



PLANUNTERLAGE

Aktenzeichen: L 4 - 333/2017

Kreis Friesland, Stadt Varel, Gemarkung Varel-Land, Flur 29

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 500
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 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: 25.09.2017).

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung
(gem. § 12 Abs. 1 und 3 BauGB)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 234 sind eine Betriebsfläche und ein Betriebsgebäude für einen Zimmerei- und Dachdeckerbetrieb und ein Bauunternehmen zulässig.

Im Betriebsgebäude sind folgende Nutzungen zulässig:

- Büroräume
- Sozialräume
- Ausstellungsräume
- Lagerräume
- Haustechnikräume

Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Gebäudehöhe
(gem. § 12 Abs. 1 und 3 BauGB)

Innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten überbaubaren Bereiches ist die Errichtung eines Betriebsgebäudes zulässig. Das Betriebsgebäude darf eine Grundfläche von 150 qm nicht überschreiten.

Die Gebäudehöhe darf den Wert von 19,70 m über NN nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt beim Gebäude ist die Oberkante des Dachfirstes.

Das Gebäude ist in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zu errichten.

Stützwände sind auch außerhalb des überbaubaren Bereiches zulässig.

Die versiegelten Bereiche der Betriebsfläche (Gebäude, Stellplätze, Wege etc.) dürfen maximal eine Größe von zusammen 700 qm aufweisen.

Nr. 3 Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsmaßnahme
(gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

entfällt (siehe Hinweis Nr. 8)

Nr. 4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan
(gem. § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 234 sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Weitere im Plangebiet zulässige Nutzungen setzen die Änderung des Durchführungsvertrages oder den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages voraus.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Betriebsfläche und Betriebsgebäude für einen Zimmerei- und Dachdeckerbetrieb und ein Bauunternehmen

Baugrenzen

Baugrenze mit überbaubarem Bereich

Grünflächen

Private Grünfläche

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

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Abgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Bemaßung

Maßeinheit für die in der Planzeichnung angegebenen Maße: Meter

Koordinaten der Eckpunkte im Landesbezugssystem ETRS89/UTM

Nachrichtliche Eintragung

Geländepunkt 12,0 m ü. NN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 5 Pflanzhaltungsgebot
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB mit einem Erhaltungsgebot belegte Baum- und Strauchbestand ist dauerhaft zu erhalten.

Abgestorbene Bäume sind durch Neuanpflanzung von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu ersetzen (Gehölzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 bis 20 cm).

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 dieses Bebauungsplanes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Nr. 6 Außerkräfttreten anderer Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 234 treten im überlagerten Bereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 206 außer Kraft.

Nr. 7 Benachbarte klassifizierte Straßen

Es wirken Verkehrslärmimmissionen der L 819 und der K 104 auf das Plangebiet ein. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Trägern der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Nr. 8 Ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Aus naturschutzrechtlicher Sicht sind für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 234 durchzuführen. Diese sollen gemäß Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung auf dem Flurstück 385/19 der Flur 7, Gemarkung Varel-Stadt durchgeführt werden. Näheres ist im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 234 zwischen der Stadt Varel und dem Vorhabensträger zu regeln.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Stadt Varel diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 234 "Betriebsgebäude Schüll, Altjührden", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

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

Varel, den

Bürgermeister

PLANVERFASSER

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 234 wurde ausgearbeitet von:

BONER + PARTNER
ARCHITECTEN STADTPLANER INGENIEURE
Johann H. Boner - Dr. Helmut Gramann GdR
Auf der Geel 30 31 12010 Varel - Oldenburg
Thomas Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg

Oldenburg, den

Planverfasser

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 10.08.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 234 beschlossen.

Varel, den

Bürgermeister

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

Varel, den

Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 234 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 234 und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Varel, den

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Varel hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 234 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 234 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

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

Varel, den

Stadt Varel
Landkreis Friesland

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 234

"Betriebsgebäude Schüll, Altjührden"

Fassung zum Satzungsbeschluss
(Stand: 06.09.2019)

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

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

Varel, den Siegel i.A.