

Stadt Varel

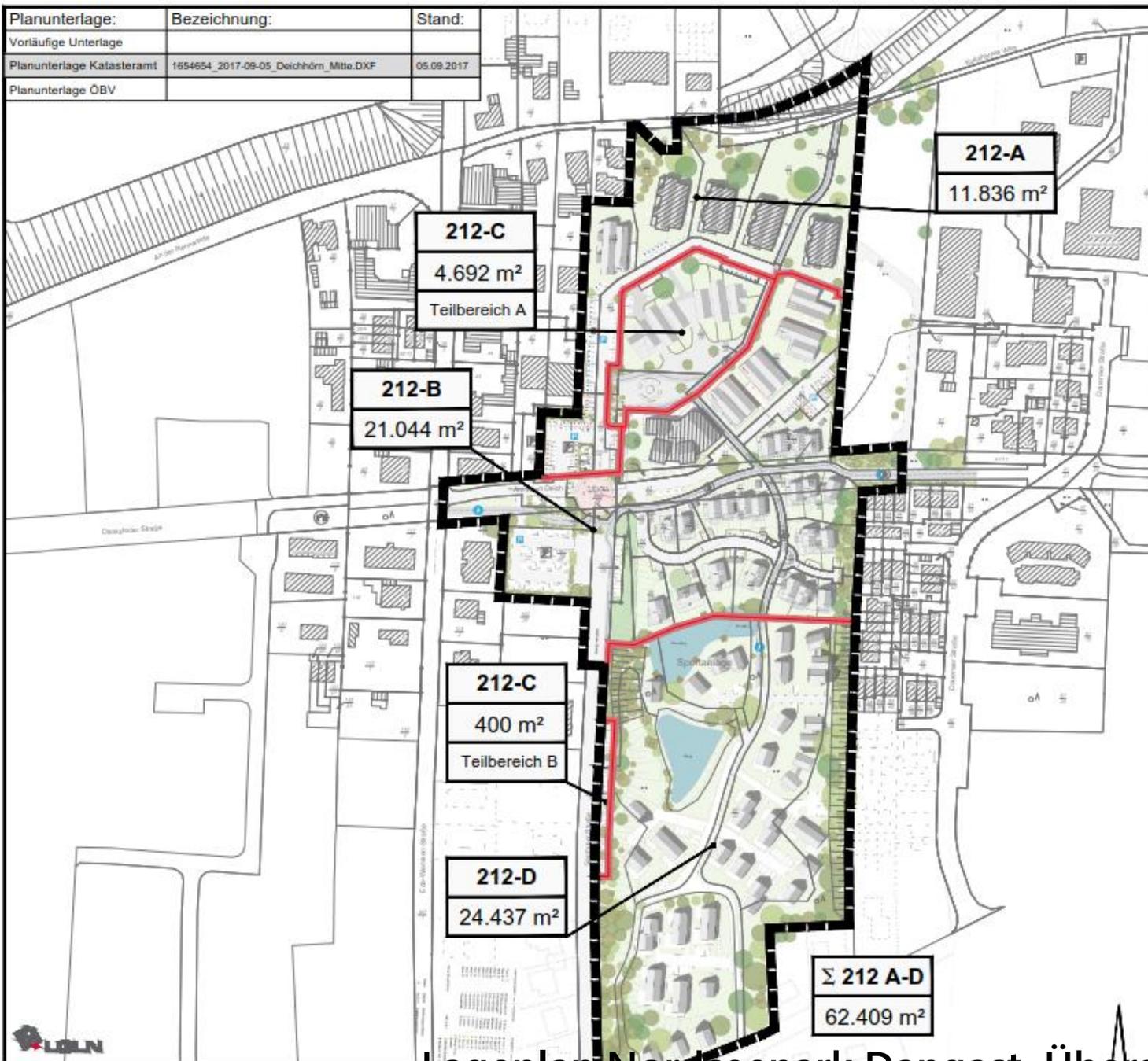
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 C „Deichhörn-Mitte“ 1. Änderung

im Verfahren gemäß § 13a BauGB

Ergebnisse der Verfahren gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB

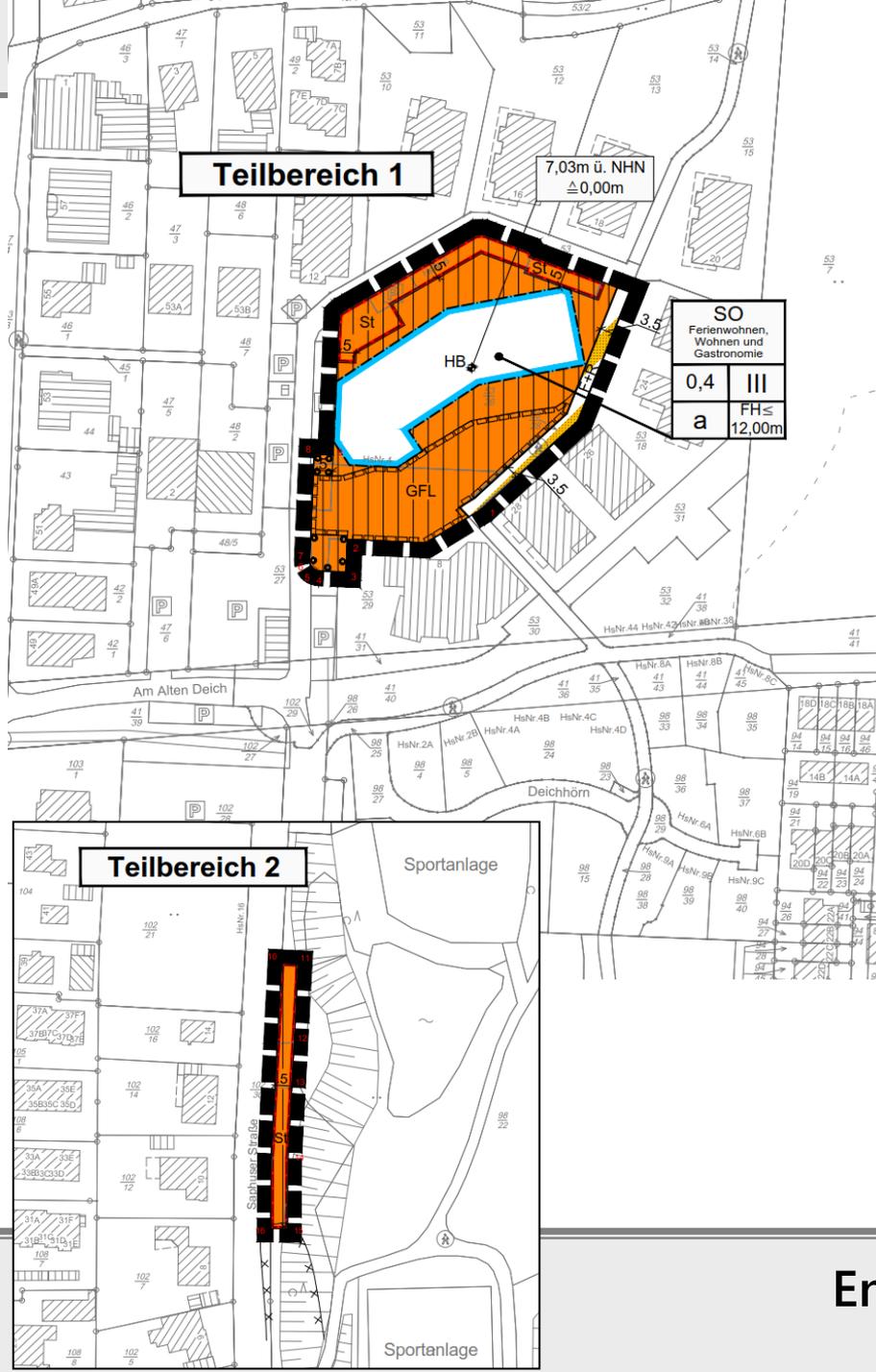
**Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz
17.03.2020**

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	1654654_2017-09-05_Deichhörn_Mitte.DXF	05.09.2017
Planunterlage ÖBV		



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
 © 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Lageplan Nordseepark Dangast, Übersicht, 2018



1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet SO mit der besonderen Zweckbestimmung „Ferienwohnen, Wohnen und Gastronomie“ gemäß § 11 (2) BauNVO dient der Unterbringung von Ferienwohnungen, einer gastronomischen Nutzung sowie untergeordnet dem Dauerwohnen. Zulässig sind:

a) Ferienwohnungen und Ferienappartements

für eine dauernde touristische Vermietung mit einem Prozentsatz von mindestens 80 % der Gesamtwohneinheiten. 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 kann nicht vorgehalten werden.

b) Wohnungen

zum dauerhaften Aufenthalt durch einen gleichbleibenden Personenkreis bis zu einem Prozentsatz von maximal 20 % der Gesamtwohneinheiten.

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 selbstbestimmten 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.

c) Sonstige Nutzungen

- Räume für eine gastronomische Nutzung sowie
- Stellplätze.

Zulässige Nutzungen:

**Ferienwohnen,
Dauerwohnen,
gastronomische Nutzung
und
Stellplätze**

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet SO ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen/ Carports und Garagen mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO sowie hochbaulichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO über das zulässige Maß von 50 % bezogen auf die Gesamtfläche der zugeordneten Sonstigen Sondergebiete nicht zulässig.

**Grundfläche
Stellplätze und
Nebenanlagen****3 Höhenentwicklung der Baukörper (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)**

- (1) Die in der Planzeichnung festgelegte Firsthöhe darf nicht überschritten werden.
- (2) Als Bezugspunkt zur Höhenmessung wird der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenbezugspunkt mit der NHN-Höhe von + 7,03 m festgesetzt. Dieser Punkt ist gleich der Null-Ebene ($\pm 0,00$ m) für die Höhenabwicklung des Gebäudes.
- (3) Bei der Messung der Gesamthöhe bleiben Ziergiebel und Schornsteine unberücksichtigt.

Gebäudehöhen**4. Bauweise gemäß § 22 BauNVO**

Im Geltungsbereich gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 (2) Satz 2 BauNVO mit der Maßgabe von Gebäudelängen > 50 m.

Bauweise**5. Vorkehrungen und Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Die Nutzung der Außenterrasse durch Gäste und Mitarbeiter der Gastronomie ist auf den Tagzeitraum zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr zu beschränken.

**Begrenzung der
gastronomischen
Nutzung auf den
Tagzeitraum**

6. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft, zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

- (1) Pro 10 innerhalb Teilbereich 1 neu angelegte Stellplätze ist ein großkroniger, heimischer Laubbaum innerhalb eines begrünten Beetes zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen sind auch außerhalb der Stellplatzbereiche zulässig. Als Pflanzqualität sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm (Baumschulware) zu verwenden.
- (2) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB mit einem Pflanzgebot belegten Flächen sind vollflächig dichte Strauchpflanzungen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzqualität ist Baumschulware mit einer Mindesthöhe von 100 cm zu verwenden. Der Pflanzabstand soll 1,5 m nicht überschreiten. Es sind Straucharten der folgenden Artenliste zu verwenden. Abgängige Gehölze sind entsprechend nachzupflanzen.

Anpflanzgebote

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Weißdorn	<i>Crataegus laevigata, C. monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Heckenrose	<i>Rosa corymbifera</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Falsche Hundsrose	<i>Rosa subcanina</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Hinweise

Rechtskraft

Bodenfunde

Altablagerungen / Altlasten

Versorgungsleitungen

Kampfmittel

Artenschutz

Verwendete DIN-Normen und Regelwerke

Örtliche Bauvorschriften

1. Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen und Gartenzäune auf privaten Grundstücksflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Von den Einfriedungen darf keine geschlossene, wandartige Wirkung ausgehen.

Landkreis Friesland

Untere Wasserbehörde:

Das Einbringen von unbelastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Untere Immissionsschutzbehörde:

Schallschutzmaßnahmen wie gutachterlich beschrieben sind im Bebauungsplan festzusetzen.

Fachbereich Straßenverkehr:

Stellungnahme vom 12.11.2018 wird aufrecht gehalten:
Keine Bedenken, wenn die Rückstaus auf der 110 durch die in der Verkehrsuntersuchung aufgezeigten Maßnahmen zu einer Verminderung führen können.

Weitere Fachbehörden des Landkreises:

Keine Bedenken

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

Die Planunterlagen enthalten in der textlichen Festsetzung Nr. 5 (wie auch der Ursprungsbebauungsplan) eine organisatorische Vorgabe zur Umsetzung und Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Alle weiteren Regelungen sind im städtebaulichen Vertrag festgehalten.

Die Abwägung zur Stellungnahme vom 12.11.2018 wird hier entsprechend wiedergegeben:

*„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Realisierung der gutachterlich genannten Maßnahmen wird im Rahmen der Erstellung eines Verkehrskonzeptes für die Ortschaft Dangast einer politischen Beratung zugeführt.“*

Sonstige Leitungsträger (EWE Netz, Vodafone Kabel, OOWV, Vodafone Kabel)

Bestehende Stellungnahmen werden aufrecht gehalten:
Hinweis auf Bestandsleitungen und den möglichen weiteren Ausbau.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

Die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes umfasst lediglich eine Anpassung bzw. Ergänzung der zulässigen Nutzungen um die Nutzung des - Dauerwohnens-.

Da die bauliche Umsetzung des Vorhabens und die Berücksichtigung der im damaligen Planverfahren genannten Vorgaben bereits auf Grundlage des VHB 212-C erfolgten, wird diesbezüglich kein Anpassungsbedarf erforderlich.

II. Oldenburgischer Deichband

Negative Beeinträchtigungen von Deichanlagen außerhalb des Bebauungsplangebietes sind durch die Aufstellung dieser Planungen nicht gegeben und auch nicht zu erwarten.

Kenntnisnahme.

Polizeiinspektion WHV/Friesland

Keine Bedenken.

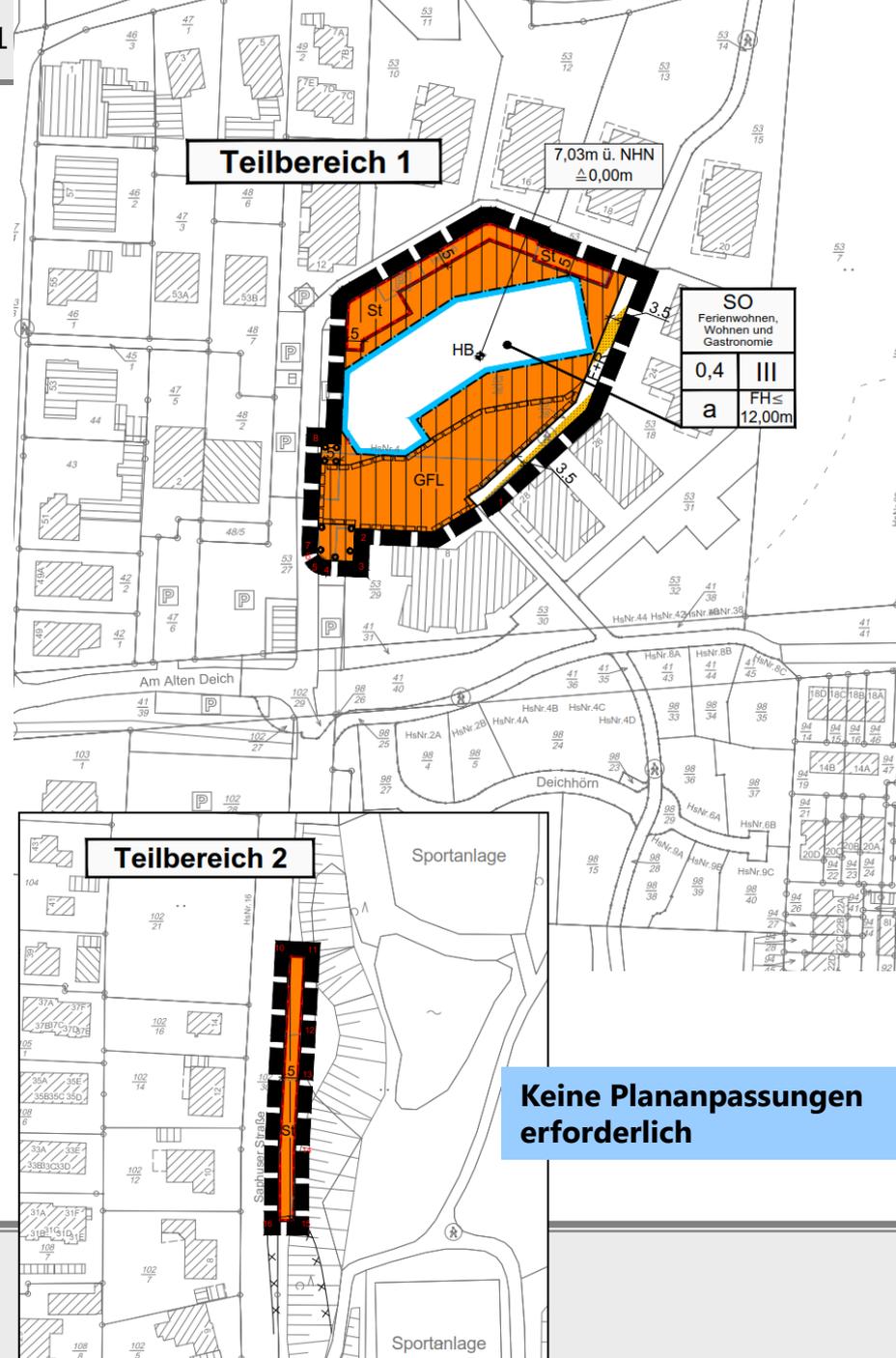
Machen auf die zu erwartende Steigerung des Verkehrsaufkommens in Dangast aufmerksam.

Regen eine Überprüfung der Straßenstruktur und mögliche Ausbauten/Veränderungen/Neuplanungen an.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und der politischen Beratung vorgestellt.

Bürgerinformation am 18.12.2019

Es wurden keine privaten Stellungnahmen vorgebracht.



Teilbereich 1

7,03m ü. NHN
± 0,00m

SO Ferienwohnen, Wohnen und Gastronomie	
0,4	III
a	FH ≤ 12,00m

Teilbereich 2

**Keine Plananpassungen
erforderlich**

1. **Art der baulichen Nutzung**
 Sonstige Sondergebiete,
Zweckbestimmung: Ferienwohnen, Wohnen und Gastronomie
2. **Maß der baulichen Nutzung**
 0,4 Grundflächenzahl
 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 FH ≤ 12,00m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß FH= Firsthöhe über Bezugspunkt
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 a Abweichende Bauweise
 Baugrenze
 überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche
6. **Verkehrsflächen**
 Straßenbegrenzungsslinie
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 F+R Zweckbestimmung: Öffentlicher Fuß- und Radweg
13. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
15. **Sonstige Planzeichen**
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
 mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit
 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
 HB ↑ Höhen Bezugspunkt ü. NHN siehe Textliche Festsetzungen Nr. 3
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit