

**Stadt Varel**

**Landkreis Friesland**

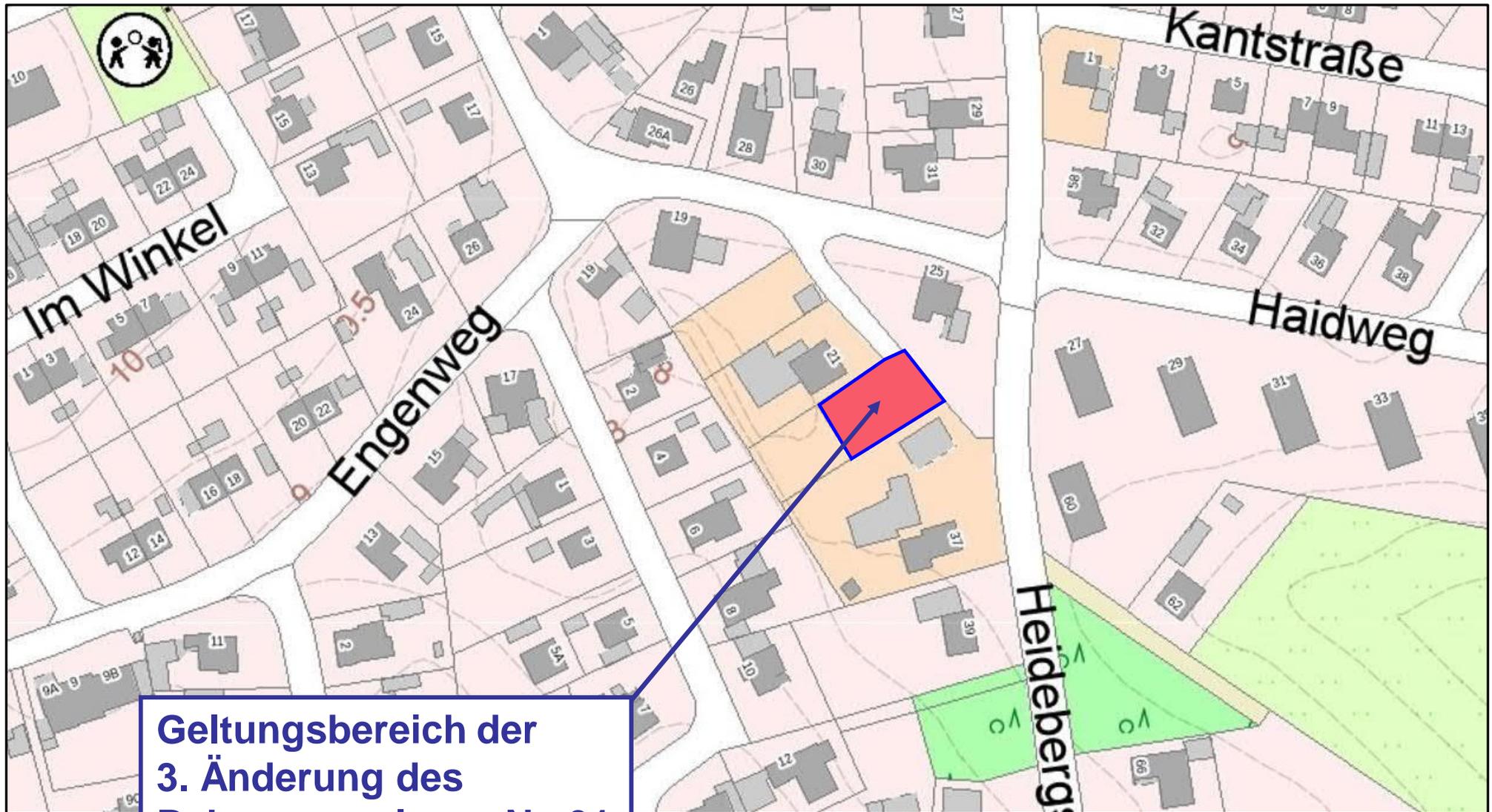
### **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31**

**Varel - Obenstrohe**

**Vorstellung des Entwurfs  
für die öffentliche Auslegung  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
und die Einholung der  
Stellungnahmen der Träger  
öffentlicher Belange  
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**



# Geltungsbereich (Karte)



**Geltungsbereich der  
3. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 31**

**Größe: rund 474 qm**



# Ziel der Planung

---

Auf dem Grundstück Haidweg 23 in Varel - Obenstrohe möchte der Eigentümer ein neues Wohngebäude errichten. Das Flurstück 101 / 35 hat eine Größe von 474 qm und ist durch Teilung eines bis dato 843 qm großen Baugrundstücks entstanden. Diese Baumaßnahme kann jedoch nicht auf der Grundlage des dort gültigen Bebauungsplanes durchgeführt werden, da der derzeit festgesetzte überbaubare Bereich dem entgegensteht. Auch die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) und die Bauweise müssen angepasst werden.

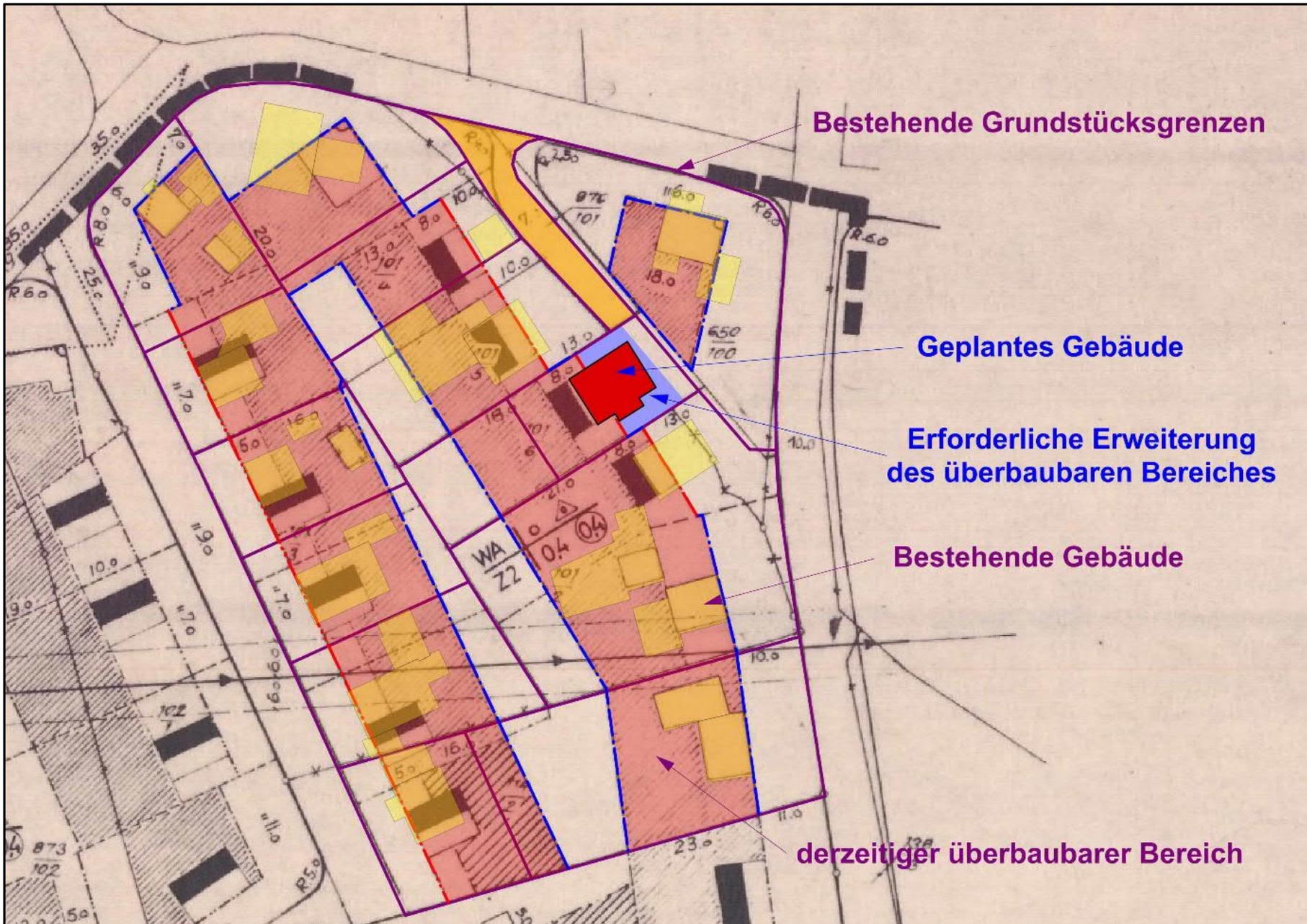
Für die Realisierung der Bauvorhaben ist daher eine Änderung des aus dem Jahr 1969 stammenden Bebauungsplanes Nr. 31 (Gemeinde Varel-Land) erforderlich.

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 (Innenentwicklung) durchgeführt werden.



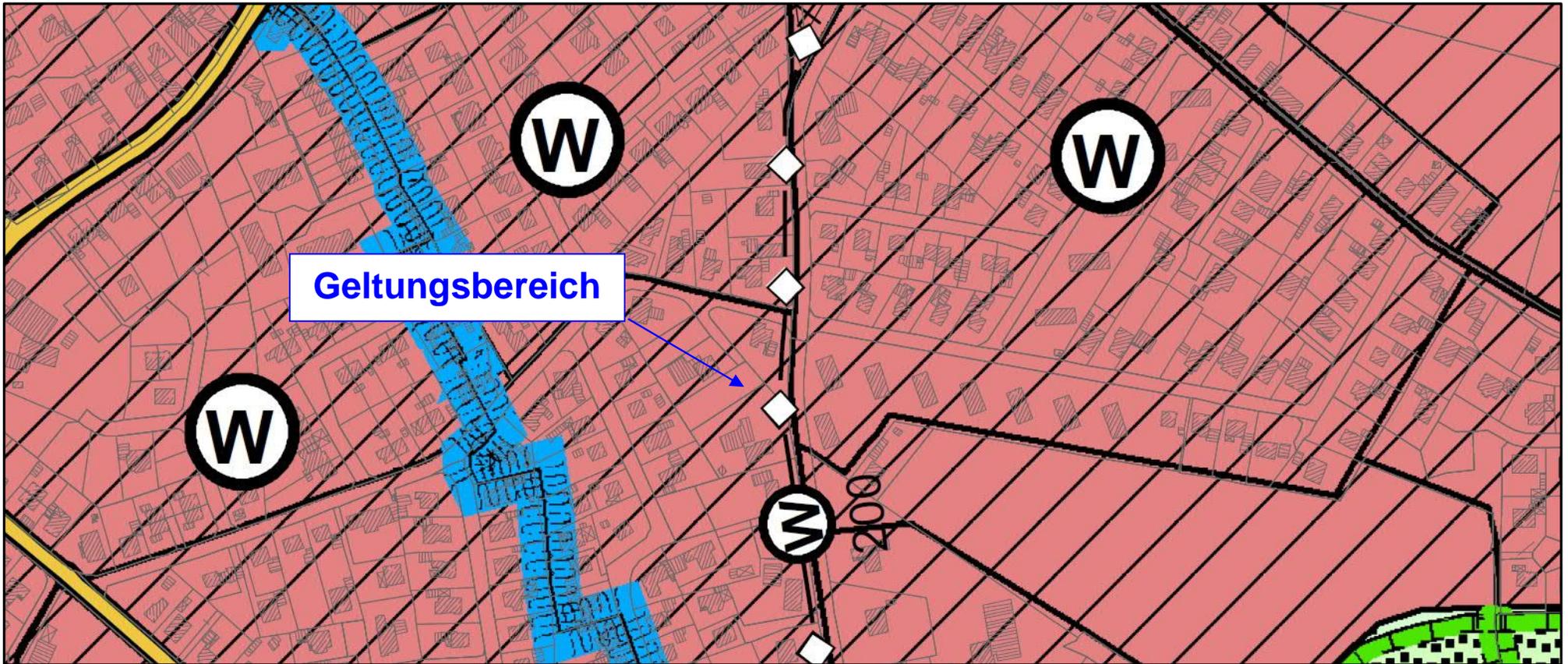
# Lageplan zum Vorhaben



# Bestandssituation

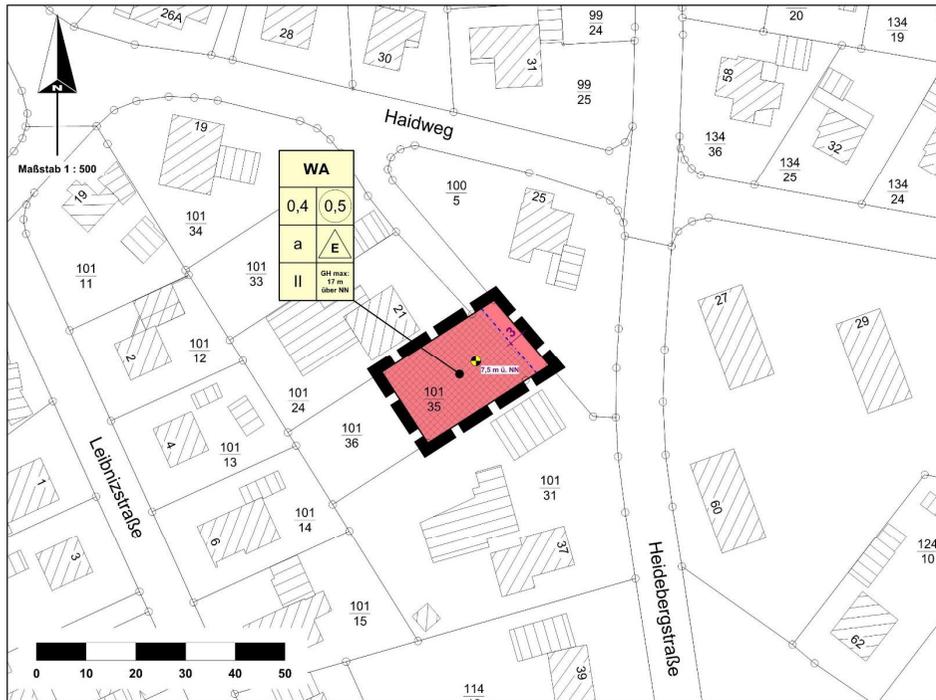


# Derzeitiger Stand der Planung - Flächennutzungsplan





# Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Nr. 1 Gebäudehöhe**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)  
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden im Allgemeinen Wohngebiete die zulässige Höhe baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt.  
Die Gebäudehöhe (GH) darf den in der Planzeichnung angegebenen Wert, gemessen in Meter über NN nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches (Oberkante First).  
Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des Landesrechts.

**Nr. 2 Abweichende Bauweise**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)  
In der abweichenden Bauweise a sind nur Einzelhäuser mit einer maximalen Länge von 16 m zulässig.  
Die Abstände regeln sich nach den §§ 5 und 7 der NBauO.

## 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31, 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. 3786).

Varel, den .....

.....  
Bürgermeister

## PLANVERFASSER

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 wurde ausgearbeitet von:



Oldenburg, den .....

.....  
Planverfasser

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsblich 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 ..... ortsblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Varel, den .....

.....  
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Varel hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am ..... in der Nordwest-Zeltung (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 .....

Varel, den .....

Varel, den .....

Varel, den .....

**Stadt Varel**  
**Landkreis Friesland**  
**3. Änderung des**  
**Bebauungsplanes Nr. 31**  
Varel - Obenstrohe

**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: 12.08.2020)

## BEGLAUBIGUNGSVERMERK

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

Varel, den .....

.....  
Siegel

.....  
i.A. ....

## PLANUNTERLAGE

Aktenzeichen: L4 - 202 / 2020

Kreis Friesland, Stadt Varel, Gemarkung Varel-Land

© 2020



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. 9, geschützt. Die Verwertung 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: 30.07.2020).

Vervielfältigungs Erlaubnis 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

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

### Maß der baulichen Nutzung

0,5 Geschossflächenzahl  
0,4 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
GH max maximal zulässige Gebäudehöhe (siehe textliche Festsetzung Nr. 1)

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)  
E nur Einzelhäuser zulässig  
- - - - - Baugrenze  
überbaubarer Bereich

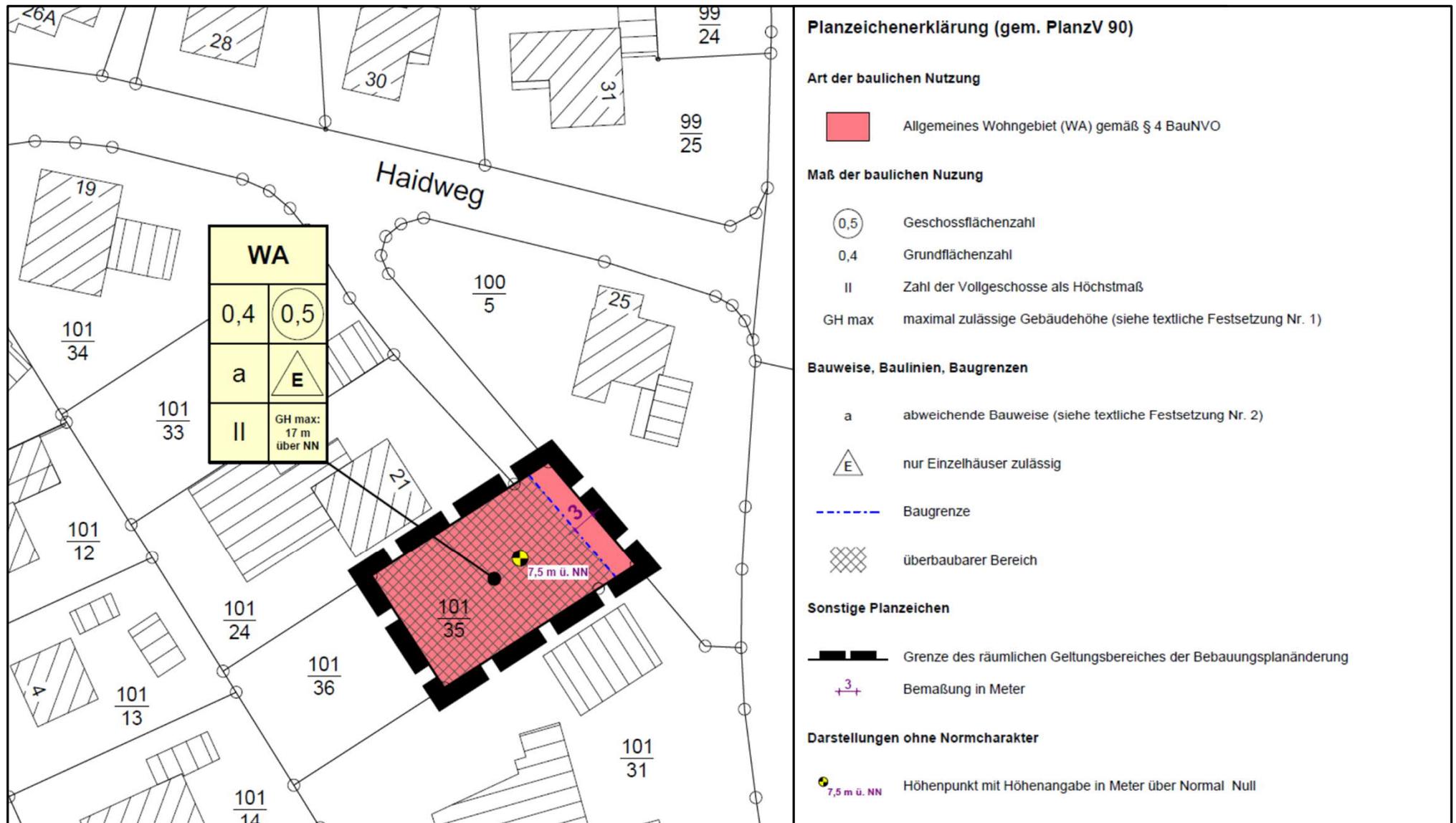
### Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung  
+ 3,0 Bemalung in Meter

### Darstellungen ohne Normcharakter

7,3 m ü. NN Höhenpunkt mit Höhenangabe in Meter über Normal Null

# Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31



## Textliche Festsetzungen

### **Nr. 1 Gebäudehöhe**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

**Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden im Allgemeinen Wohngebiet die zulässige Höhe baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt.**

**Die Gebäudehöhe (GH) darf den in der Planzeichnung angegebenen Wert, gemessen in Meter über NN nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches (Oberkante First).**

**Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des Landesrechts.**

### **Nr. 2 Abweichende Bauweise**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

**In der abweichenden Bauweise a sind nur Einzelhäuser mit einer maximalen Länge von 16 m zulässig.**

**Die Abstände regeln sich nach den §§ 5 und 7 der NBauO.**



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 Neubau günstiger auf einem bestehenden Baugrundstück zu platzieren.

Die verkehrliche Erschließung ist bereits gesichert. Durch die Realisierung des Planinhaltes wird es zu keiner spürbaren Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Umfeld des Baugrundstücks kommen.

Eine relevante Veränderung des Ortsbildes ist nicht zu erwarten, da die Festsetzungen der B-Planänderung nur eine quartiersverträgliche Bebauung zulassen.

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

