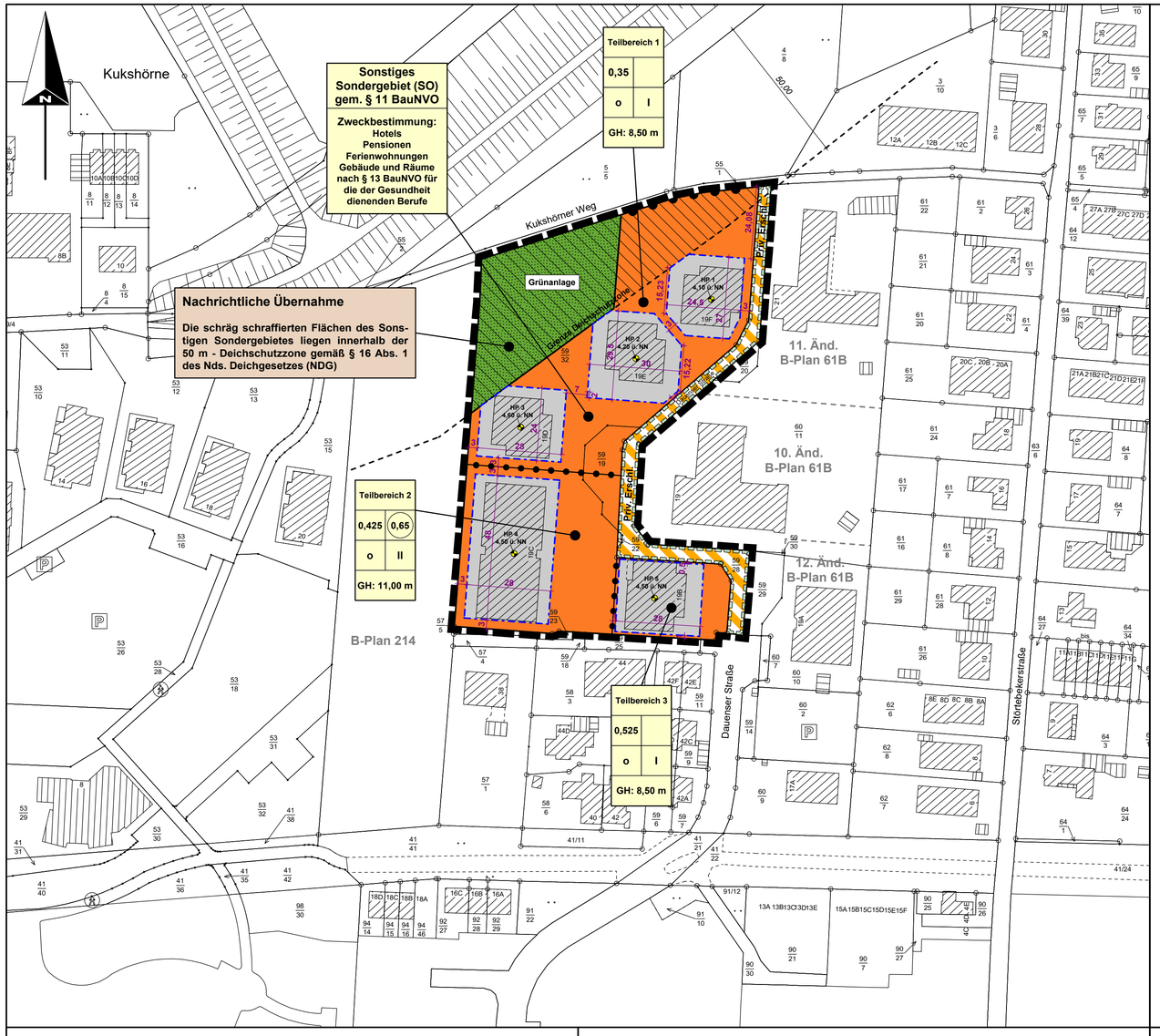


Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

- Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nuzung

- 0,35 — Grundflächenzahl
- 0,65 — Geschossflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstwert)
- GH — maximal zulässige Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- Baugrenze mit überbaubarem Bereich

Verkehrsflächen

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Priv. Erschl. — Zweckbestimmung: Private Erschließungsstraße
- Bereich mit Zu- und Abfahrtsverbot

Grünflächen

- Private Grünfläche
- Grünanlage — Zweckbestimmung Grünanlage

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung der festgesetzten Teilbereiche
- HP 3 — Höhenbezugspunkt
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der nördlich des Kukshörner Weges gelegenen Anlieger des von der Störtebekerstraße erschlossenen Teils des Kukshörner Weges

Nachrichtliche Übernahme

- 50 m - Deichschutzzone

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Varel diese 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen 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 der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B wurde ausgearbeitet von:

BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE
Johann H. Boner · Dr. Helmut Gramann GbR
Auf der Gast 36 B · 26316 Varel - Dangast
Thomas-Mann-Straße 25 · 26133 Oldenburg

Oldenburg, den .....

.....
Planverfasser

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 26.10.2017 die Aufstellung der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Varel, den .....

.....
Bürgermeister

Am ..... hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel beschlossen, mit dem vorgestellten Planentwurf die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und die gleichzeitige Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorzunehmen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Varel, den .....

.....
Bürgermeister

Am ..... hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel beschlossen, mit dem geänderten Planentwurf die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut zu beteiligen und die gleichzeitige Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB vorzunehmen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Varel, den .....

.....
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Varel hat die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B 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 zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am ..... in der Nordwest - Zeitung (Ausgabe: Der Gemeinnützige) bekanntgemacht worden. Sie ist damit rechtsverbindlich geworden.

Varel, den .....

.....
Bürgermeister

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

Varel, den .....

.....

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

Varel, den .....

.....

PLANUNTERLAGE

Aktenzeichen: L4 - 372 / 2017

Kreis Friesland, Stadt Varel, Gemarkung Varel-Land, Flur 1 © 2017

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle:
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich
Katasteramt Varel

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: 07.11.2017).

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

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Varel -

Varel, den .....

.....
Unterschrift

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Deichschutzzone

Ein Teilbereich des Sonstigen Sondergebietes liegt innerhalb der 50 m - Deichschutzzone gemäß NDG (siehe Planzeichnung). Hier sind nur solche Nutzungen zulässig, die die Deichsicherheit nicht gefährden und die Deicherhaltung nicht beeinträchtigen.

Zur Realisierung von Maßnahmen ist in jedem Einzelfall vor Baubeginn eine deichschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 16 NDG beim Landkreis Friesland als Untere Deichbehörde einzuholen. Der II. Oldenburgische Deichband ist jeweils am Verfahren zu beteiligen.

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 Nieders. 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.

Altablagerungen / Altlasten

Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

Brandschutz

Zur Gewehrleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des DVGW einzuhalten.

Erdverlegte Versorgungseinrichtungen

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverlegte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Elektrizitäts- oder Gasversorgungseinrichtungen 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 der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Deichschutz

Bei der Herrichtung und weiteren Unterhaltung der innerhalb der 50 m - Deichschutzzone liegenden Grünflächen ist dauerhaft sicherzustellen, dass Neuanpflanzungen einen Mindestabstand von 10 m (Pappeln 30 m) vom Deichfuß aufweisen. Weitere Gehölze innerhalb des verbleibenden 40 m - Bereichs sind soweit wie möglich zu vermeiden.

Außerkrafttreten anderer Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B treten im überlagerten Bereich die Festsetzungen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B außer Kraft.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Im Sonstigen Sondergebiet sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Hotels
- Pensionen
- Ferienwohnungen
- Gebäude und Räume nach § 13 BauNVO für die der Gesundheit dienenden Berufe

Nr. 2 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 der Bebauungsplanänderung 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 5) und dem höchsten Punkt des Daches (Oberkante First bzw. Oberkante Flachdach).

Die NN-Höhen der Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung angegeben. Sie gelten jeweils nur für das zugeordnete Baufeld.

Nr. 3 Begrenzung der zulässigen Grundfläche im Teilbereich 3

Im Teilbereich 3 des Sonstigen Sondergebietes (SO) darf die dort zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) um nicht mehr als 20 % überschritten werden (gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig z. B. mit breitfugig verlegtem Natursteinpflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen o. ä. befestigt sind, werden auf die GRZ nicht angerechnet.

Nr. 4 Begrenzung der zulässigen Brutto - Geschossfläche im Teilbereich 1

Im Teilbereich 1 des Sonstigen Sondergebietes (SO) darf die Brutto - Geschossfläche im Erd- und Dachgeschoss aller Gebäude den Wert von insgesamt 2.125 qm nicht überschreiten.

Stadt Varel

Landkreis Friesland

13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B

Bereich Friesenhörn - Nordsee - Klinik

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

ENTWURF

Fassung für die erneute öffentliche Auslegung und die erneute Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB

(Stand: 02.05.2019)

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

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

Varel, den ..... *Siegel* i.A. .....