Stadt Varel

Landkreis Friesland

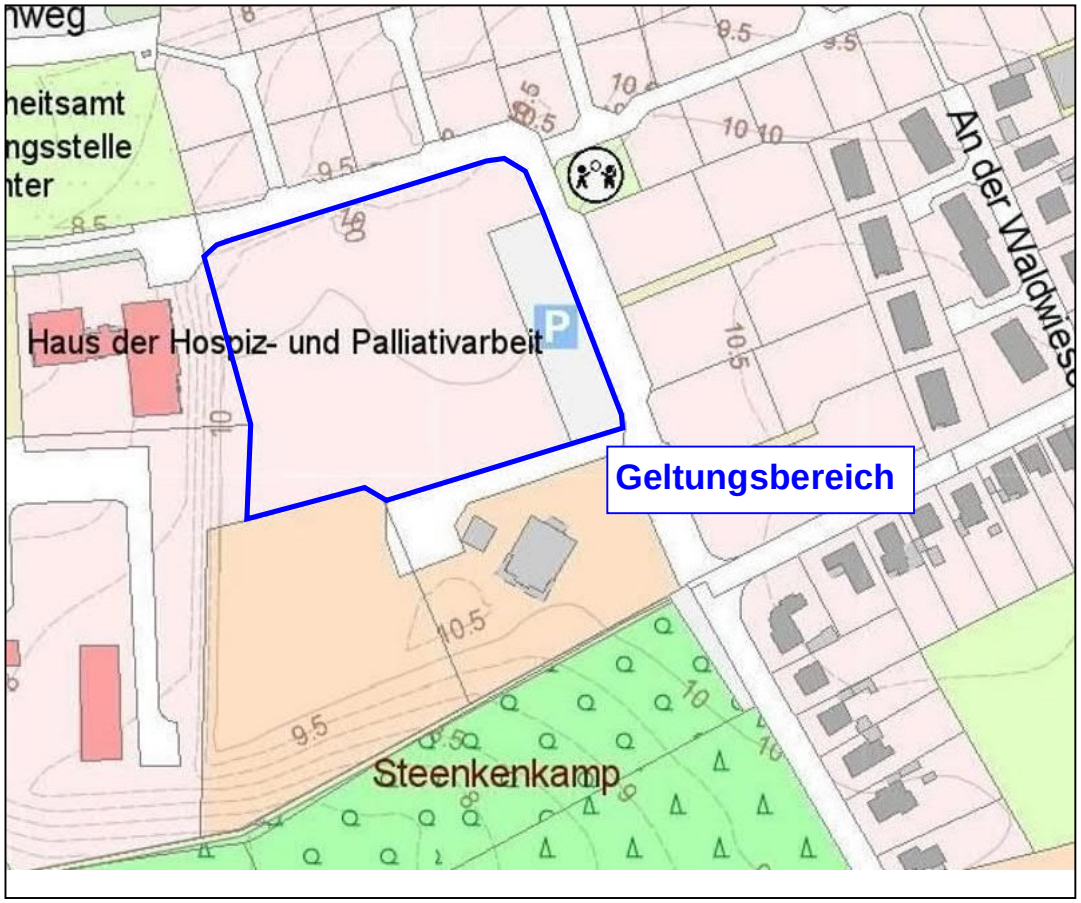
Bebauungsplan Nr. 222 „Seniorenzentrum Waldviertel“

und

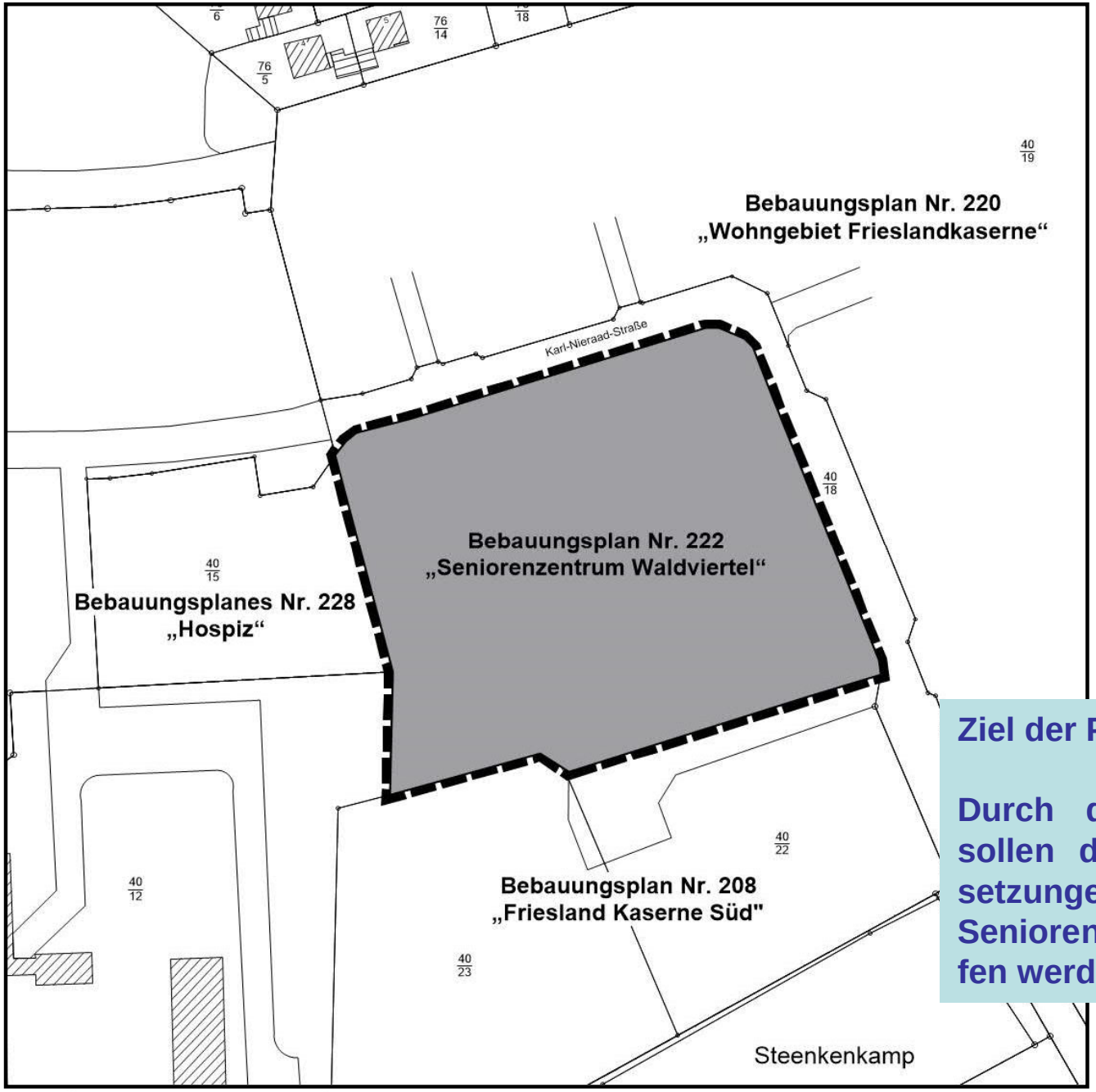
28. FNP - Änderung

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

Vorbereitung Feststellungs- und Satzungsbeschluss



Abgrenzung Planbereich



Ziel der Planung

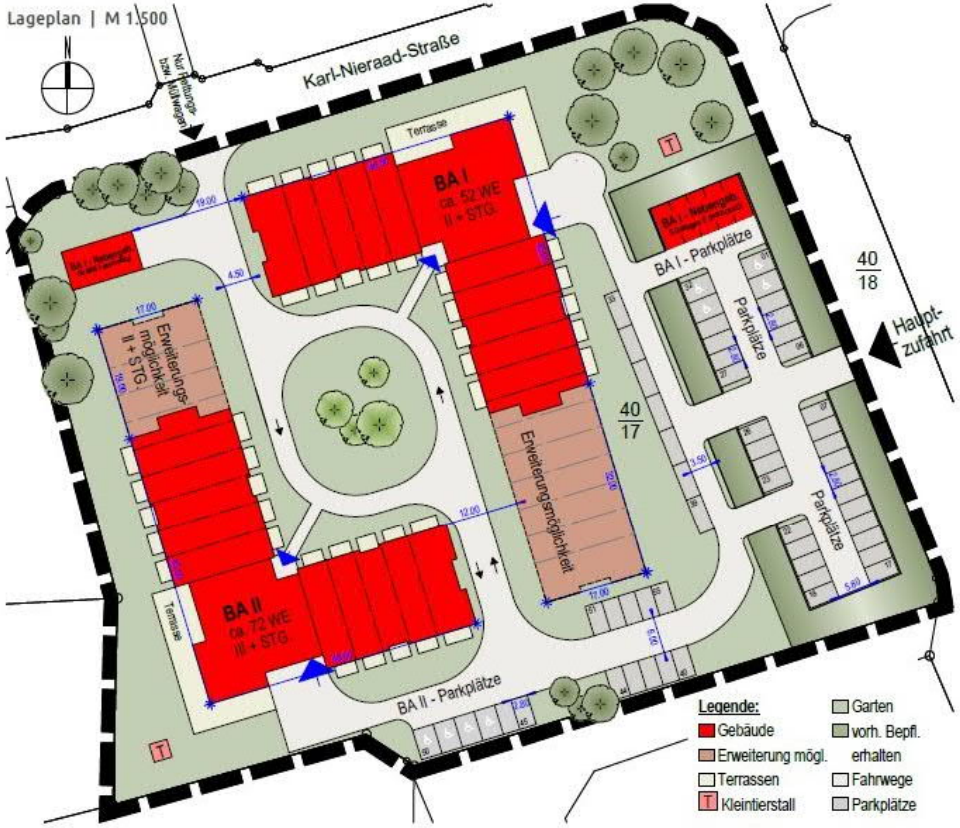
Durch die anstehende Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Senioren- und Pflegeeinrichtung geschaffen werden.

Geplante Baumaßnahmen

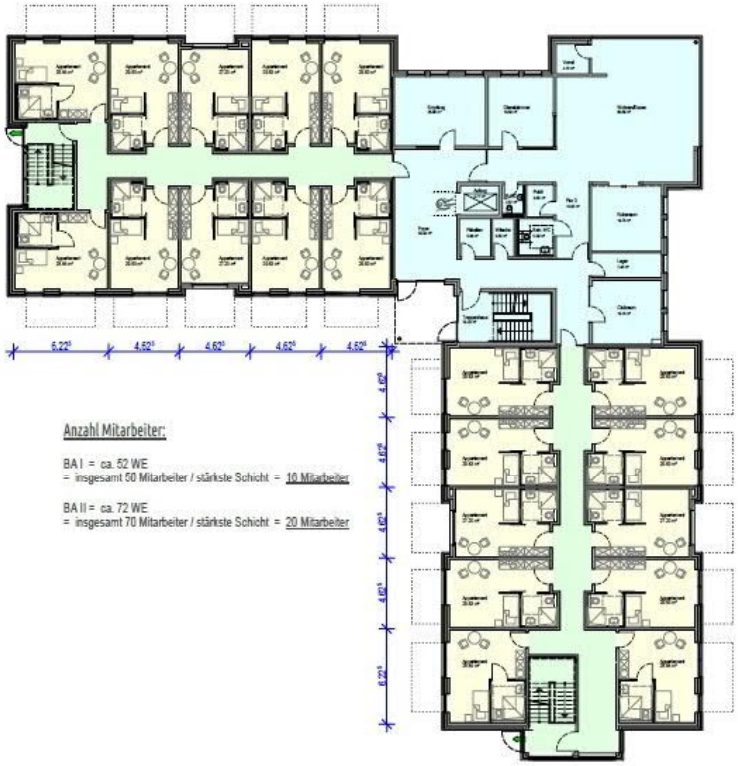
Neubau Wohnpark Varel - Betreutes Wohnen und Tagespflege

KAPELS ARCHITEKTEN
BERGRICHER RÖTTERS HAUSSMANN KAPELS

Lageplan | M 1:500



Beispiel Grundriss | M 1.200



Anzahl Mitarbeiter:

BA I = ca. 52 WE
= insgesamt 50 Mitarbeiter / stärkste Schicht = 16 Mitarbeiter

BA II = ca. 72 WE
= insgesamt 70 Mitarbeiter / stärkste Schicht = 20 Mitarbeiter

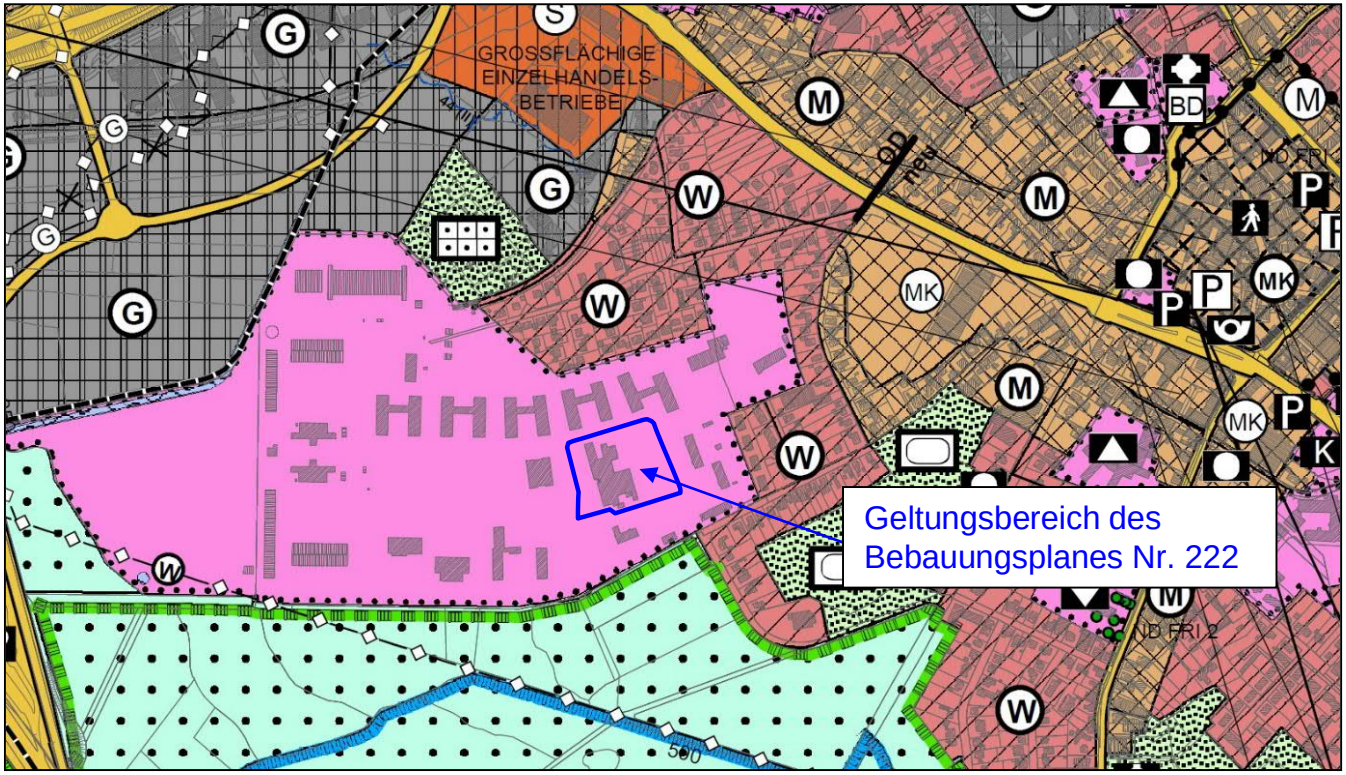
Beispielfotos vom Wohnpark in Apen (ähnlich BA I, Geschosse = II + STG)

Ansicht | M 1.200 (ähnlich BA I, Geschosse = II + STG)

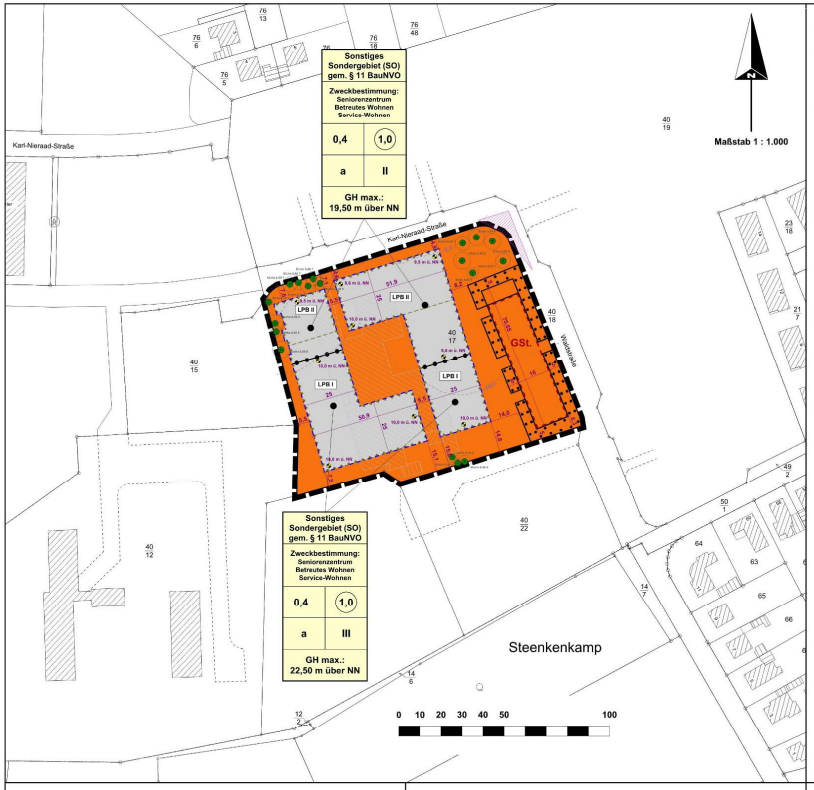
Janssen Varel GmbH & Co. KG | Wilder Weg 1 | 26524 Halbemond | Entwurf 26.02.2019

Der Planbereich wird derzeit von keinem Bebauungsplan abgedeckt.

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



Entwurfsfassung zur öffentlichen Auslegung - Planzeichnung



Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nuzung

1,0 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

GSt. 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-Immissions-schutzgesetzes

LPB II Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109

Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

Buche 0,35 ø Angaben zum Baumbestand (Baumart, Stamm- und Kronendurchmesser)

Sichtfeld (siehe Textliche Festsetzung Nr. 7)

Darstellungen ohne Normcharakter

10,0 Höhenlinien

10,0 m ü. NN Höhenpunkt mit Höhenangabe in Meter über Normal Null

+5,0 Bemaßung in Meter

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:

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.

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 Bebauungsplan Nr. 222, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Es gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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

Oldenburg, den .....

.....
Planverfasser

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 29.10.2015 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 ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 222 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 Bebauungsplanes Nr. 222 und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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 Bebauungsplanes 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 .....

.....

PLANUNTERLAGE

Aktenzeichen: L 4 - 405/2016

Kreis Friesland, Stadt Varel

© 2016 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich Katasteramt Varel

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
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. GVBI. 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 14.06.2017).

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

HINWEISE

Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Torgefäßscherben, 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.

Altablagerungen / 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.

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.

Maßnahmen zum 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.

Kampfmittel

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

HINWEISE

DIN und ISO- Vorschriften

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften können bei der Stadt Varel, Fachbereich Planung und Bau, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Waldersatz

Die Gehölzbestände am Ostrand des Plangebietes, einschließlich der ehemaligen Parkplatzfläche, sind gemäß § 2 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) als Wald einzustufen. Dessen Größe beträgt 2.700 qm. Da dieser Wald nunmehr aufgegeben werden soll, ist eine entsprechende Ersatzaufforstung vorzunehmen. Hierzu hat der Grundstückseigentümer einen Vertrag mit den Niedersächsischen Landesforsten - Forstamt Neuenburg abzuschließen, in dem die Ersatzaufforstung abschließend geregelt wird.

Beschränkung der Rodungszeiten

Aus Gründen des vorbeireibenden Artenschutzes darf die Rodung bzw. Fällung sowie das Beschneiden von Bäumen, Gebüschen und anderen Gehölzen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (Fällverbot gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) durchgeführt werden.

Ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Aus naturschutzrechtlicher Sicht sind für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 222 durchzuführen. Diese sollen gemäß Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung auf dem Flurstück 385/19 der Flur 7, Gemarkung Varel-Stadt durchgeführt werden. Näheres ist in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Varel und dem Vorhabenträger zu regeln.

Baumersatz

Als Ersatz für die Einzelbäume, die nicht erhalten werden können, sind innerhalb des Plangebietes insgesamt 12 heimische, standortgerechte Laubbäume anzupflanzen. Näheres ist in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Varel und dem Vorhabenträger zu regeln.

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)

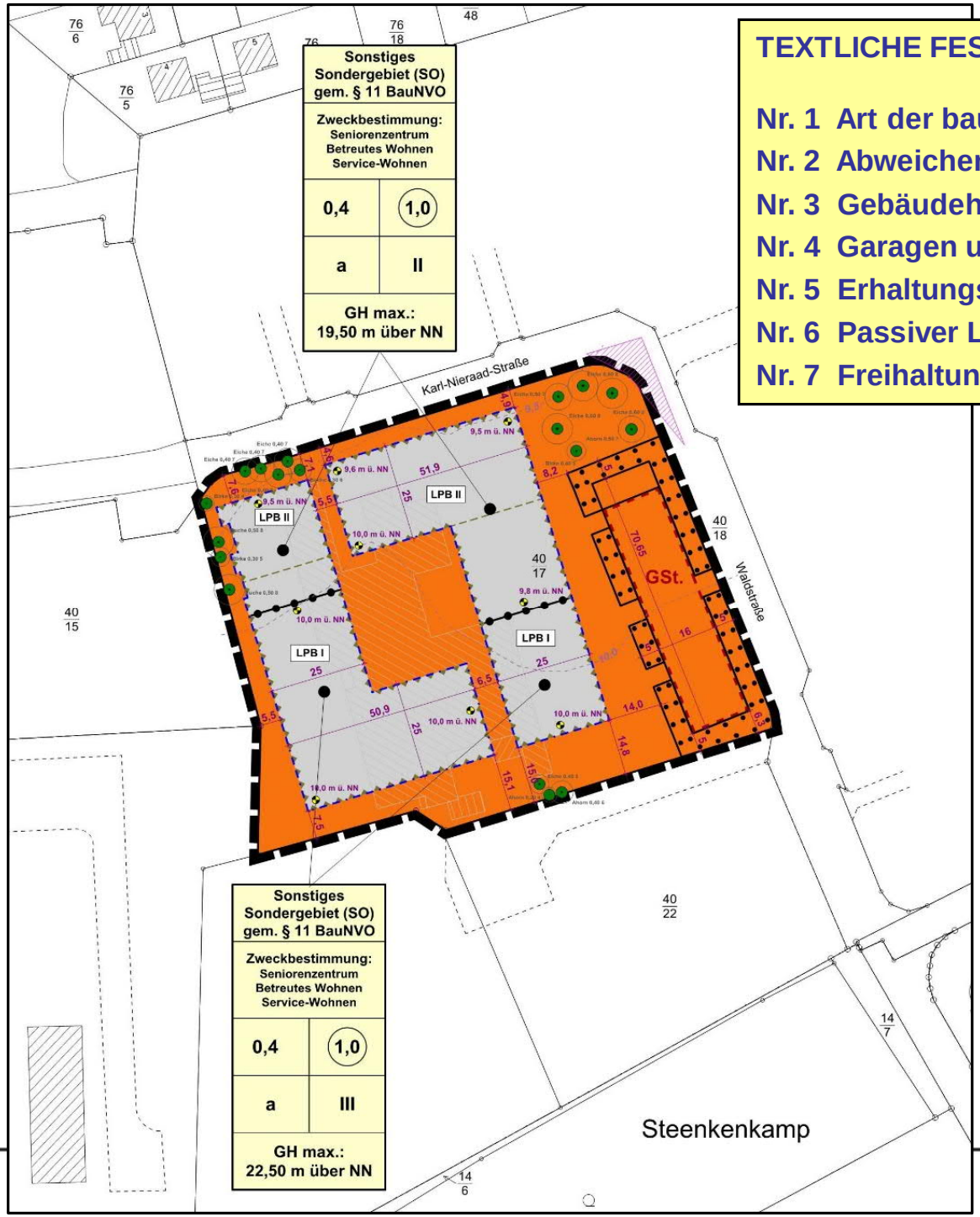
BEGLAUBIGUNGSVERMERK

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

Varel, den ..... Siegel i.A. .....

BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

Entwurfsfassung zur öffentlichen Auslegung - Planzeichnung



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
- Nr. 7 Freihaltung von Sichtfeldern

BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

Ergebnisse der Öffentlichen Auslegung

Es wurden keine Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingereicht.

Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen T. ö. B

Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine abwägungs-relevanten Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

- Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland - Sachgebiet Verkehr
- Avacon AG
- Entwässerungsverband Varel
- Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
- Niedersächsische Landesforsten - Forstamt Neuenburg
- Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
- EWE Netz GmbH
- Landesamt für Bergbau , Energie und Geologie
- Landkreis Friesland
  - FB Umwelt (untere Wasserbehörde)
  - FB Umwelt (Untere Abfallbehörde)
  - FB Umwelt (untere Immissionsschutzbehörde)
  - FB Umwelt (untere Bodenschutzbehörde)
  - FB Straßenverkehr
  - FB Planung, Bauordnung Gebäudemanagement (Brand- und Denkmalschutz)
  - FB Planung, Bauordnung Gebäudemanagement (Städtebaurecht)
  - FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement (Regionalplanung)
  - FB Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal
- Telekom Deutschland GmbH

Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen T. ö. B

Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben <u>Hinweise</u> vorgebracht:

- **OOWV Brake**
- **Landkreis Friesland - FB Umwelt - Untere Naturschutzbehörde**

Zusammenfassung der Stellungnahme des OOWV Brake

1.
Der OOWV gibt mehrere Hinweise zur Regelung der Schmutzwasserentsorgung und zur Ableitung des Oberflächenwassers.

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.

Stellungnahme des Landkreises Friesland - FB Umwelt - Untere Naturschutzbehörde

1.
Vor Inkrafttreten des Bebauungsplans ist

- der städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt Varel und dem Vorhabenträger über die externe Kompensation in Höhe von 1.220 Werteinheiten im städtischen Flächenpool „Alte Sielweide / Rabenteich" zu schließen. Dieser ist der unteren Naturschutzbehörde in Kopie zu überlassen.

- der geänderte Kontostand der Werteinheiten für den Flächenpool der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

- der Antrag auf Umwandlung der 2.700 qm großen Waldfläche bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Abwägung der Stadt Varel

zu 1.
Die Auflagen des Landkreises Friesland werden erfüllt.

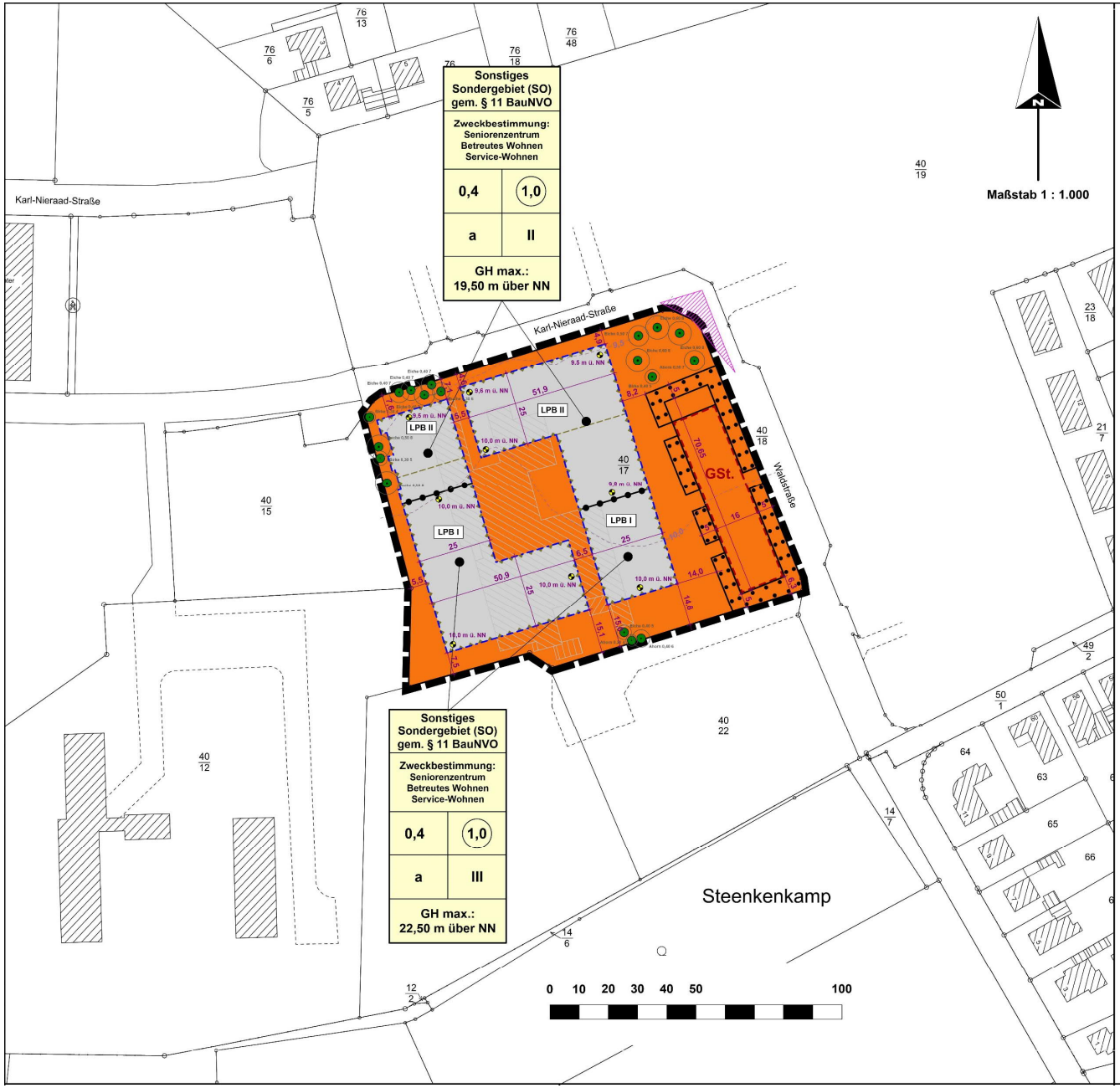
Fazit

Die vorgebrachten Hinweise werden bei der Planrealisierung entsprechend berücksichtigt.

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

Somit können nunmehr der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 222 und der Feststellungsbeschluss zur 28. FNP-Änderung gefasst werden.

Fassung zum Satzungsbeschluss - Planzeichnung



Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

- Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nuzung

- 1,0 — 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

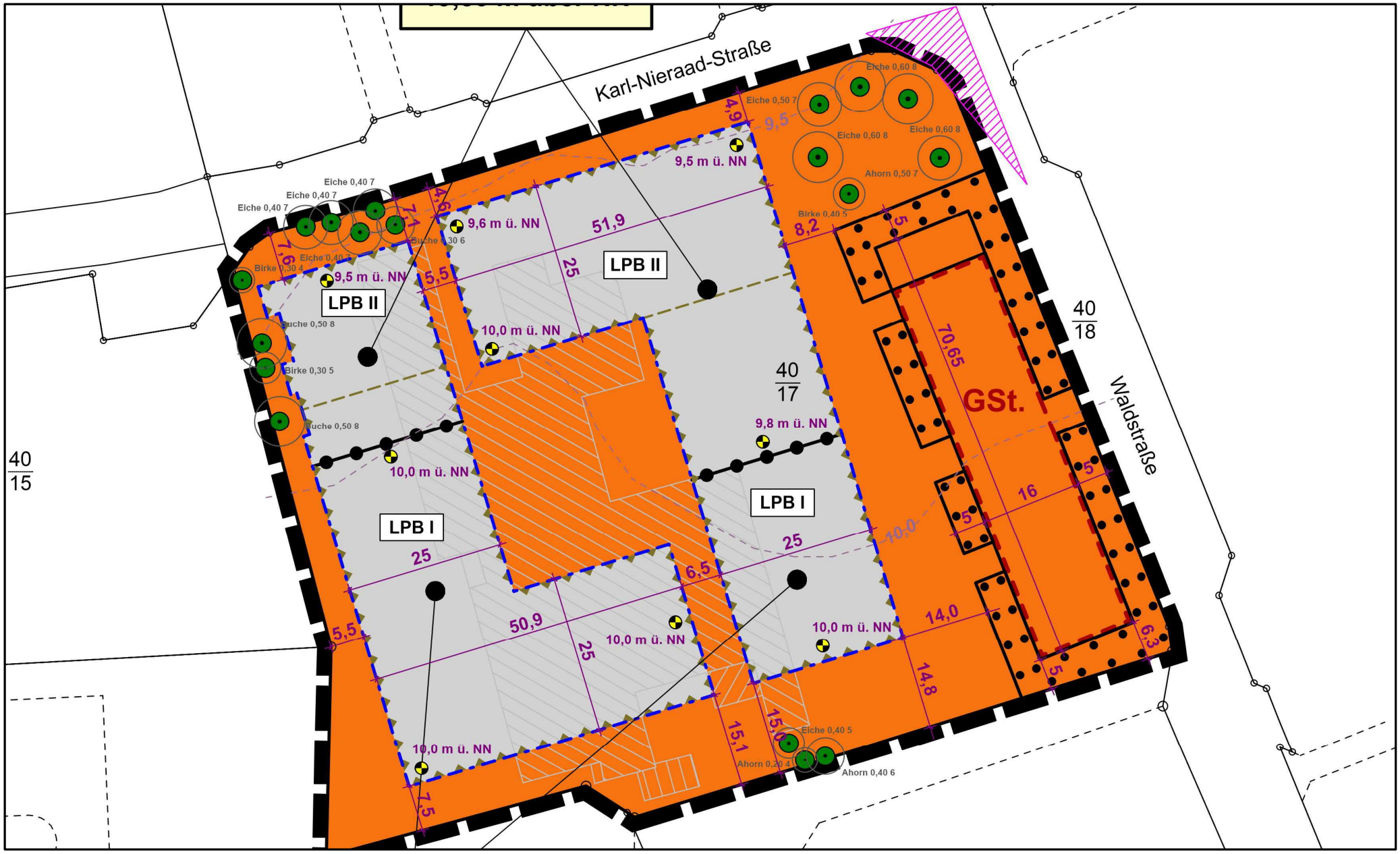
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- GSt. — Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftstellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- LPB II — Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109
- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche
- Angaben zum Baumbestand (Baumart, Stamm- und Kronendurchmesser)
- Sichtfeld (siehe Textliche Festsetzung Nr. 7)

Darstellungen ohne Normcharakter

- 10,0 — Höhenlinien
- 10,0 m ü. NN — Höhenpunkt mit Höhenangabe in Meter über Normal Null
- Bemaßung in Meter

BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

Fassung zum Satzungsbeschluss - Planzeichnung



Fassung zum Satzungsbeschluss - 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:

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;

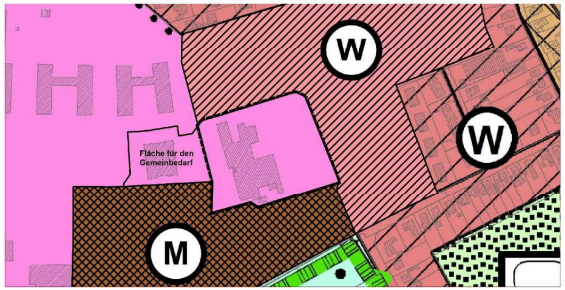
- für Büroräume und ähnliches im LPB II 30 dB.

Nr. 7 Freihaltung von Sichtfeldern

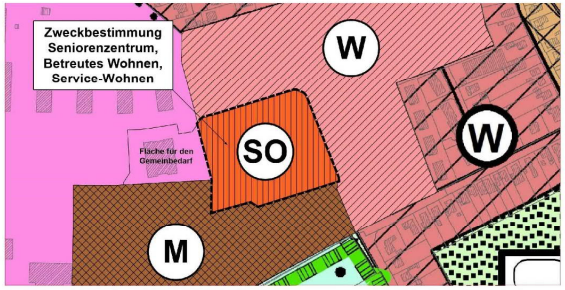
Das in der Planzeichnung dargestellte Sichtfeld im Bereich der Waldstraße ist zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.

Fassung zum Feststellungsbeschluss 28. FNP-Änderung - Planzeichnung

Flächennutzungsplan rechtswirksam (Maßstab 1 : 5.000)



28. Änderung des Flächennutzungsplanes (Maßstab 1 : 5.000)



Planzeichenerklärung

SO — Sondergebiet (SO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

PLANVERFASSER

Der Entwurf der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:

BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE
Johann H. Boner - Dr. Helmut Gramann GbR
Auf der Gast 36 B - 26316 Varel - Dangast
Thomas-Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg

Oldenburg, den ....
Planverfasser

Es gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (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 -

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen

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 gemöß § 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. Flächennutzungsplanänderung 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. Flächennutzungsplanänderung 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

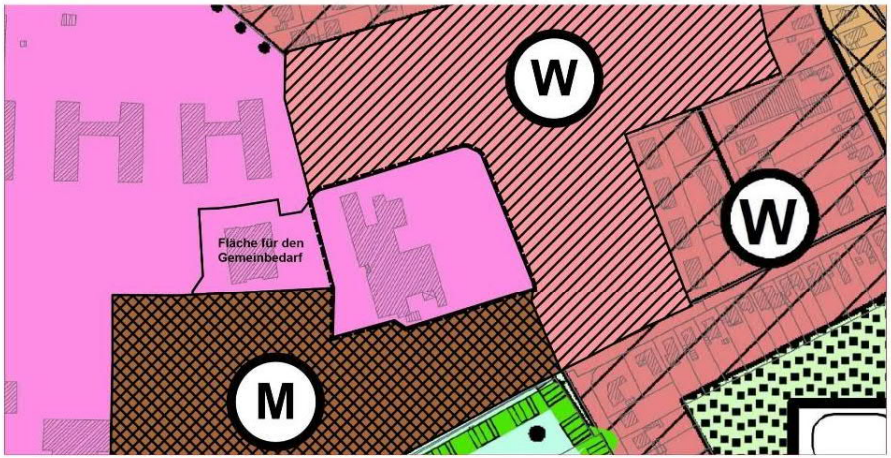
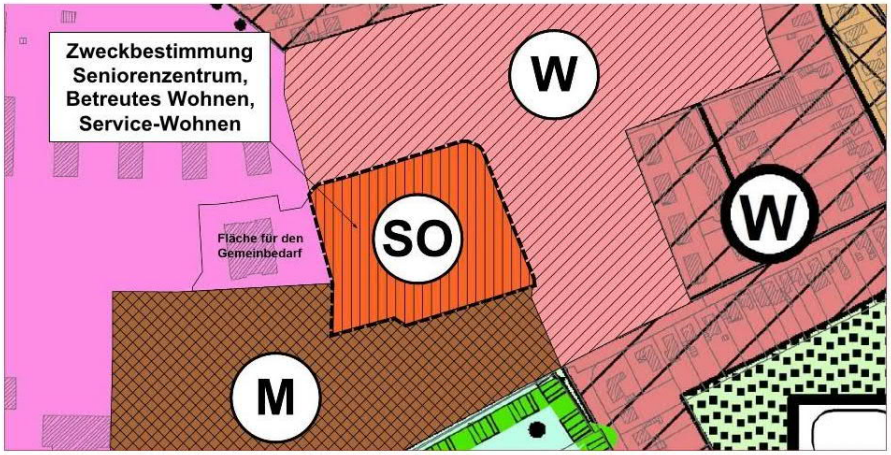
Fassung zum Feststellungsbeschluss

(Stand: 16.04.2020)

BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

Fassung zum Feststellungsbeschluss 28. FNP-Änderung - Planzeichnung

Flächennutzungsplan rechtswirksam (Maßstab 1 : 5.000)



28. Änderung des Flächennutzungsplanes (Maßstab 1 : 5.000)