

Stadt Varel

Landkreis Friesland

12. Änderung

Bebauungsplan Nr. 62

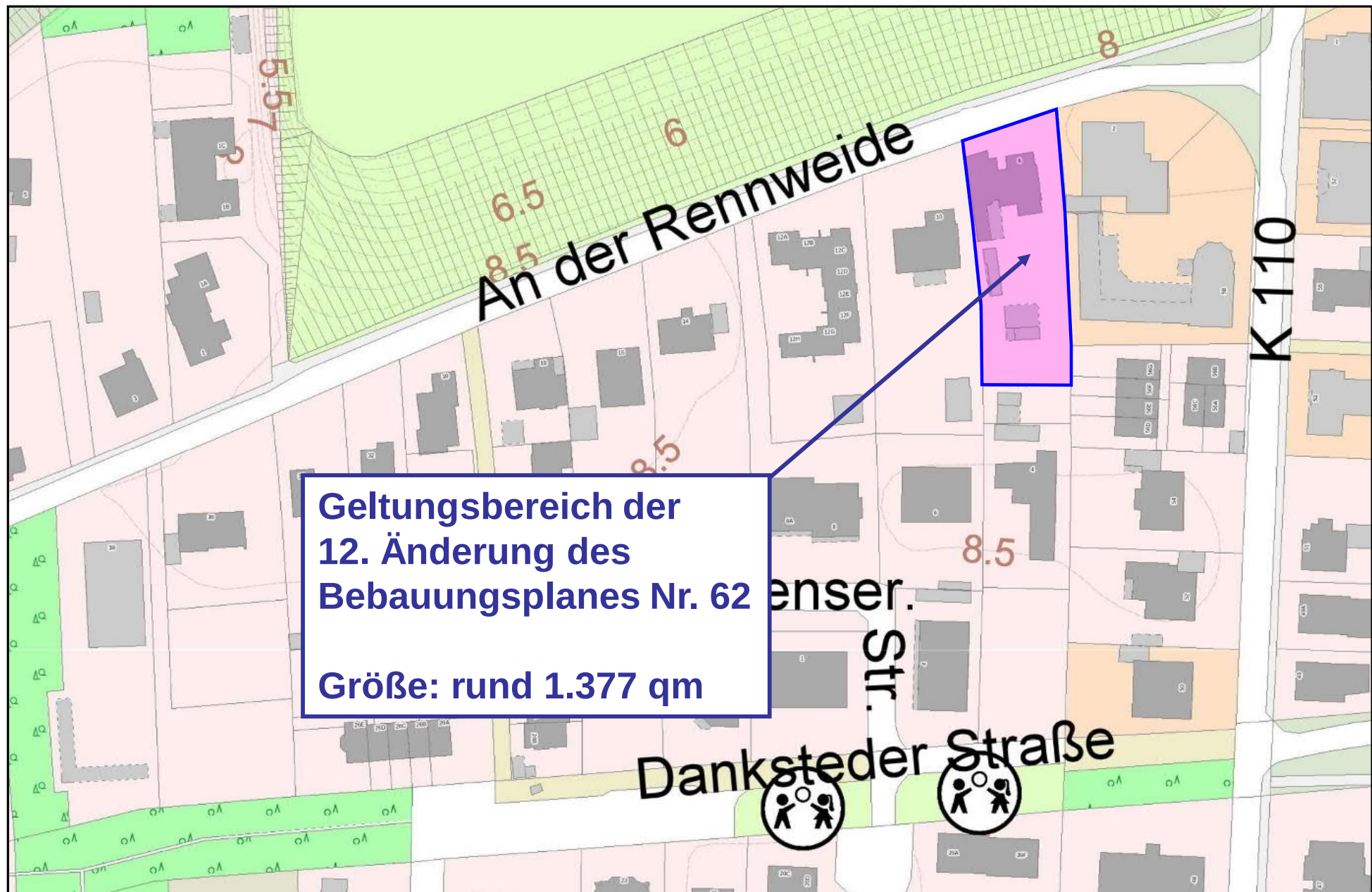
An der Rennweide
in Varel Dangast

Vorbereitung

Auslegungsbeschluss



Übersichtsplan Geltungsbereich



Auf dem Grundstück An der Rennweide 8 in Varel - Dangast möchte der Eigentümer im rückwärtigen Bereich ein neues Wohngebäude errichten. Diese Baumaßnahme kann jedoch nicht auf der Grundlage des dort gültigen Bebauungsplanes durchgeführt werden, da der derzeit festgesetzte überbaubare Bereich dem entgegensteht.

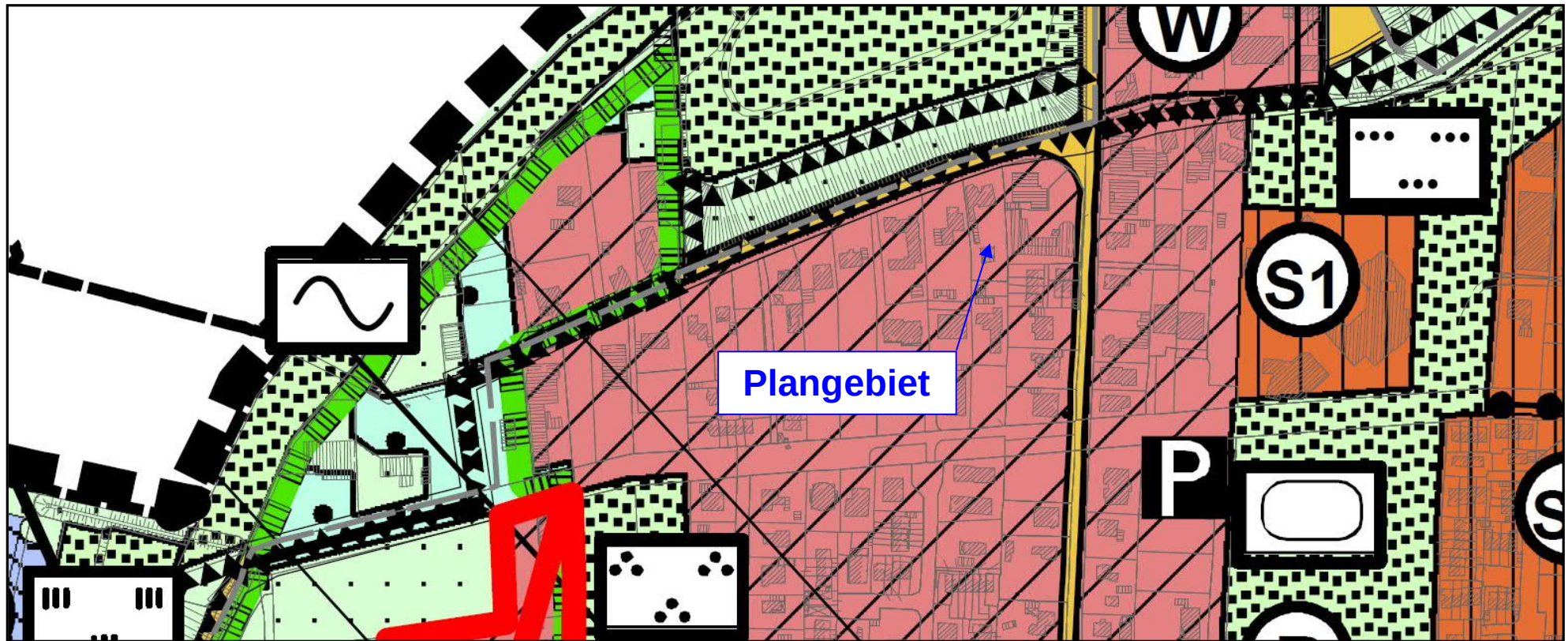
Für die Realisierung des Bauvorhabens ist daher eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 erforderlich.

Im Zuge dieser Änderung wird auch eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt, die offene Bauweise in eine abweichende Bauweise geändert, die Zahl der zulässigen Wohnungen festgelegt und eine örtliche Bauvorschrift bezüglich der Grundstückseinfriedung in den Plan aufgenommen.

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

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

[illegible]



Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Derzeitige Festsetzungen

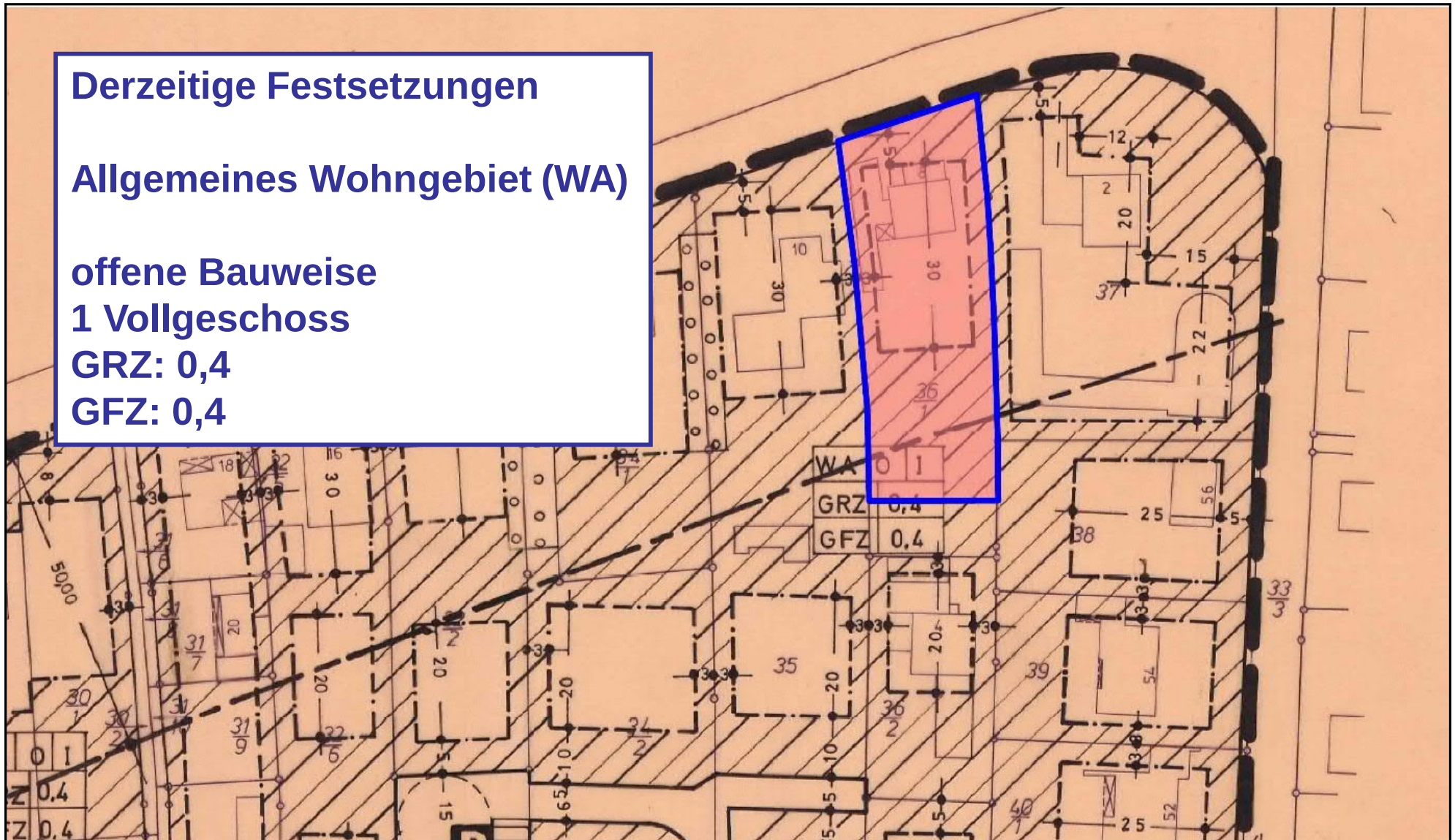
Allgemeines Wohngebiet (WA)

offene Bauweise

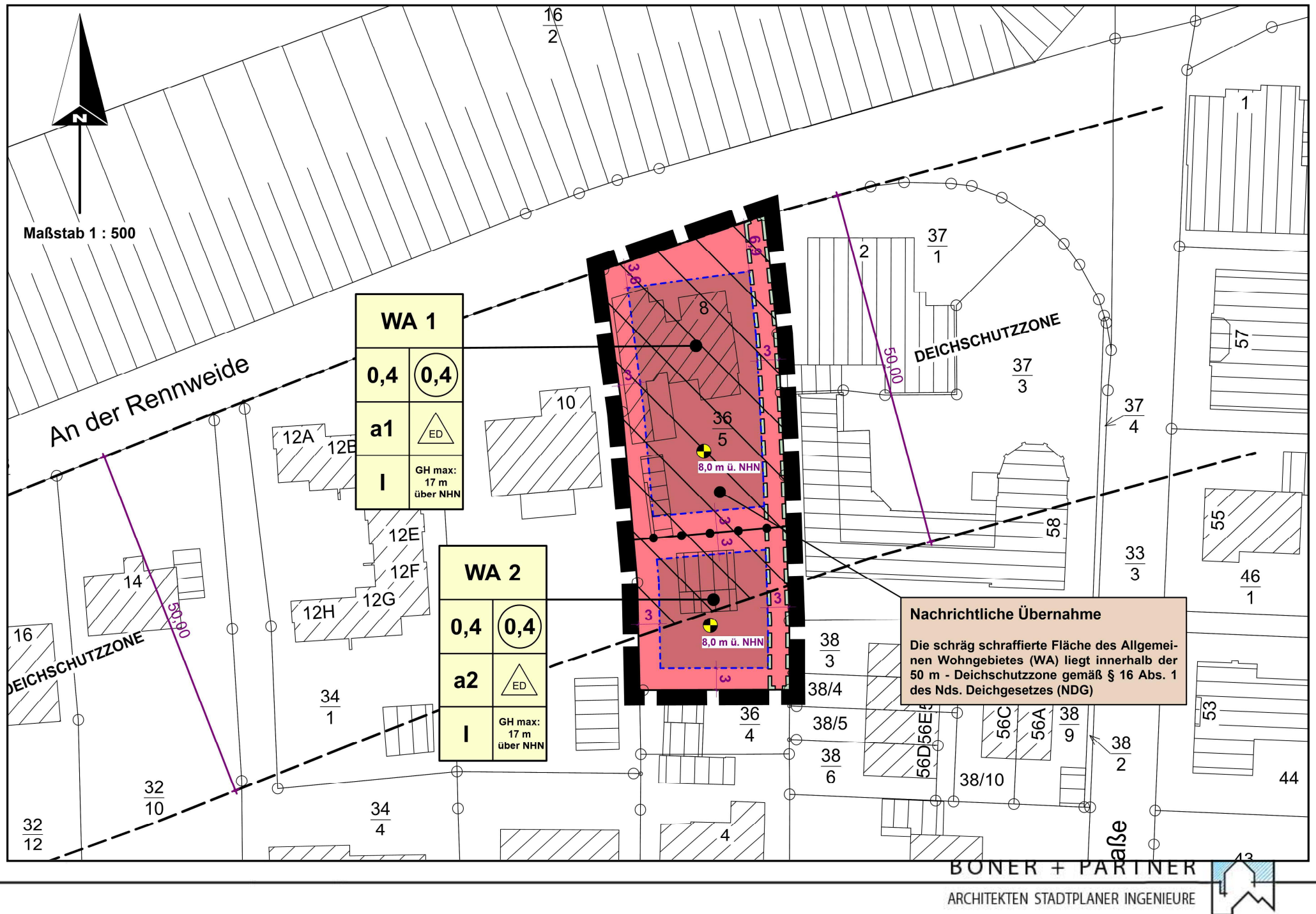
1 Vollgeschoss

GRZ: 0,4

GFZ: 0,4



Entwurf zur 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62



Nr. 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig sind.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 werden die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2, 16 Abs. 6, 18 Abs. 1 und 19 Abs. 4 BauNVO)

1. Bezugspunkt für Höhe und Höhenlage

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 werden die zulässigen Gebäudehöhen der baulichen Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt. Zwecks Orientierung sind in der Planzeichnung Höhenbezugspunkte mit Angabe der NHN-Höhen angegeben.

2. Gebäudehöhe (zugleich Firsthöhe):

Die Gebäudehöhe (GH) darf den in der Planzeichnung angegebenen Wert in Meter über NHN nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt beim Gebäude ist der höchste Punkt des Daches (Oberkante First bzw. Oberkante Flachdach).



Nr. 3 Bauweise, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 bzw. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 gilt die abweichende Bauweise. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 gilt die abweichende Bauweise a1, wobei die Länge der Gebäude 25 m nicht überschreiten darf. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 gilt die abweichende Bauweise a2. Hier darf die Länge der Gebäude 15 m nicht überschreiten.

Auf die zulässigen Baulängen sind Nebengebäude, wie Garagen u. überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachüberstände, Erker u. a. untergeordnete Bauteile i. S. d. § 5 Abs. 3 Nr. 2 NBauO nicht anzurechnen.

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

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Nr. 4 Garagen und Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 u. 14 BauNVO)

Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche allgemein zulässig. Zu der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche müssen sie jedoch einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.

Nr. 5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind bei Einzelhäusern je Wohngebäude höchstens zwei Wohneinheiten und bei Doppelhäusern höchstens eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der § 2 der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO gilt für den Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets WA 1.

§ 2 Einfriedung

Werden Einfriedungen in einem Abstand von null bis drei Metern zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straßen errichtet, sind diese als tote Einfriedungen (z. B. Zäune, Mauern) nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m oder als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Als sichtbare Materialien für tote Einfriedungen sind ausschließlich Holz, Ziegelstein oder Naturstein zu verwenden.

