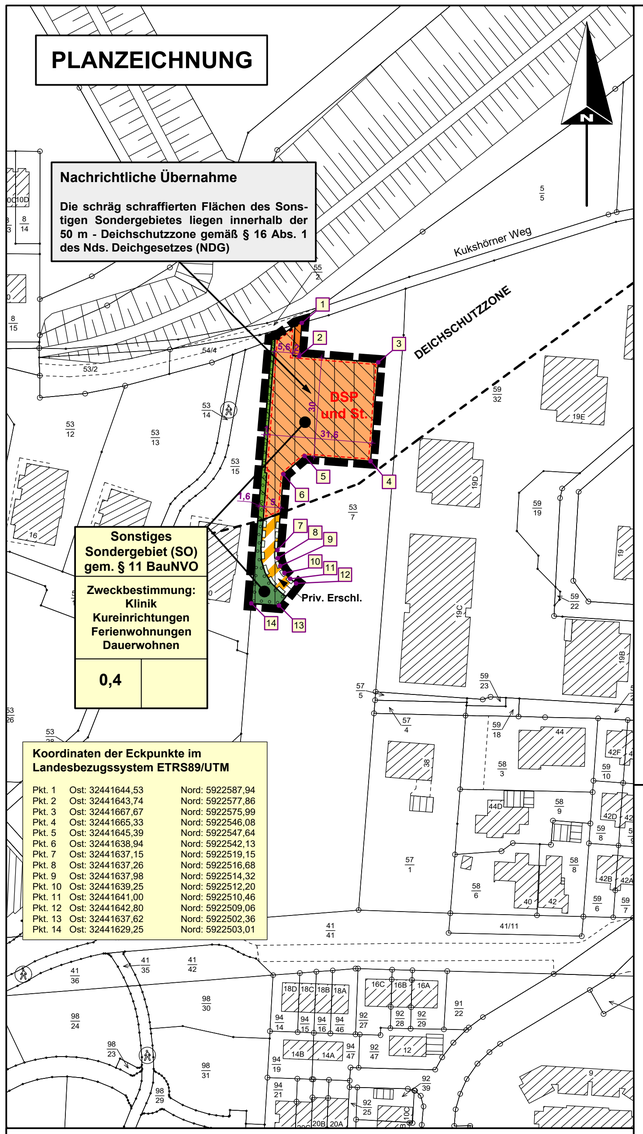
PLANZEICHNUNG



Koordinaten der Eckpunkte im Landesbezugssystem ETRS89/UTM

Pkt. 1	Ost: 32441644,53	Nord: 5922587,94
Pkt. 2	Ost: 32441643,74	Nord: 5922577,86
Pkt. 3	Ost: 32441667,67	Nord: 5922575,99
Pkt. 4	Ost: 32441665,33	Nord: 5922546,08
Pkt. 5	Ost: 32441645,39	Nord: 5922547,64
Pkt. 6	Ost: 32441638,94	Nord: 5922542,13
Pkt. 7	Ost: 32441637,15	Nord: 5922519,15
Pkt. 8	Ost: 32441637,26	Nord: 5922516,68
Pkt. 9	Ost: 32441637,98	Nord: 5922514,32
Pkt. 10	Ost: 32441639,25	Nord: 5922512,20
Pkt. 11	Ost: 32441641,00	Nord: 5922510,46
Pkt. 12	Ost: 32441642,80	Nord: 5922509,06
Pkt. 13	Ost: 32441637,62	Nord: 5922502,36
Pkt. 14	Ost: 32441629,25	Nord: 5922503,01

PLANUNTERLAGE

Aktenzeichen: L4 46-2018

Kreis Friesland, Stadt Varel, Gemarkung Varel-Land, Flur 1 © 2018

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: 08.02.2018).

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

Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

SO — Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nuzung

0,4 — Grundflächenzahl

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Priv. Erschl. — Zweckbestimmung: Private Erschließungsstraße

Zu- und Abfahrtsverbot mit Ausnahme des Deichverteidigungsfalles

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

Anpflanzungsgebot für hochwachsende Gräser

Anpflanzungsgebot für Bäume und Sträucher

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

DSP und St. — Umgrenzung einer Fläche für einen Deichsicherungsplatz und für Stellplätze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen

Nachrichtliche Übernahme:

50 m - Deichschutzzone

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Klinik, Kureinrichtungen, Ferienwohnungen, Dauer-wohnen" sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

1.
Gebäude und Kureinrichtungen für einen Klinikbetrieb einschließlich Gästewohnungen für die Klinikpatienten.

2.
Ferienwohnungen und Ferienappartements für eine dauernde touristische Vermietung mit einem Prozentsatz von mindestens 80 % der Gesamtwohneinheiten, die nicht in den Klinikbetrieb (Gästewohnungen) integriert sind.

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 können nicht vorgehalten werden.

3.
Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt eines gleichbleibenden Personenkreises bis zu einem Prozentsatz von maximal 20 % der Gesamtwohneinheiten, die nicht in den Klinikbetrieb (Gästewohnungen) integriert sind.

Die Voraussetzungen für eine Wohnnutzung im Sinne dieses Bebauungsplanes sind gegeben,

wenn die Wohnung durch die Dauerhaftigkeit des Aufenthalts und die Eigengestaltung der Haushaltsführung in einem selbst bestimmten und häuslichen Wirkungskreis gekennzeichnet ist

und

wenn die Wohnung durch den Inhaber der Wohnung (Eigentümer, Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte) gemäß den melderechtlichen Vorschriften des Bundes und des Landes als Erst- oder Zweitwohnung genutzt wird.

4.
Kfz-Stellplätze und ihre Zufahrten

5.
Deichsicherungsplatz

Nr. 2 Deichsicherungsplatz und Stellplatzanlage

Die in der Planzeichnung ausgewiesene Fläche für einen Deichsicherungsplatz und für Stellplätze soll im Falle einer Sturmflut für die Lagerung von Gerät und Material zur Deichverteidigung für den unmittelbaren Einsatz am Deich genutzt werden. Der Deichsicherungsplatz ist somit Bestandteil des Deichverteidigungskonzeptes Dangast. In der übrigen Zeit steht die Fläche der Friesenhörn-Nordsee-Kliniken GmbH & Co. als Stellplatzanlage zur Verfügung.

Bei der Errichtung der Stellplatzanlage sind die in der deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung vom 14.12.2017 genannten Inhalts- und Nebenbestimmungen sowie die dort aufgeführten Hinweise zu beachten.

Die Nutzung der Stellplatzanlage ist aus Lärmschutzgründen nur im Zeitraum zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr zulässig.

Nr. 3 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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 4 Anpflanzungsgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die mit einem Anpflanzungsgebot festgesetzten Flächen **innerhalb** der Deichschutzzone sind mit hochwachsenden Gräsern zu bepflanzen, so dass eine durchgängige Grashecke entsteht. Die Anpflanzung ist so vorzunehmen, dass eine Dichte von 2 Pflanzen pro 1 qm erreicht wird. Bei der Auswahl der Gräser ist zu berücksichtigen, dass diese eine Wuchshöhe von mindestens 1,50 m erreichen. Eine Liste möglicher Gräser befindet sich unter Hinweis Nr. 9.

Die mit einem Anpflanzungsgebot festgesetzten Flächen **außerhalb** der Deichschutzzone sind ausschließlich mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist so vorzunehmen, dass eine Dichte von 1 Pflanze pro 2 qm erreicht wird. Hinsichtlich der Gehölzqualität sind Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 bis 14 cm bzw. Sträucher, 3 x verpflanzt, Höhe 60 - 80 cm zu verwenden. Eine Liste standortgerechter heimischer Gehölze befindet sich unter Hinweis Nr. 10.

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

Nr. 1 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.

Nr. 2 Altablagerungen / Altlasten

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

Nr. 3 Brandschutz

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

Nr. 4 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.

Nr. 5 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.

Nr. 6 Außerkrafttreten anderer Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 214 treten im überlagerten Bereich die Festsetzungen der Ursprungsplanung außer Kraft.

Nr. 7 Kampfmittel

Im Plangebiet sind nach derzeitigem 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 der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion umgehend zu benachrichtigen.

Nr. 8 Normen

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften können bei der Stadt Varel, Fachbereich Planung und Bau, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Nr. 9 Pflanzenliste Gräser

- Pampasgras (Cortaderia selloana)
- Chinaschilf (Miscanthus sinensis)
- Reitgras Karl Förster (Calamagrostis acutiflora Karl Förster).

Nr. 10 Pflanzenliste Bäume und Sträucher

- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Gemeine Hasel (Corylus avellana)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Brombeere (Rubus fruticosus)
- Salweide (Salix caprea)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Gemeiner Flieder (Syringa vulgares)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

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 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 214, 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 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 214 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 08.02.2018 die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 214 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 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 214 und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Varel, den .....

.....
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Varel hat die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 214 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 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 214 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 .....

.....

Stadt Varel

Landkreis Friesland

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 214

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Erweiterung der Friesenhörn-Nordsee-Klinik in Varel - Dangast

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Fassung zum Satzungsbeschluss

(Stand: 02.05.2019)

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

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

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