

Stadt Varel

Landkreis Friesland

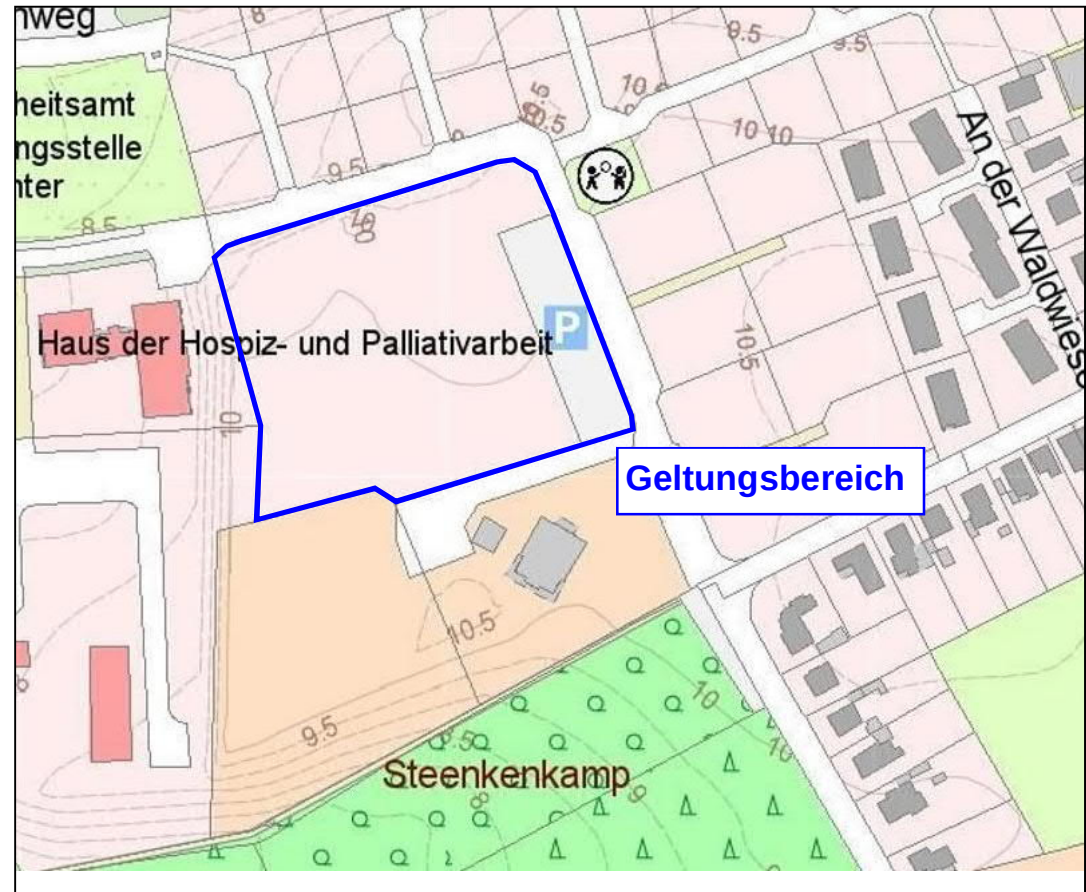
Bebauungsplan Nr. 222 „Seniorenzentrum Waldviertel“

und

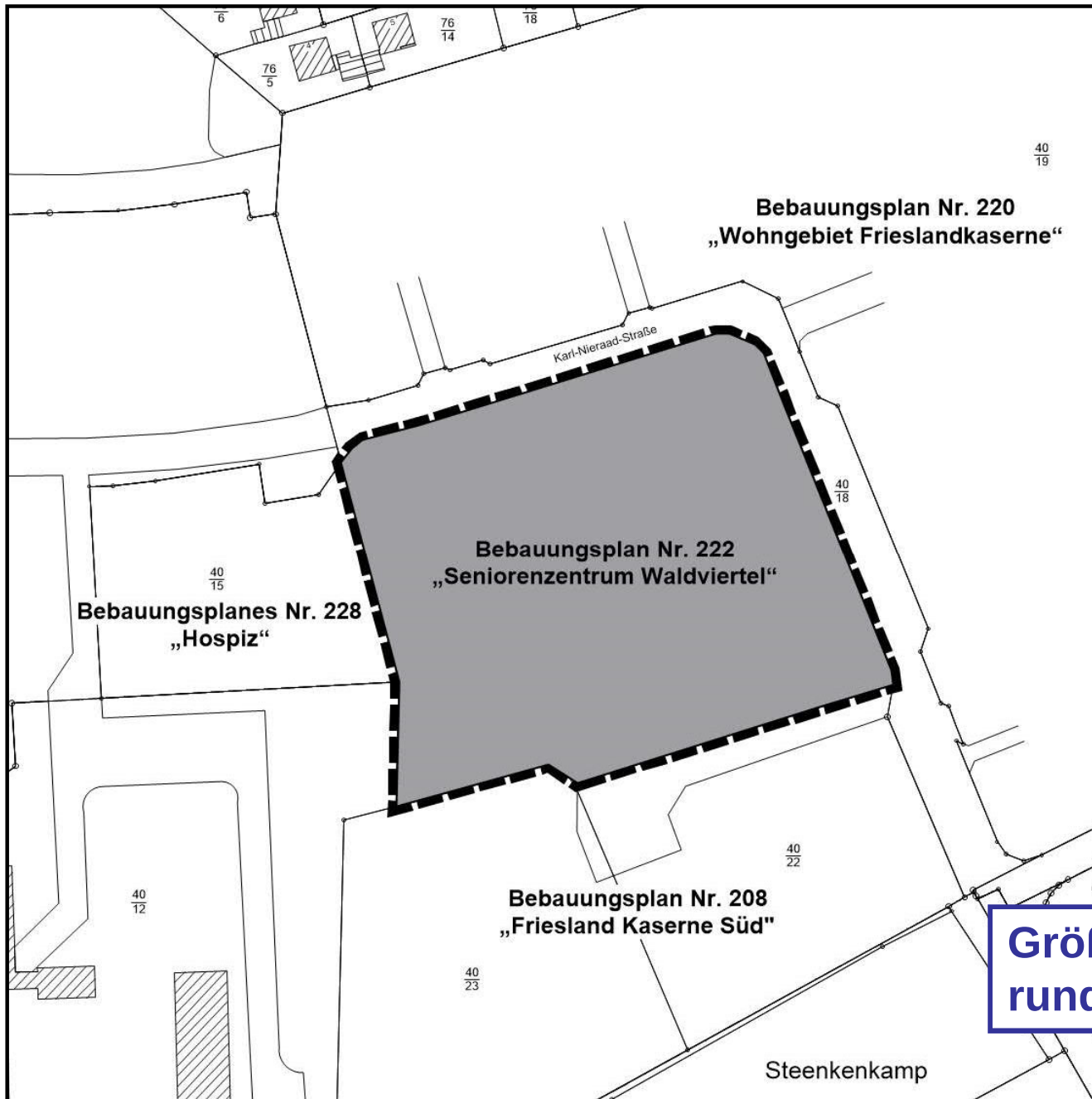
28. FNP - Änderung

Abwägung der Stellungnahmen
aus den frühzeitigen Beteiligungs-
verfahren

Vorstellung des Entwurfs zur
öffentlichen Auslegung



Abgrenzung Planbereich



**Größe des Geltungsbereiches:
rund 1,3 ha**

BONER + PARTNER

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE



Ziel der Planung

Durch die anstehende Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Senioren- und Pflegeeinrichtung am Rand des Stadtkerns von Varel geschaffen werden.

Mit der Standortwahl für das Vorhaben wird ein weiterer Bereich des ehemaligen Kasernengeländes einer sinnvollen Nachfolgenutzung zugeführt.

Das Projekt wird von der Stadt Varel unterstützt, da dadurch ein wertvoller Beitrag zur Verbesserung der Versorgung mit sozialer Infrastruktur geschaffen wird. Aufgrund des demografischen Wandels besteht ein hoher Bedarf an Einrichtungen für Senioren und Pflegebedürftige.

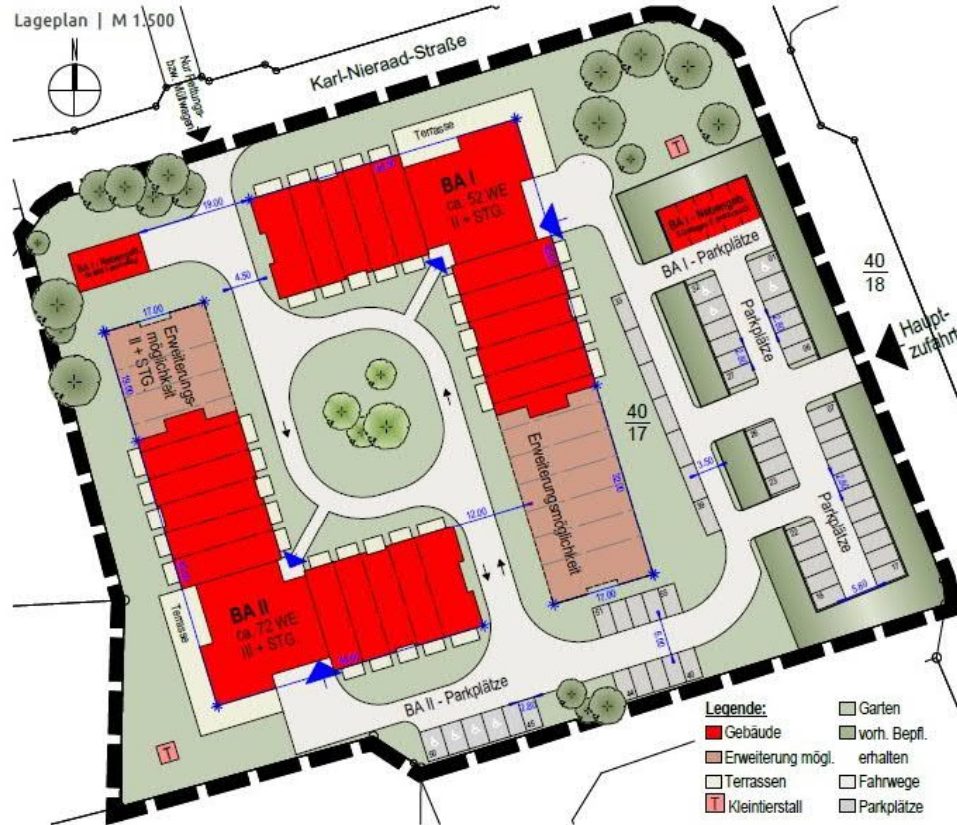


Geplante Baumaßnahmen

Neubau Wohnpark Varel - Betreutes Wohnen und Tagespflege

KAPELS ARCHITEKTEN
BERNARD RÖTTERS HAUSMANN KAPELS

Lageplan | M 1:500



Beispiel Grundriss | M 1:200



Beispielfotos vom Wohnpark in Apen (ähnlich BA I, Geschosse = II + STG)



Ansicht | M 1:200 (ähnlich BA I, Geschosse = II + STG)

Janssen Varel GmbH & Co. KG | Wilder Weg 1 | 26524 Halbmond | Entwurf 26.02.2019

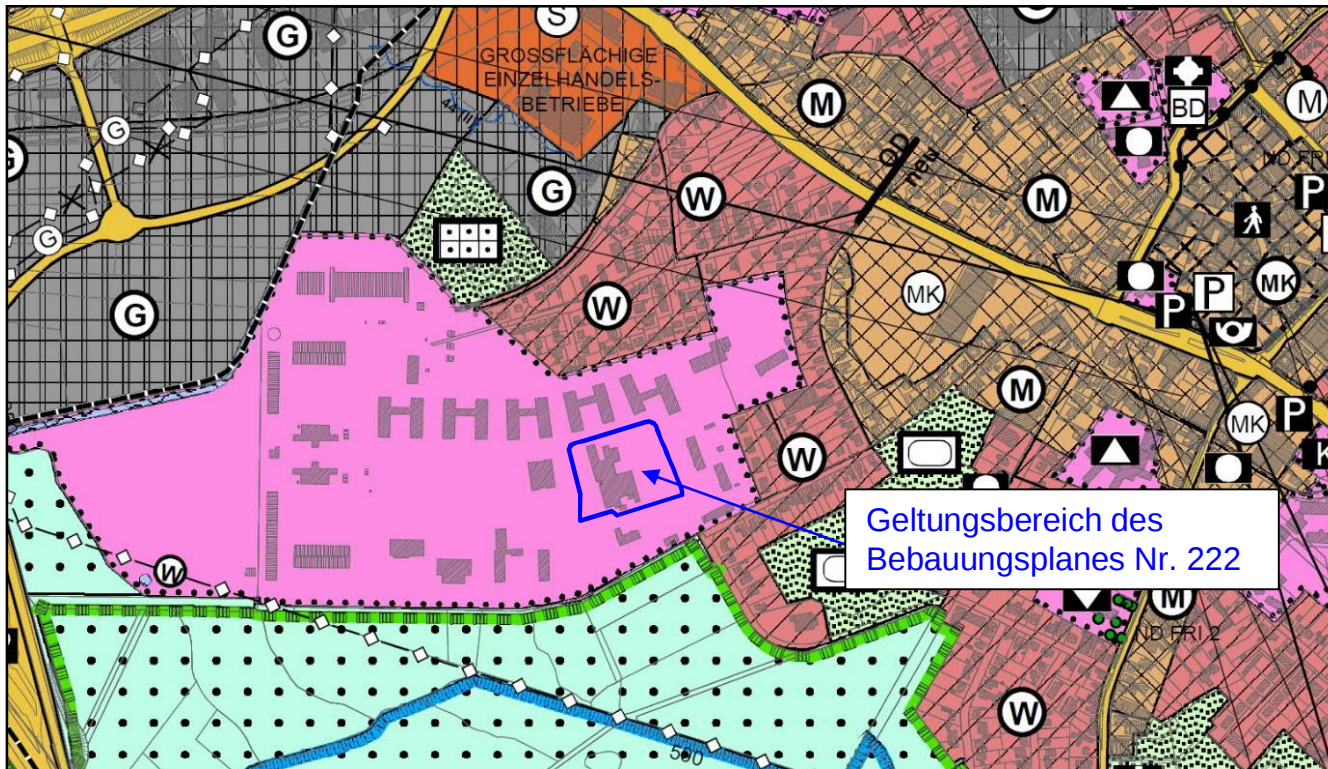
BONER + PARTNER

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE



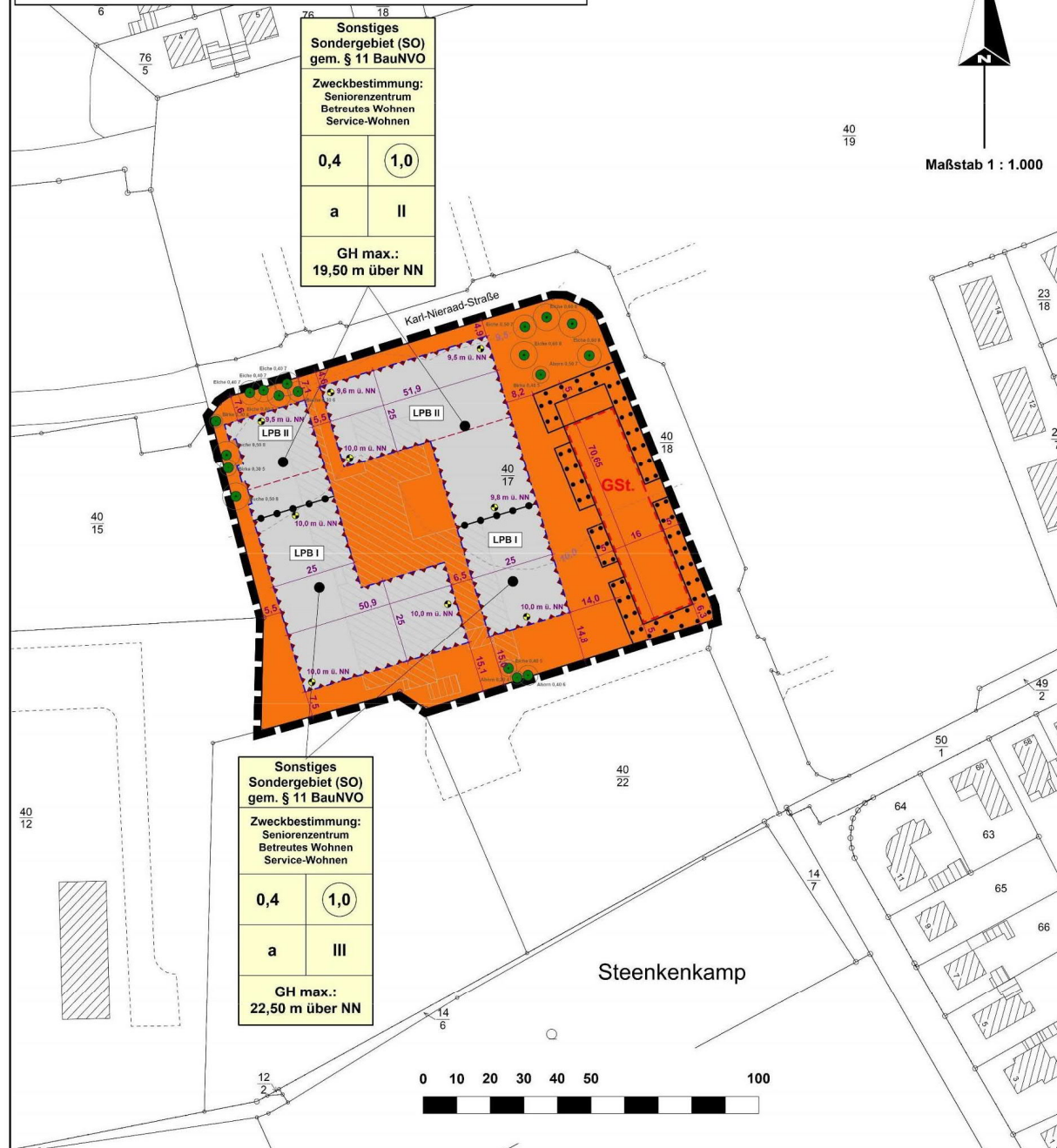
Der Planbereich wird derzeit von keinem Bebauungsplan abgedeckt.

Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet derzeit als Fläche für den Gemeinbedarf ohne Zweckbestimmung dargestellt.



Fassung zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

Geschossflächenzahl
0,4 Grundflächenzahl
III Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
GH maximale Gebäudehöhe (siehe Textliche Festsetzung Nr. 3)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise (siehe Textliche Festsetzung Nr. 2)

Baugrenze mit überbaubarem Bereich

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Erhaltungsgebot für Einzelbäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze

Abgrenzung unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109

Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

Angaben zum Baumbestand (Baumart, Stamm- und Kronendurchmesser)

Darstellungen ohne Normcharakter

Höhenlinien

Höhenpunkt mit Höhenangabe in Meter über Normal Null

Bemaßung in Meter



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Nr. 2 Abweichende Bauweise

Nr. 3 Gebäudehöhe

Nr. 4 Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden

Nr. 5 Erhaltungsgebot für den Baumbestand

Nr. 6 Passiver Lärmschutz



Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine abwägungsrelevanten Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

- TenneT TSO GmbH
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (GB Aurich)
- Entwässerungsverband Varel
- EWE Netz GmbH
- Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
- AVACON Netz GmbH
- Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland - Sachgebiet Verkehr
- Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
- Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege (Abteilung Archäologie)
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Landkreis Friesland
 - FB Umwelt (Untere Wasserbehörde, Untere Abfallbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Bodenschutzbehörde)
 - FB Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen. Personal
 - FB Straßenverkehr
 - FB Planung, Bauordnung Gebäudemanagement (Brand- und Denkmalschutz)
 - FB Planung, Bauordnung Gebäudemanagement (Städtebaurecht)
 - FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement (Regionalplanung)



Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben abwägungsrelevante Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

- OOWV Brake
- Telekom Deutschland GmbH
- Landkreis Friesland - FB Umwelt - Untere Naturschutzbehörde

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.



Zusammenfassung der Stellungnahme des OOWV Brake

1.

Der OOWV gibt mehrere Hinweise zur Regelung der Schmutzwasserentsorgung und zur Ableitung des Oberflächenwassers.

2.

Außerdem weist er darauf hin, dass in der Begründung unter Punkt 5.6 Wasserwirtschaft, Wasserversorgung / Brandschutz angegeben ist, dass der OOWV im Plangebiet für die Trink- und Löschwasserversorgung zuständig ist. Das ist falsch. Im Stadtgebiet Varel ist die EWE für die Trink- und Löschwasserversorgung zuständig. Es wird darum gebeten, die Begründung dementsprechend zu korrigieren.

Abwägung der Stadt Varel

zu 1.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergeleitet.

zu 2.

Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend geändert.



Stellungnahme der Telekom

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Abwägung der Stadt Varel

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.



Stellungnahme des Landkreises Friesland - FB Umwelt - Untere Naturschutzbehörde

1.

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken.

2.

Gemäß Punkt 5.2 ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Artenschutz ist durch einen Fachbeitrag abzustimmen. Es sind die vorhandenen Brutvögel und Fledermausarten zu erfassen. Daraufhin ist eine zeitliche Regelung der Baufeldräumung festzulegen.

Abwägung der Stadt Varel

zu 1.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.

Der Anregung wird gefolgt. Eine Umweltprüfung einschließlich Artenschutzprüfung wurde durchgeführt. Der Umweltbericht wird den Begründungen zum Bebauungsplan Nr. 222 und zur 28. FNP-Änderung (Fassung für die öffentliche Auslegung) beigelegt.

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass bei der weiteren Baufeldräumung das Fällverbot gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu beachten ist. Danach dürfen die Rodung bzw. Fällung sowie das Beschneiden von Bäumen, Gebüsch und anderen Gehölzen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden.



Stellungnahme des Landkreises Friesland - FB Umwelt - Untere Naturschutzbehörde

3.

Die notwendige Waldumwandlung ist gemäß Punkt 5.4 beim Landkreis zu beantragen. Dem Antrag ist die Ersatzaufforstungsfläche anzufügen.

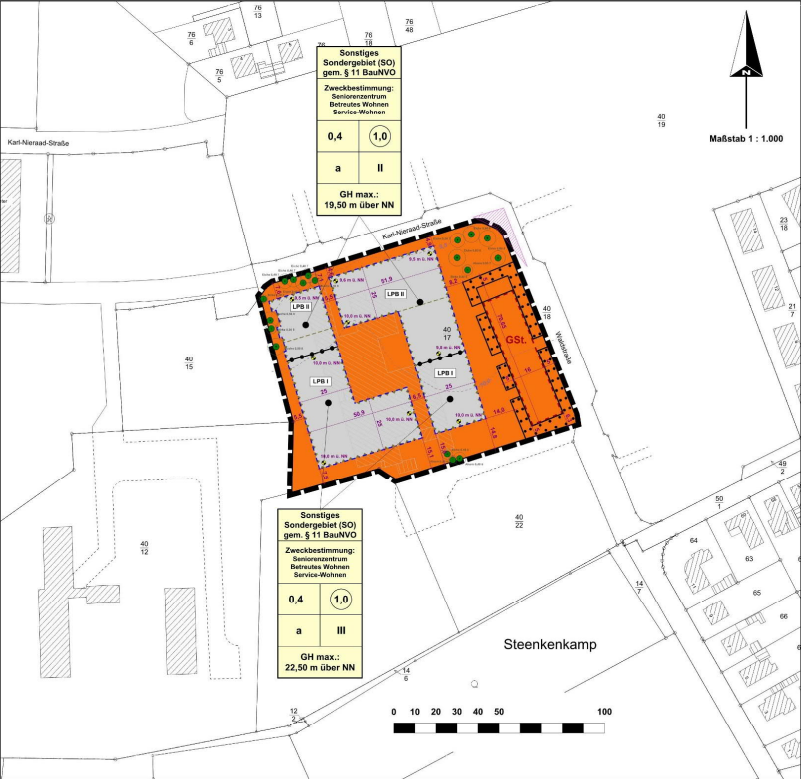
Abwägung der Stadt Varel

zu 3.

Der Anregung wird gefolgt. Der Vorhabenträger wird beim Landkreis Friesland einen Antrag auf Waldumwandlung gemäß § 8 NWaldLG stellen. Die notwendige Ersatzaufforstung soll vom Forstamt Neuenburg durchgeführt werden. Das Forstamt bietet die Möglichkeit an, den Waldersatz durchzuführen, wenn der Ersatzpflichtige dafür die Kosten übernimmt. Von dieser Option will der Vorhabenträger Gebrauch machen. Hierfür wird er noch vor der Auslegung mit dem Forstamt Neuenburg einen Dienstleistungsvertrag abschließen, in dem der Standort, die Art und der Umfang der Ersatzaufforstung, die langfristige Absicherung sowie die Kostenübernahme geregelt werden.



Entwurfsfassung zur öffentlichen Auslegung - Planzeichnung



PLANUNTERLAGE

Aktenzeichen: L 4 - 405/2016

Kreis Friesland, Stadt Varel

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

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 nichtzweckmäßige 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 14.08.2017).

Vervielfältigungs- und Verbreitungsrecht 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

HINWEISE

Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzschwebebohlen, Schächten sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinzeugreste), auch geringe Spuren solcher Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldungspflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie Sitzpunkt Oldenburg, Olener Straße 15, Tel. 0441/7799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Meldungspflicht 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 Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Altabtragungen / 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.

Endverlegte Versorgungseinrichtungen

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf endverlegte 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.

Maßnahmen zum Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Aufhebung dieses Bebauungsplanes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerköpfe, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Stadt Varel zu benachrichtigen.

Planzeichenerklärung (gem. PlanV 90)

Art der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Sonstige Planzeichen

Darstellungen ohne Normcharakter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet (SO)
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Seniorenzentrum, Betreutes Wohnen, Service-Wohnen" sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- ein Alten- und Pflegeheim
- eine Einrichtung für die Tagespflege von Senioren
- seniengerechte Wohnungen und Apartments für Betreutes Wohnen (Service-Wohnen)
- Außensitze, Sporn- und Terrassenräume
- eine Praxis für Physiotherapie
- Räume und Einrichtungen für den Betrieb und die Verwaltung der Anlage
- Stellplätze für Bewohner, Besucher und Personal

Nr. 2 Abweichende Bauweise
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude in offener Bauweise zu errichten, es sind jedoch Gebäude mit einer maximalen Länge von 10 m zulässig.

Nr. 3 Gebäudehöhe
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet werden die zulässigen Gebäudehöhen der baulichen Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgelegt.

Die Gebäudehöhe (GH) darf den in der Planzeichnung angegebenen Wert in Meter über NN nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt beim Gebäude ist der höchste Punkt des Daches (Oberkante First bzw. Oberkante Flachdach).

Zwecks Orientierung sind in der Planzeichnung Höhenpunkte mit Angabe der NN-Höhen angegeben.

Nr. 4 Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Bereiche zulässig. Zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen müssen sie jedoch einen Mindestabstand von 5,00 m einhalten.

Nr. 5 Erhaltungsebene für den Baumbestand
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der Baumbestand innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgabe ist durch Neuanpflanzung der gleichen Art zu ersetzen. Für die Neuanpflanzungen gelten folgende Vorgaben: Gehölzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 bis 16 cm, gemessen in einer Meter Höhe.

Die mit einem Erhaltungsebene festgesetzten Einzelbäume sind langfristig zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgabe ist an gleicher Stelle ein Ersatzbaum gleicher Art zu pflanzen. Für die Neuanpflanzungen gelten folgende Vorgaben: Gehölzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 bis 16 cm, gemessen in einer Meter Höhe.

Der Kronenabstand der mit einem Erhaltungsebene festgesetzten Einzelbäume ist in der gekennzeichneten Fläche von jeglicher Versiegelung freizuhalten.

Nr. 6 Passiver Lärmschutz
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch Lärmimmissionen vorbelastet. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18505 werden in Teilen des Geltungsbereiches überschritten. Diese Bereiche sind in der Planzeichnung als Lärmpegelbereiche (LPB) bis II gekennzeichnet.

Die Außenbauteile (Dach, Wand, Fenster) sind in diesen Bereichen so auszubilden, dass folgende Anforderungen der DIN 4109 an die resultierende bewertete Schalldämmmaß (R_w) an die Außenbauteile eingehalten werden:

- für Außenbauteile in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnlichen im LPB I 30 dB und im LPB II 30 dB
- für Büroräume und ähnliches im LPB II 30 dB

Nr. 7 Freihaltung von Sichtfeldern

Das in der Planzeichnung dargestellte Sichtfeld im Bereich der Waldstraße ist zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichtdistanzen freizuhalten.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGemVO), hat der Rat der Stadt Varel diesen Bebauungsplan Nr. 222, bestehend aus der Planzeichnung und den nebeneinander stehenden Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Es gelten die Bestimmungen der Bauordnungsverordnung (BauVO) vom 23.01.1990, in der Fassung vom 21.11.2017.

Varel, den
Bürgermeister

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 222 wurde ausgearbeitet von:

BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE
Postfach 10 07 01, 49074 Varel
Telefon: 04441 7799-2120
Telefax: 04441 7799-2121
E-Mail: info@boner-partner.de

Oldenburg, den
Planverfasser

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 28.10.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 222 beschlossen.

Varel, den
Bürgermeister

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

Varel, den
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 222 und der Begründung beschlossen und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am öffentlich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 222 und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Varel, den
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Varel hat den Bebauungsplan Nr. 222 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 Bebauungsplan Nr. 222 ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am in der Nordwest-Zeitung (Ausgabe: Der Gemeinnützige) bekanntgemacht worden. Er ist damit rechtsverbindlich geworden.

Varel, den
Bürgermeister

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

Varel, den
Bürgermeister

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

Varel, den
Bürgermeister

Stadt Varel

Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 222

Seniorenzentrum Waldviertel

ENTWURF

Fassung für die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

(Stand: 02.09.2019)

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

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

Varel, den
Siegel

IA:



Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO

Zweckbestimmung:
Seniorenzentrum
Betreutes Wohnen
Service-Wohnen

0,4	1,0
a	II

GH max.: 19,50 m über NN

Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO

Zweckbestimmung:
Seniorenzentrum
Betreutes Wohnen
Service-Wohnen

0,4	1,0
a	III

GH max.: 22,50 m über NN

Steenkenkamp

Eintragung eines Sichtfeldes

BONER + PARTNER

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE



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

(gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Seniorenzentrum, Betreutes Wohnen, Service-Wohnen" sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

1. ein Alten- und Pflegeheim,
2. eine Einrichtung für die Tagespflege von Senioren,
3. seniorengerechte Wohnungen und Appartements für Betreutes Wohnen (Service-Wohnen),
4. Aufenthalts-, Sport- und Therapieräume,
5. eine Praxis für Physiotherapie,
6. Räume und Einrichtungen für den Betrieb und die Verwaltung der Anlage,
7. Stellplätze für Bewohner, Besucher und Personal.

Nr. 2 Abweichende Bauweise

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise a sind die Gebäude in offener Bauweise zu errichten, es sind jedoch Gebäude mit einer maximalen Länge von 80 m zulässig.



Nr. 3 Gebäudehöhe

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet werden die zulässigen Gebäudehöhen der baulichen Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt.

Die Gebäudehöhe (GH) darf den in der Planzeichnung angegebenen Wert in Meter über NN nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt beim Gebäude ist der höchste Punkt des Daches (Oberkante First bzw. Oberkante Flachdach).

Zwecks Orientierung sind in der Planzeichnung Höhenpunkte mit Angabe der NN-Höhen angegeben.

Nr. 4 Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Bereiche zulässig. Zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen müssen sie jedoch einen Mindestabstand von 5,00 m einhalten.



Nr. 5 Erhaltungsgebot für den Baumbestand

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der Baumbestand innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind durch Neuanpflanzung der gleichen Art zu ersetzen. Für die Neuanpflanzungen gelten folgende Vorgaben: Gehölzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 bis 16 cm, gemessen in ein Meter Höhe.

Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume sind langfristig zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist an gleicher Stelle ein Ersatzbaum gleicher Art zu pflanzen. Für die Neuanpflanzungen gelten folgende Vorgaben: Gehölzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 bis 16 cm, gemessen in ein Meter Höhe.

Der Kronentraufbereich der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume ist in der gekennzeichneten Fläche von jeglicher Versiegelung freizuhalten.



Nr. 6 Passiver Lärmschutz

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch Lärmimmissionen vorbelastet. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 werden in Teilen des Geltungsbereiches überschritten. Diese Bereiche sind in der Planzeichnung als Lärmpegelbereiche (LPB) I bis II gekennzeichnet.

Die Außenbauteile (Dach, Wand, Fenster) sind in diesen Bereichen so auszubilden, dass folgende Anforderungen der DIN 4109 an das resultierende bewertete Schalldämmmaß R_w , res der Außenbauteile eingehalten werden:

- für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches im LPB I 30 dB und im LPB II 30 dB;
- für Büroräume und ähnliches im LPB II 30 dB.

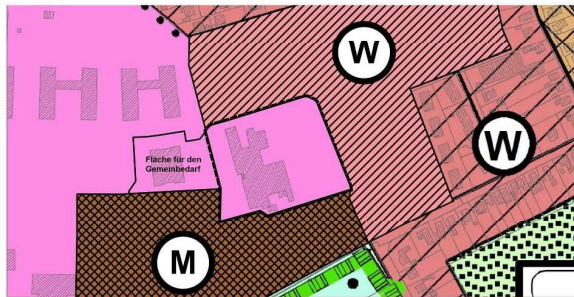
Nr. 7 Freihaltung von Sichtfeldern

Das in der Planzeichnung dargestellte Sichtfeld im Bereich der Waldstraße ist zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.

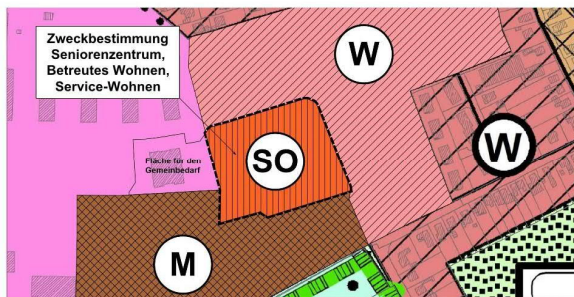


Entwurf zur 28. FNP-Änderung - Planzeichnung

Flächennutzungsplan rechtswirksam (Maßstab 1 : 5.000)



28. Änderung des Flächennutzungsplanes (Maßstab 1 : 5.000)



Planzeichenerklärung



Sondergebiet (SO)



Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches

PLANVERFASSER

Der Entwurf der 28. Änderung des Flächennutzungs-
planes wurde ausgearbeitet von:



BONER + PARTNER

ARCHITECTEN STADTPLANER INGENIEURE

Johann R. Boner - Dr. Helmut Gramann GbR
Auf der Gast 35 B - 26316 Varel - Dangast
Thomas-Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg

Oldenburg, den

Planverfasser

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

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. mit § 58 des
Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt
Varel diese 28. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der
Planzeichnung, beschlossen.

Varel, den
Bürgermeister

Planunterlage

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

Landesamt für
Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg - Katasteramt Varel -



Einleitungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am
..... die Aufstellung der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes
beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
am ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
wurde am im Rahmen einer Bürgerversammlung im Rathaus
der Stadt Varel durchgeführt.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am
..... dem Entwurf der 28. Flächennutzungsplanänderung und der
Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2
BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am
..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 28. Flächen-
nutzungsplanänderung mit der Begründung und den wesentlichen, bereits
vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom
bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Varel hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3
Abs. 2 BauGB die 28. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in
seiner Sitzung am beschlossen.

Varel, den
Bürgermeister

Genehmigung

Die 28. Flächennutzungsplanänderung ist mit Verfügung (Az.
.....) vom heutigen
Tage unter Auflagen / mit Maßgaben gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Jever, den
Genehmigungsbehörde

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Stadt Varel ist den in der Genehmigungsverfügung vom
(Az.) aufgeführten Auflagen / Maßgaben in seiner Sitzung am
beigetreten. Die 28. Flächennutzungsplanänderung hat zuvor wegen der
Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich
bekannt gemacht.

Varel, den
Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung der 28. Flächennutzungsplanänderung
ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am in
bekannt gemacht worden. Die Flächennutzungsplanänderung ist damit
am wirksam geworden.

Varel, den
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 28. Flächennutzungs-
planänderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften
beim Zustandekommen der Flächennutzungsplanänderung nicht
geltend gemacht worden.

Varel, den
Bürgermeister

Stadt Varel
Landkreis Friesland

28. Änderung des Flächennutzungsplanes

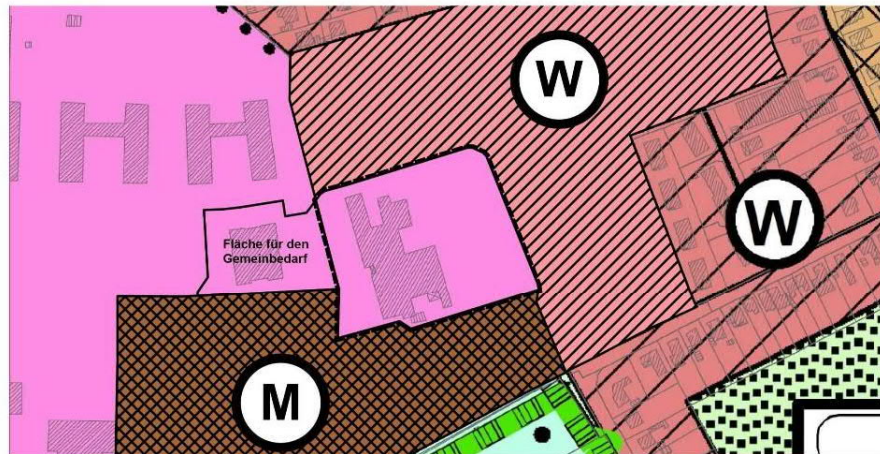
im Ortsteil Varel

ENTWURF

Fassung für die öffentliche Auslegung
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und
die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

(Stand: 02.09.2019)

Flächennutzungsplan rechtswirksam (Maßstab 1 : 5.000)



28. Änderung des Flächennutzungsplanes (Maßstab 1 : 5.000)

