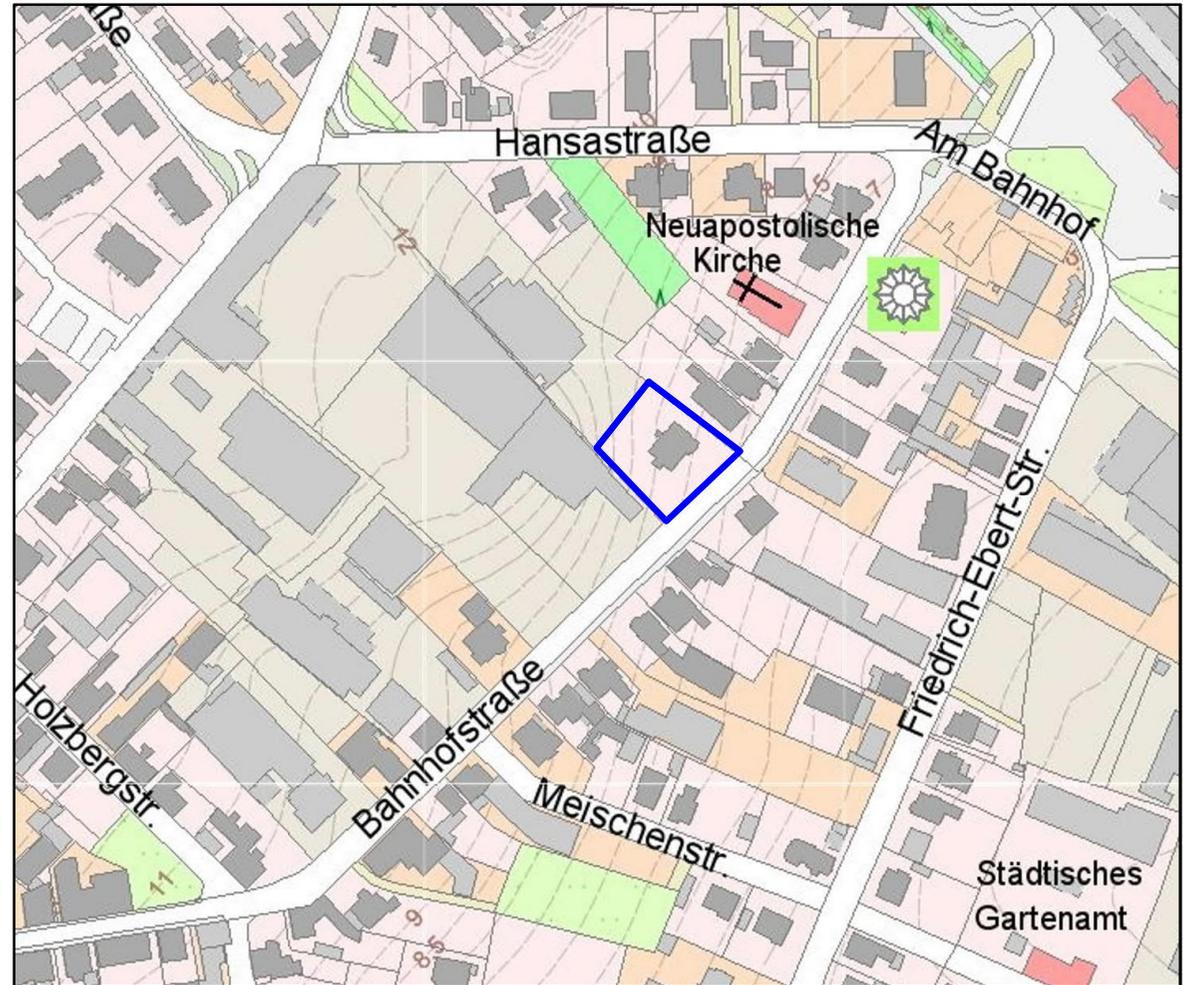


Stadt Varel

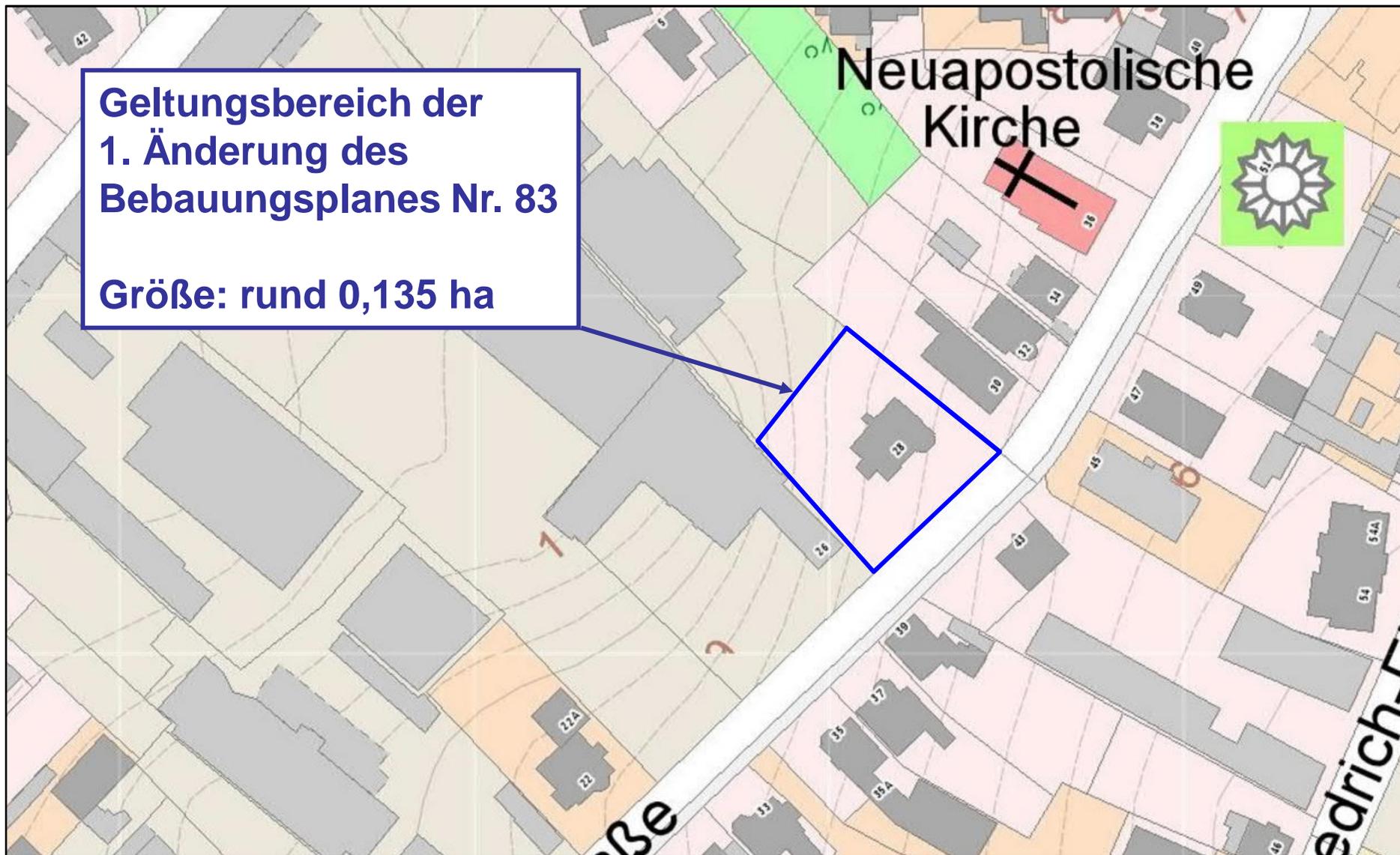
Landkreis Friesland

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83

**Vorstellung des Entwurfs
für die öffentliche Auslegung
und die Einholung der
Stellungnahmen der Träger
öffentlicher Belange**



Geltungsbereich (Karte)



Geltungsbereich (Luftbild)



Ziel der Planung

Der Eigentümer des Grundstücks Bahnhofstraße 28 plant eine Sanierung des sich dort befindlichen Gebäudes. Gleichzeitig soll an der Nordwestseite ein Anbau errichtet werden. Diese Baumaßnahme kann jedoch nicht auf der Grundlage des dort gültigen Bebauungsplanes durchgeführt werden, da der derzeit festgesetzte überbaubare Bereich dem entgegensteht.

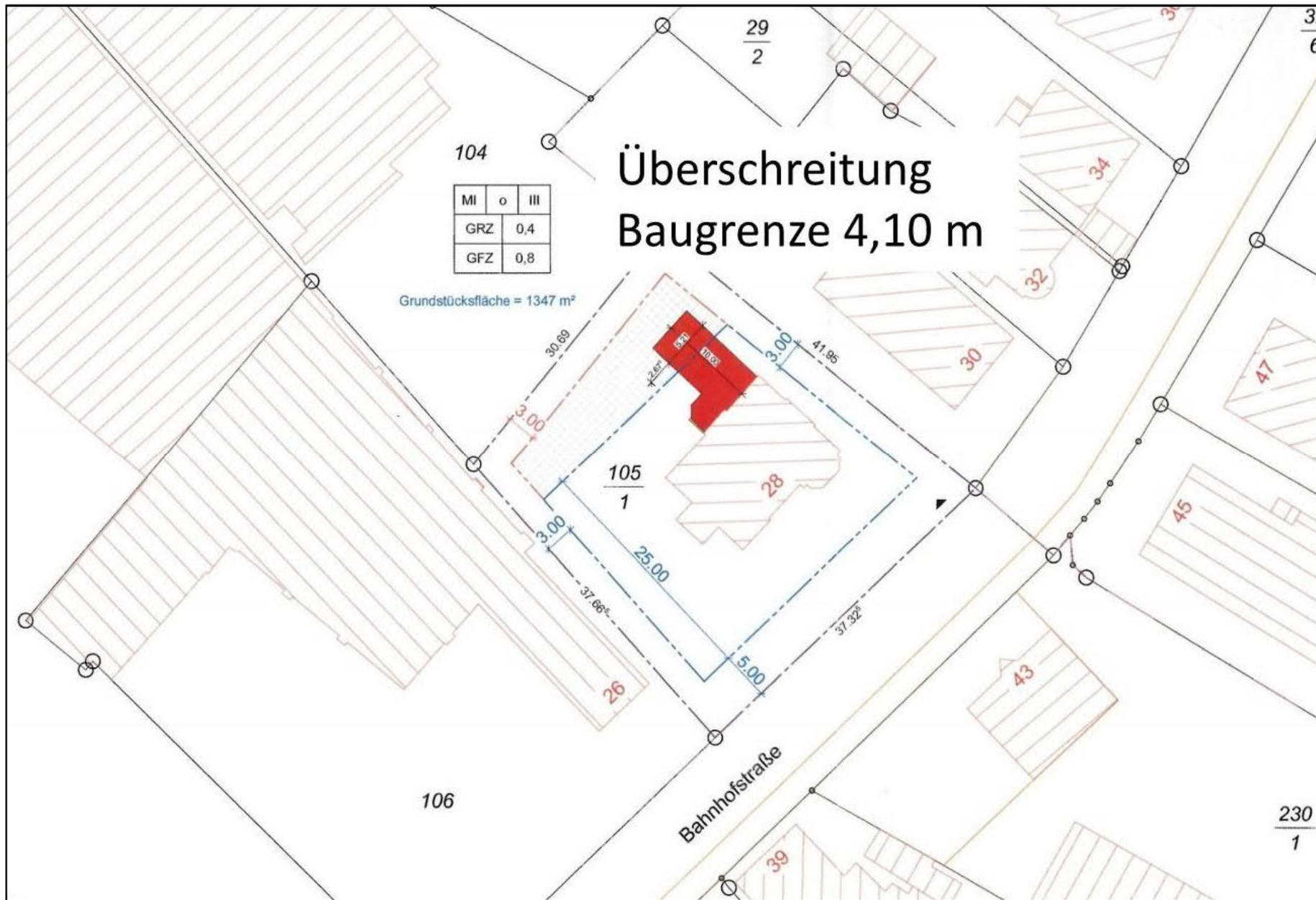
Für die Realisierung der Bauvorhaben ist daher eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Diese muss lediglich eine Neufestsetzung des überbaubaren Bereichs umfassen. Alle anderen Festsetzungen der Ursprungsplanung können beibehalten werden.

Mit der anstehenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Projektes geschaffen werden.

Die Bebauungsplanänderung soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.



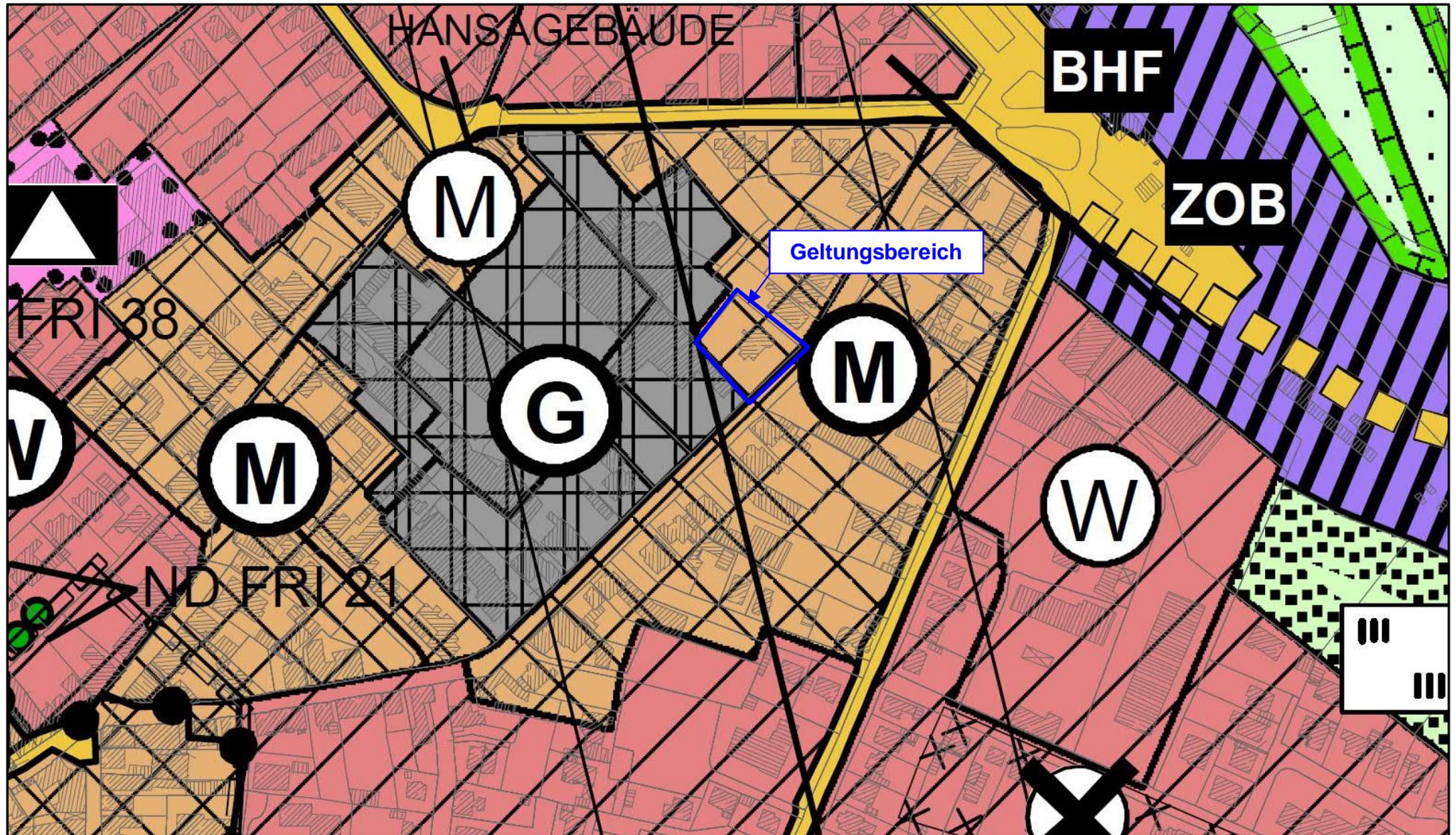
Lageplan zum Vorhaben



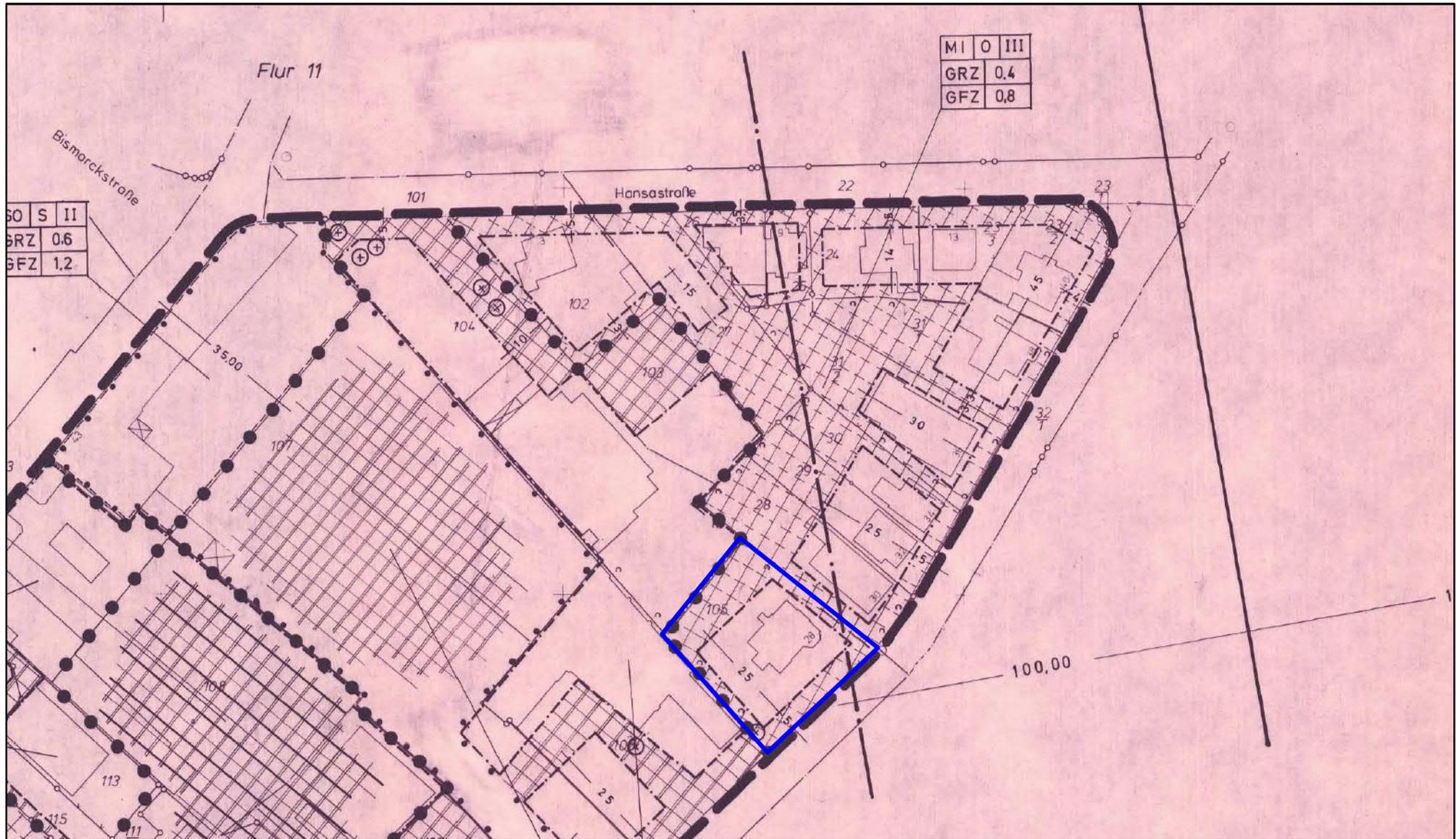
Bestandssituation



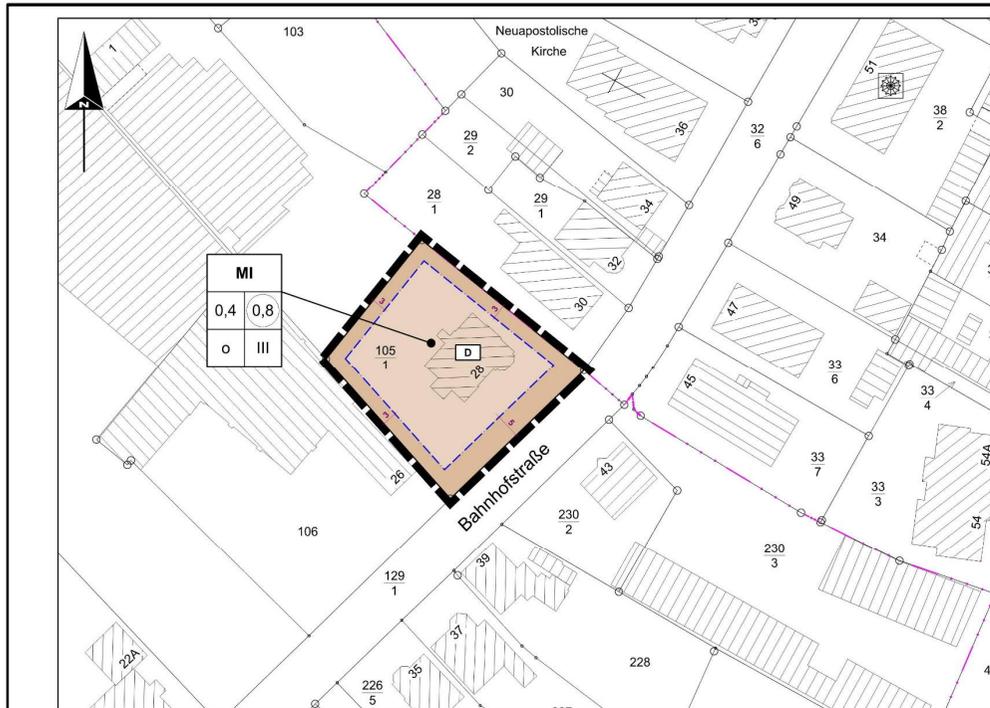
Derzeitiger Stand der Planung - Flächennutzungsplan



Derzeitiger Stand der Planung - Bebauungsplan Nr. 83



Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1 Platzierung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden (gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO)

Im festgesetzten Mischgebiet sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen zulässig.

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 (NKKomVG) hat der Rat der Stadt Varel diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83, bestehend aus der Planzeichnung und den rebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Es gelten die Bestimmungen der Bauabzugsverordnung (BauAVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Varel, den

.....
Bürgermeister

PLANVERFASSER

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 wurde ausgearbeitet von:



Oldenburg, den

.....
Planverfasser

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am, die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am, öffentlich 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, öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 und der Begründung haben vom, bis, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Varel, den

.....
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Varel hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 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 Bebauungsplanes Nr. 83 ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am, in der Nordwest-Zeitung (Ausgabe: Der Gemeinnützige) bekannt gemacht 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 - 233 / 2019

Kreis Friesland, Stadt Varel, Gemarkung Varel-Stadt

© 2019



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab: 1 : 500

Quelle:

Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

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 Verantwortung für nichtgeneue 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: 31.07.2019).

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

Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Geschosflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

Baugrenze mit überbaubarem Bereich

Regelungen für den Denkmalschutz

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

Bemaßung in Meter

HINWEISE

Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

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

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 die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland zu informieren.

Brandschutz

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

Außerkräfttreten anderer Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 treten im überlagerten Bereich die Festsetzungen der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 83 außer Kraft.

Stadt Varel
Landkreis Friesland

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

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: 28.08.2019)

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

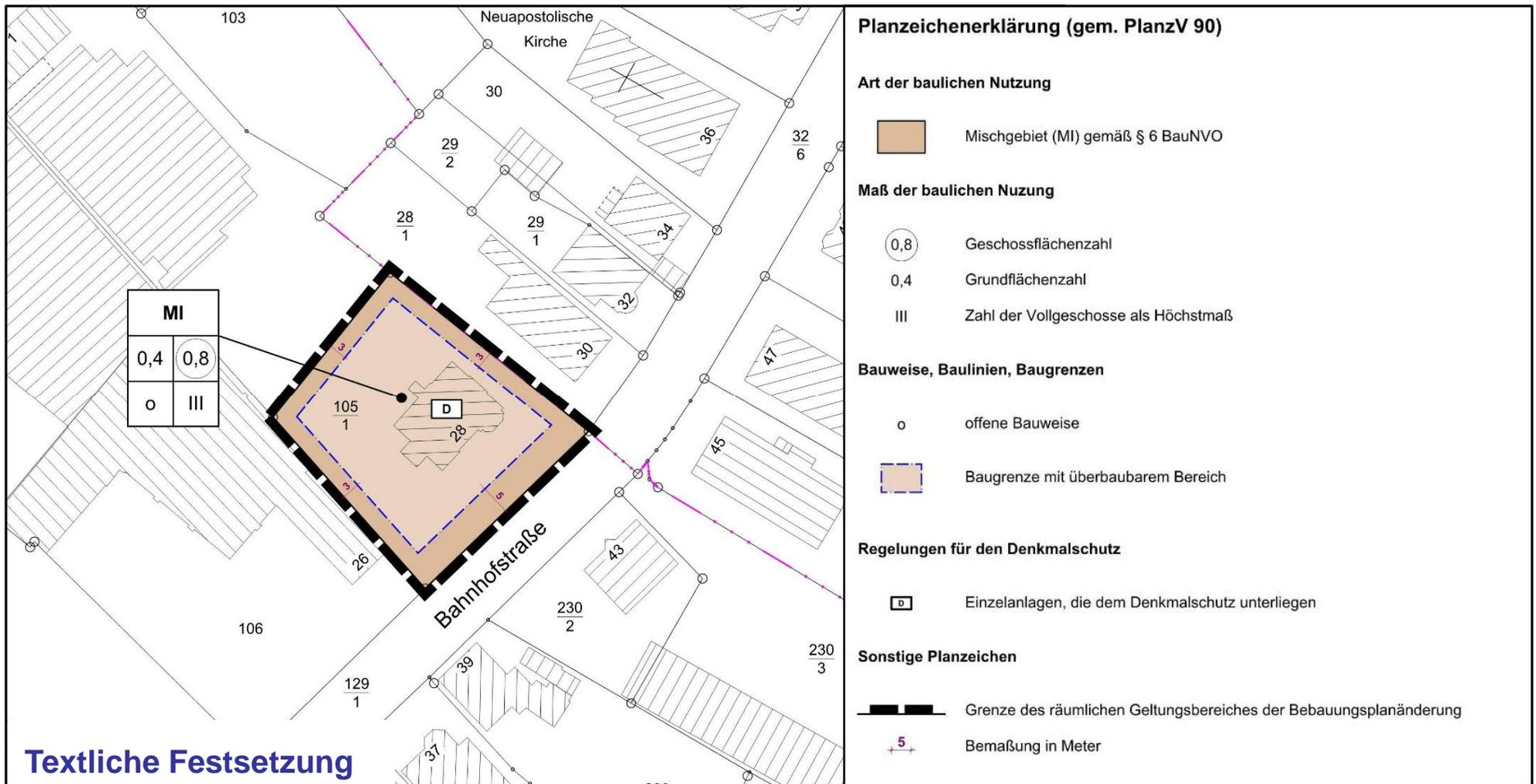
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein. STADT VAREL
Der Bürgermeister

Varel, den

Siegel

I.A.

Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83



Nr. 1 Platzierung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden (gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO)

Im festgesetzten Mischgebiet sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen zulässig.



Geschützte Gebiete nach den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung der EU, des Bundes und des Landes werden von der Planung nicht direkt berührt.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kommt bei der Planaufstellung das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB zum Tragen.

- Gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB keine Umweltprüfung erforderlich**
- Auch die Abarbeitung der so genannten Eingriffsregelung kann entfallen**

Weiterhin wird bereits auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine standortbezogene Artenschutzprüfung (SAP) für das Plangebiet durchgeführt. Damit werden die Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG in die Planung eingestellt.



Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Mit der anstehenden Bauleitplanung wird die Möglichkeit eröffnet, einen Anbau an ein bestehendes Gebäude zu errichten.

Durch die Realisierung des Planinhaltes wird es zu keiner spürbaren Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der *Bahnhofstraße* kommen.

Eine relevante Veränderung des Ortsbildes ist nicht zu erwarten, da die Maße der baulichen Nutzung nicht verändert werden.

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung wird kaum nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild haben. Der geplante Anbau wird auf Flächen errichtet, die sich derzeit als Scherrasen darstellen. Der Versiegelungsgrad wird sich nur geringfügig erhöhen.

