

Stadt Varel

Landkreis Friesland

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31

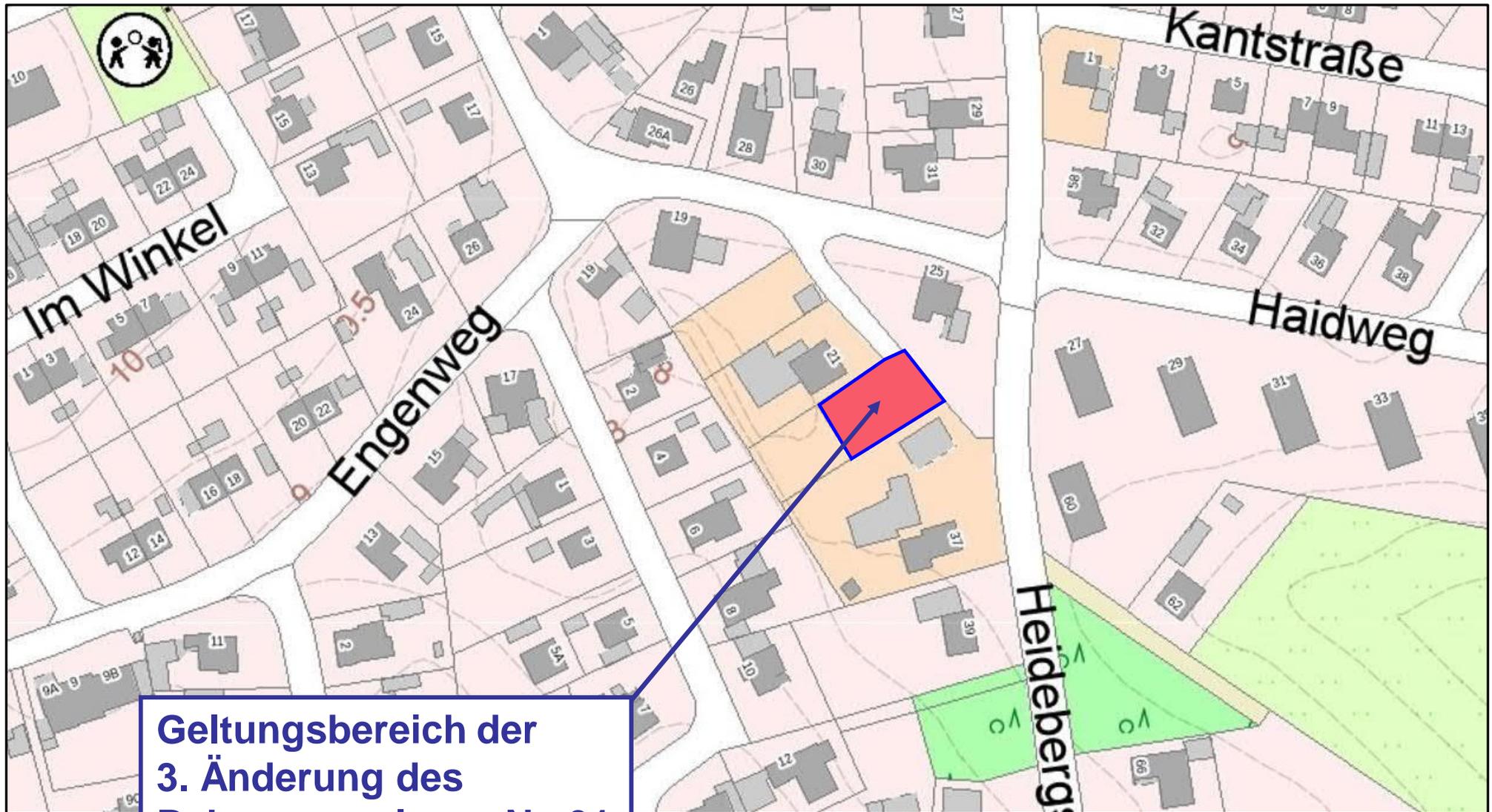
Varel - Obenstrohe

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

Vorbereitung Satzungsbeschluss



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.

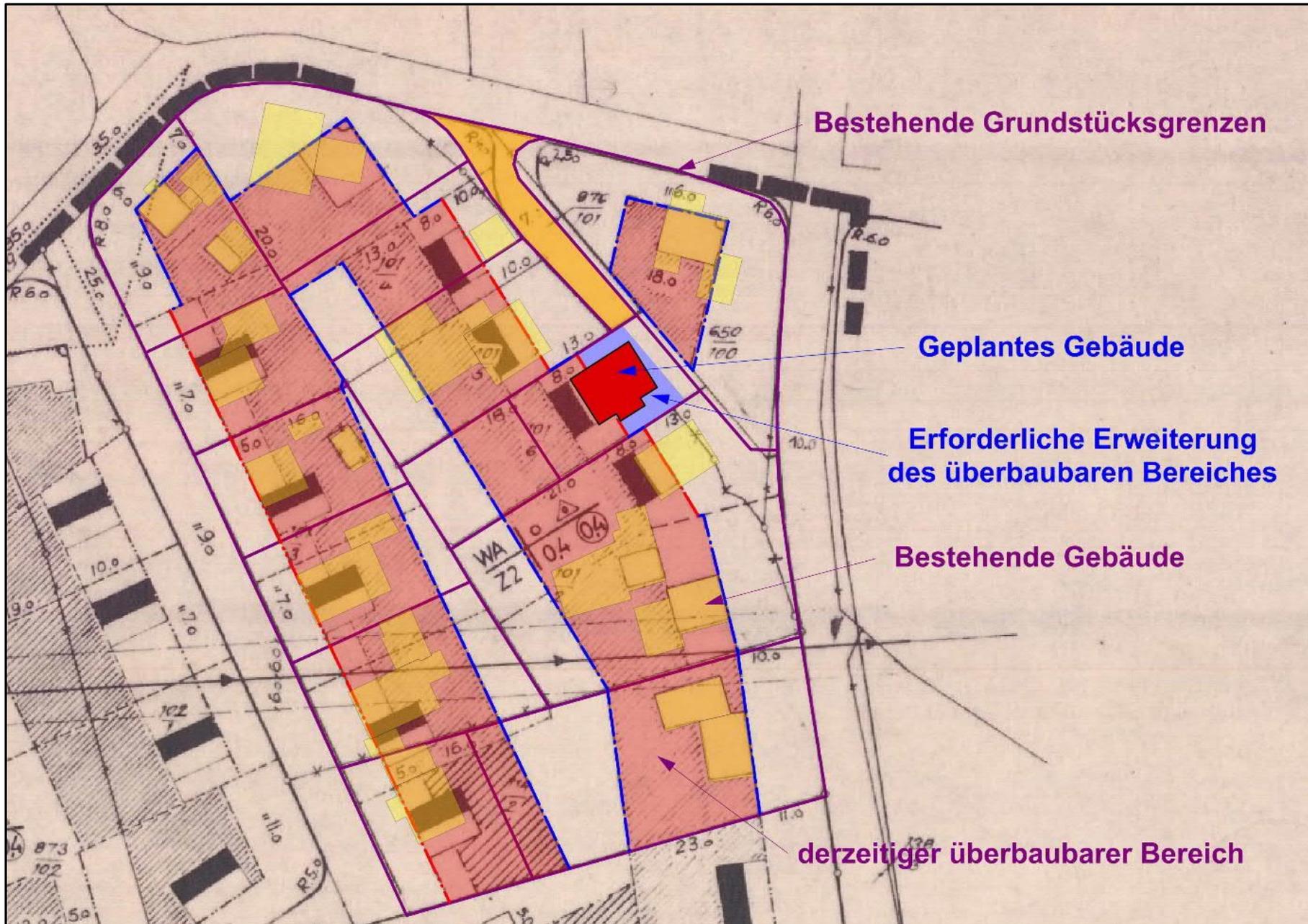
Für die Realisierung der Bauvorhaben ist daher eine Änderung des aus dem Jahr 1969 stammenden Bebauungsplanes Nr. 31 (Gemeinde Varel-Land) erforderlich.

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

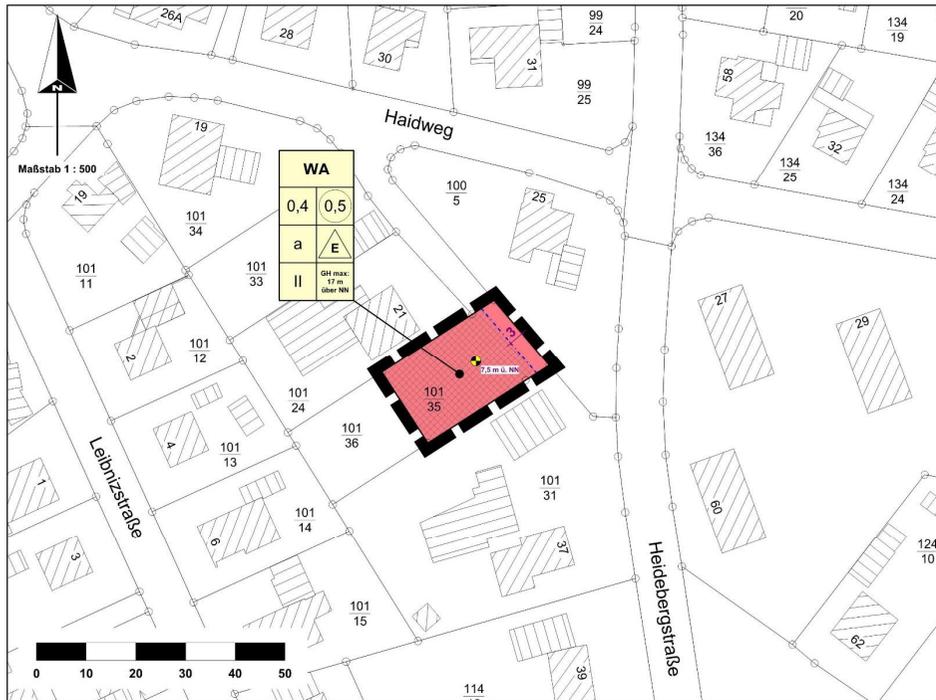
Die Bebauungsplanänderung soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Innenentwicklung) durchgeführt werden.



Lageplan zum Vorhaben



Fassung zur öffentlichen Auslegung



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 (NKomVG) 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 Gemeinnütze) 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

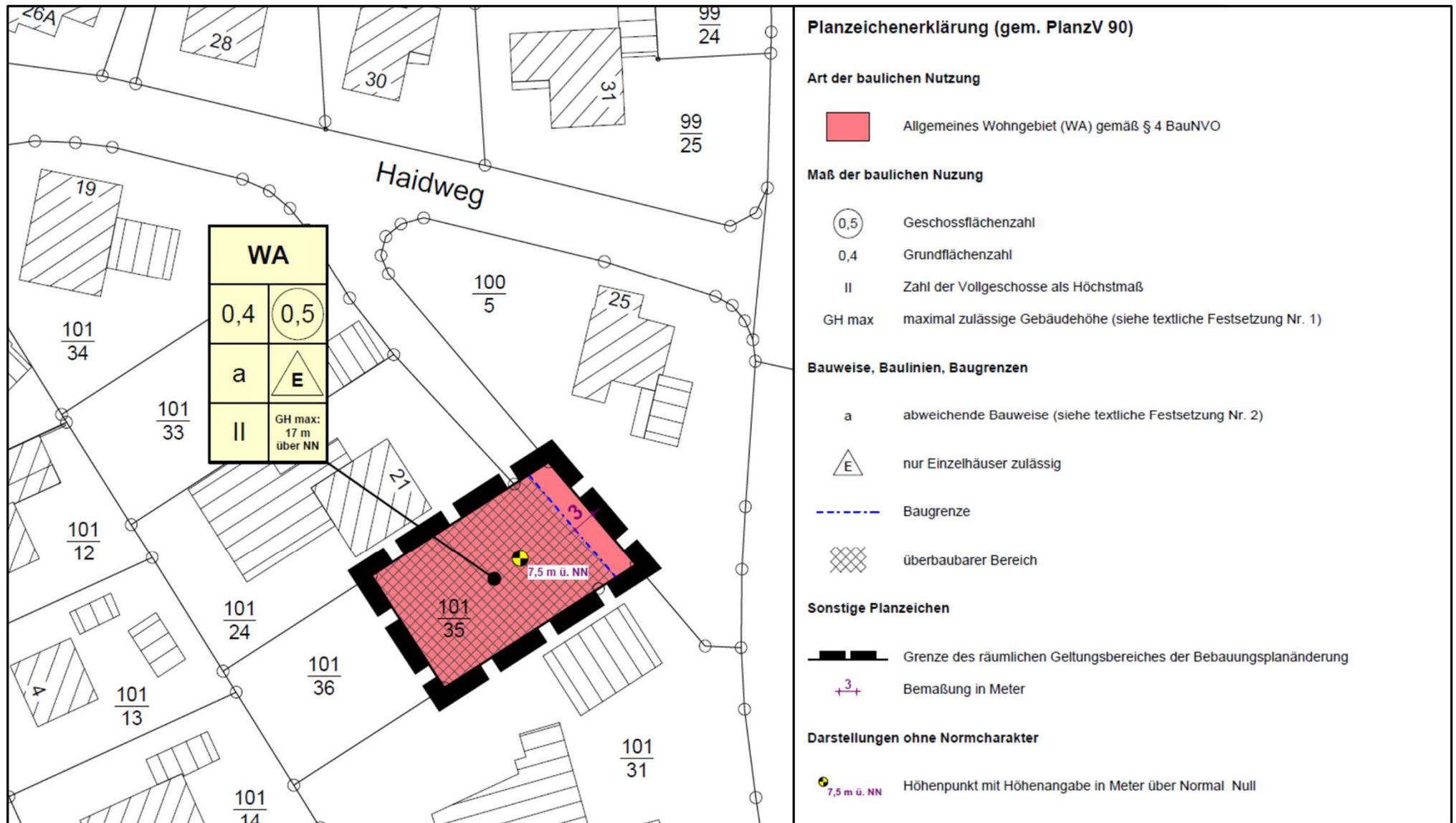
Sonstige Planzeichen

— 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

Fassung zur öffentlichen Auslegung



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 Hinweise vorgebracht:

- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Landkreis Friesland - Fachbereich Umwelt
- OOWV Brake

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

- Entwässerungsverband Varel
 - AVACON Netz GmbH
 - Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland
 - Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (GB Aurich)
 - Landkreis Friesland
Fachbereich Straßenverkehr;
Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Brand- und Denkmalschutz
Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Städtebaurecht
Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung
Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal
 - Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie
 - Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
-

Abwägungsvorschläge - TöB - Beteiligung

Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie

Es werden allgemeine Hinweise zum Umgang mit den Baugrundverhältnissen gegeben.

Abwägung der Stadt Varel

Die Hinweise werden bei der Umsetzung der Planung entsprechend berücksichtigt.

Abwägungsvorschläge - TöB - Beteiligung

Stellungnahme des Landkreises Friesland - Fachbereich Umwelt

Bitte beachten:

Pkt. 7.7 letzter Absatz: die Eigentümer des Flurstückes 101/35 müssen alle Abfallbehälter zum Haidweg bringen.

Abwägung der Stadt Varel

Der Anregung wird gefolgt.

Der Punkt 7.7 der Begründung wird gemäß der Stellungnahme des Landkreises neu gefasst.

Abwägungsvorschläge - TöB - Beteiligung

Stellungnahmen des OOWV

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.

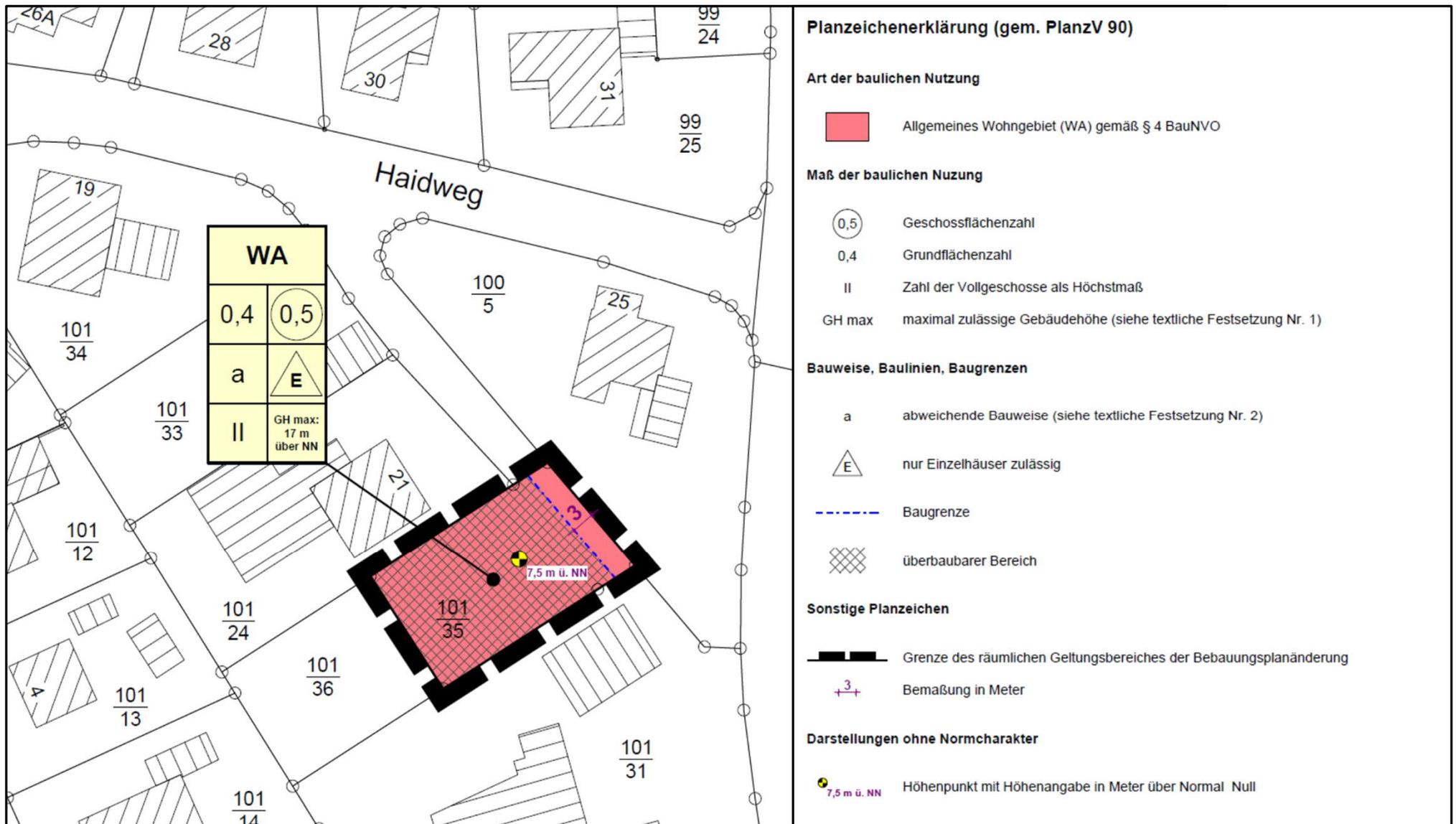
Fazit

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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 gefasst werden.

Fassung zum Satzungsbeschluss



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.

