

Stadt Varel

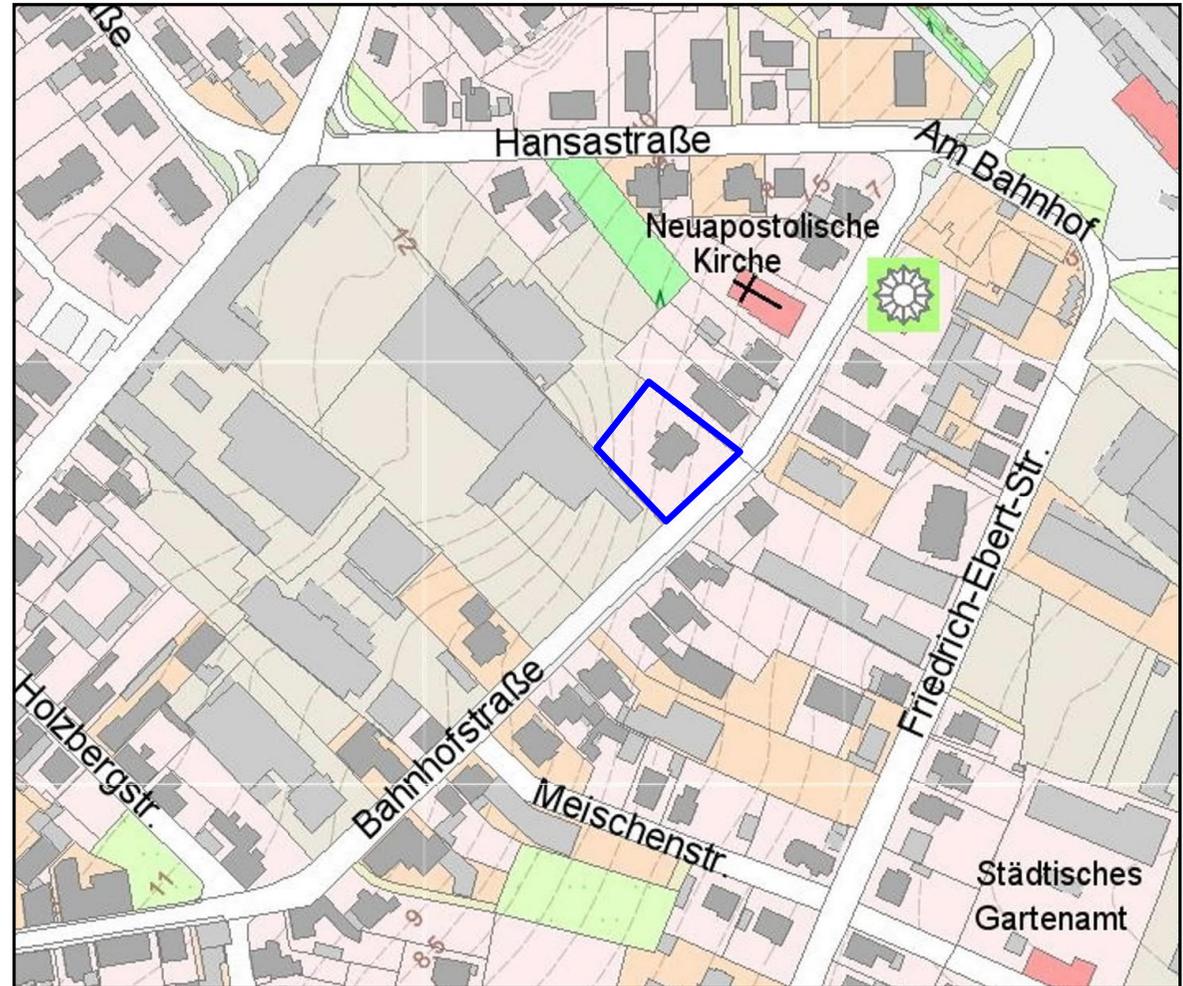
Landkreis Friesland

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83

Bereich Bahnhofstraße

**Abwägung der Stellungnahmen
aus der TöB - Beteiligung und der
öffentlichen Auslegung**

Vorbereitung Satzungsbeschluss



Planungsausschusssitzung am 14.01.2020

Ziel der Planung

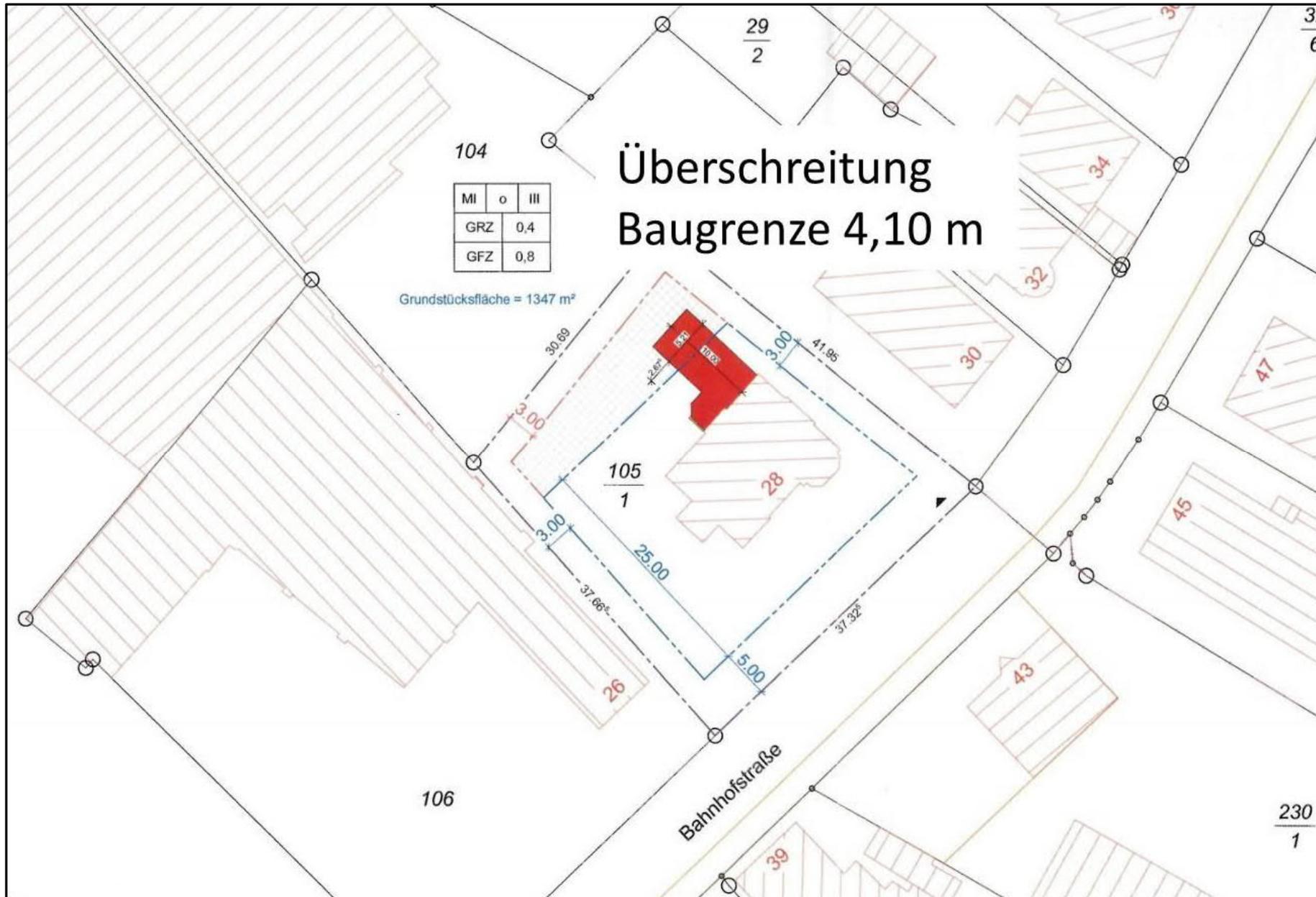
Der Eigentümer des Grundstücks Bahnhofstraße 28 plant eine Sanierung des sich dort befindlichen Gebäudes. Gleichzeitig soll an der Nordwestseite ein Anbau errichtet werden. Diese Baumaßnahme kann jedoch nicht auf der Grundlage des dort gültigen Bebauungsplanes durchgeführt werden, da der derzeit festgesetzte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

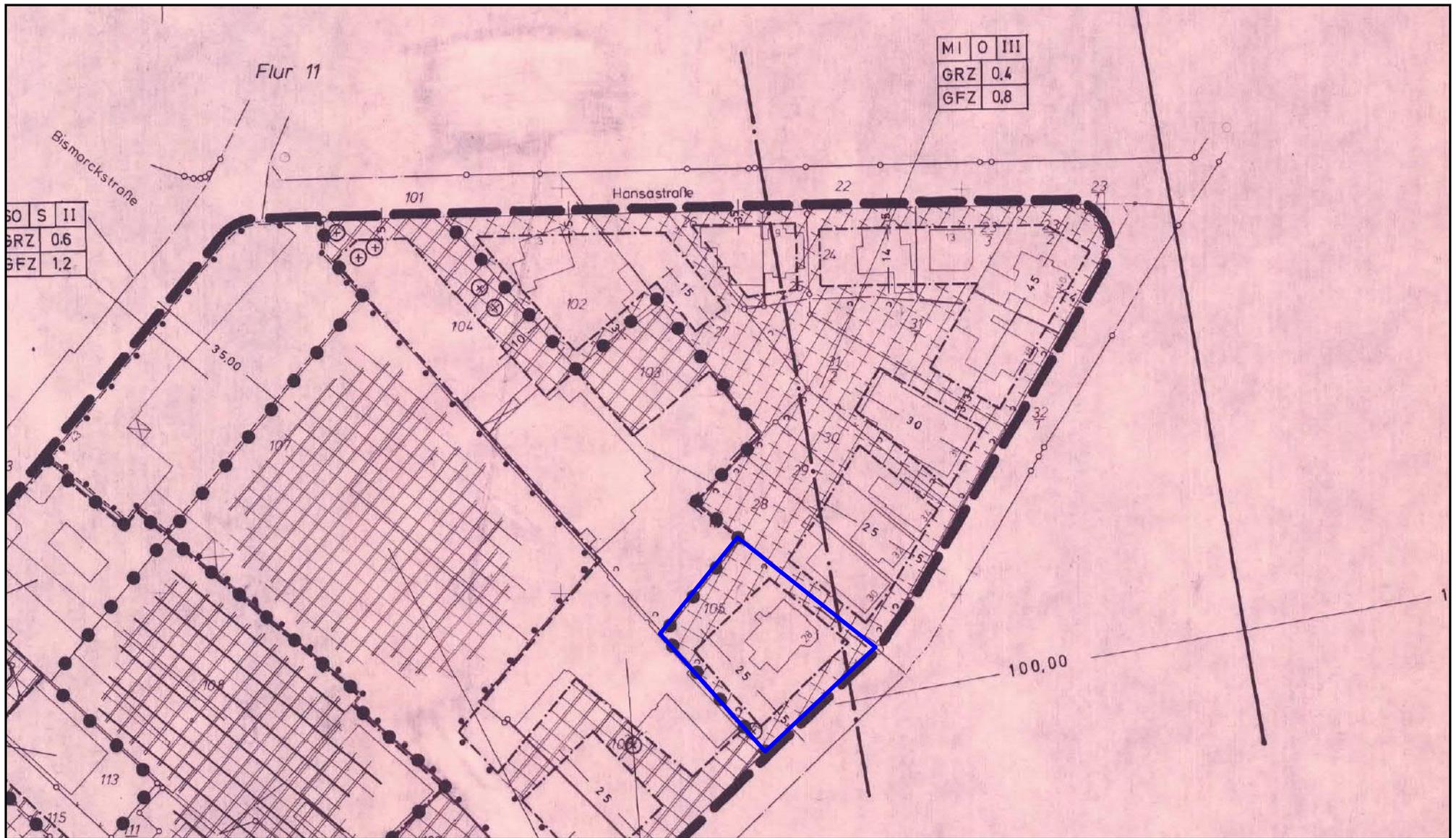
Mit der anstehenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Projektes geschaffen werden.

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

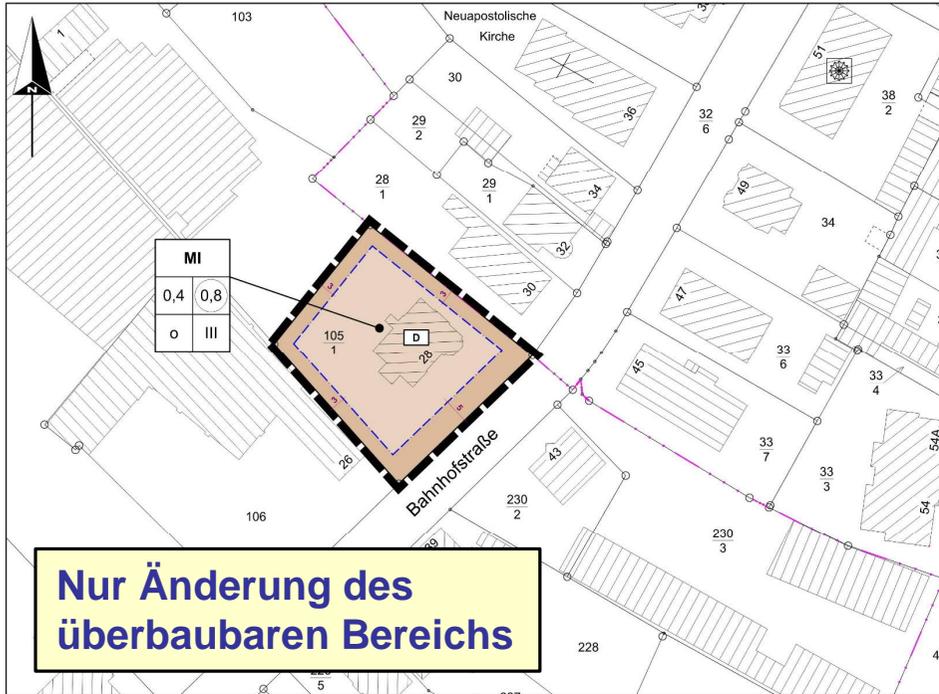
Lageplan zum Vorhaben



Derzeitiger Stand der Planung - Bebauungsplan Nr. 83



Fassung zur öffentlichen Auslegung



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

Es gelten die Bestimmungen der Bauabstandsverordnung (BauAV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3798).

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 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 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) 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

.....
Bürgermeister

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

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: 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

Geschossflächenzahl

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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 DVGW einzuhalten.

Erdverlegte Versorgungseinrichtungen

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverlegte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schläfen und Unfälle vermieden werden. Schichtarbeiten 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 Bundesnaturschutzgesetzes 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.

Außerkrafttreten 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.

.....
Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung / Beteiligung der Behörden und sonstigen T. ö. B.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

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

- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (GB Aurich)
- Entwässerungsverband Varel
- Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie
- TenneT TSO GmbH
- AVACON Netz GmbH
- Landkreis Friesland
- Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH

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

- OOWV Brake
 - EWE Netz GmbH
 - Telekom Deutschland GmbH
-

Abwägungsvorschläge - TöB - Beteiligung

Stellungnahmen des OOWV, der EWE Netz GmbH und der Telekom

Es werden Hinweise zum Schutz bestehender Versorgungseinrichtungen bei der Bauausführung vorgebracht.

Abwägung der Stadt Varel

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

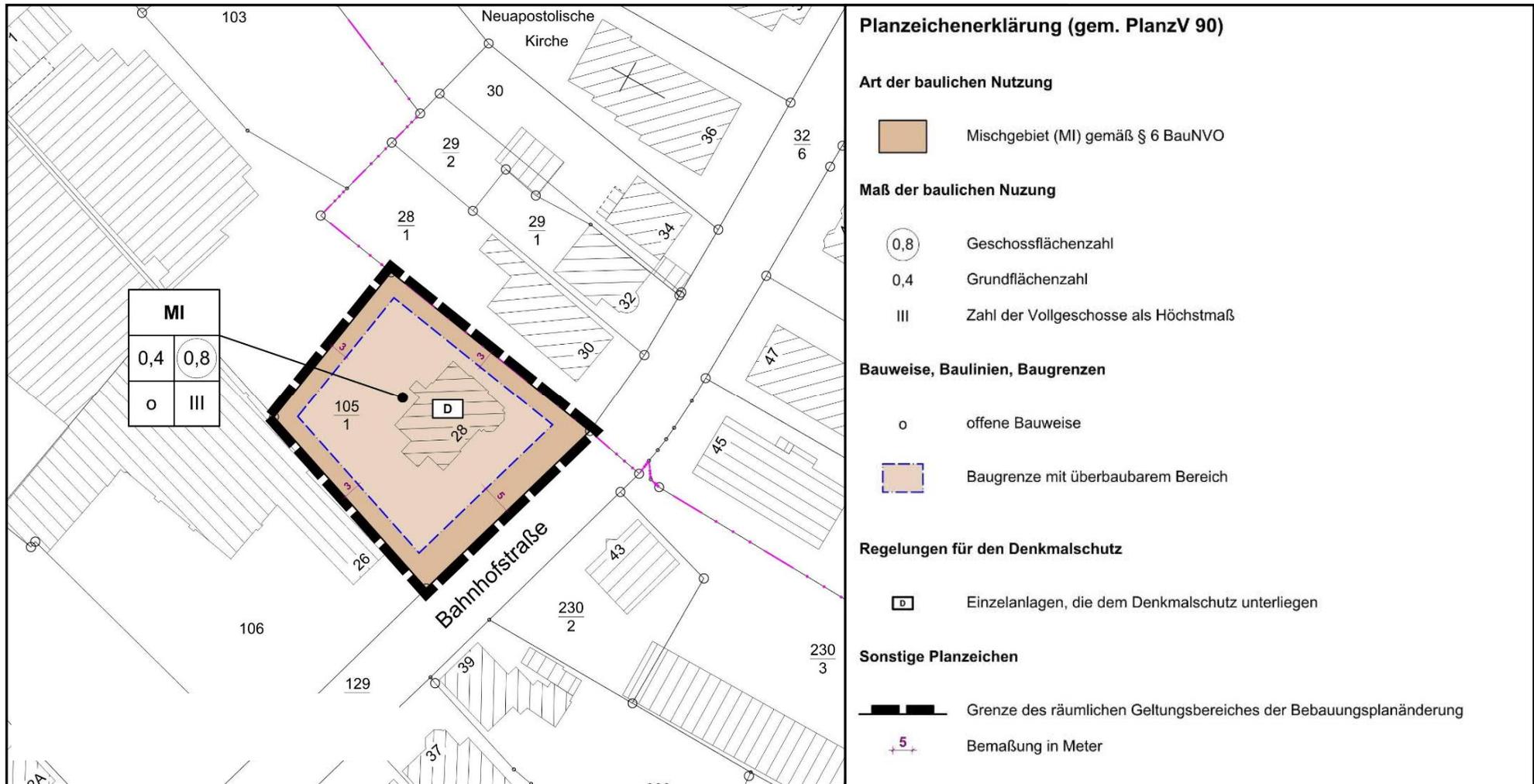
Fazit

Die vorgebrachten Hinweise werden bei der Planrealisierung entsprechend berücksichtigt.

Die Abwägungsergebnisse bedingen keine Änderungen des Bebauungsplanentwurfs, die die Grundzüge der Planung berühren.

Somit kann nunmehr der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 gefasst werden.

Fassung zum Satzungsbeschluss



Textliche Festsetzung

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.