

Stadt Varel

Landkreis Friesland

13. Änderung

Bebauungsplan Nr. 62

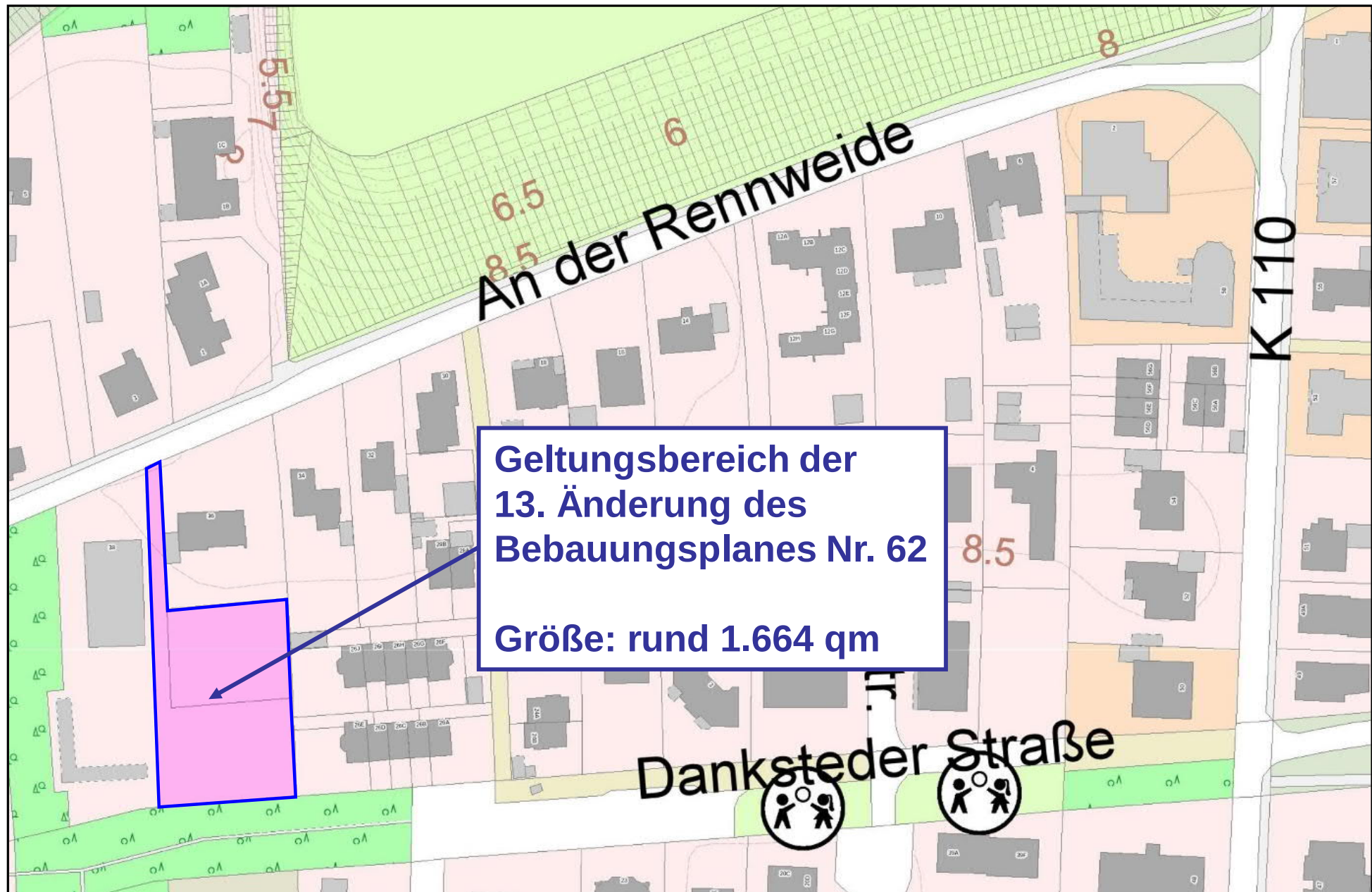
An der Rennweide
in Varel Dangast

Vorbereitung

Auslegungsbeschluss



Übersichtsplan Geltungsbereich



**Geltungsbereich der
13. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 62**

Größe: rund 1.664 qm

BONER + PARTNER

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE



Südlich des Grundstücks An der Rennweide 36 in Varel - Dangast möchte die beiden Eigentümer der dortigen Grundstücke jeweils ein neues Wohngebäude errichten. Diese Baumaßnahme kann jedoch nicht auf der Grundlage des dort gültigen Bebauungsplanes durchgeführt werden, da an den geplanten Standorten derzeit kein überbaubarer Bereich ausgewiesen wird.

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

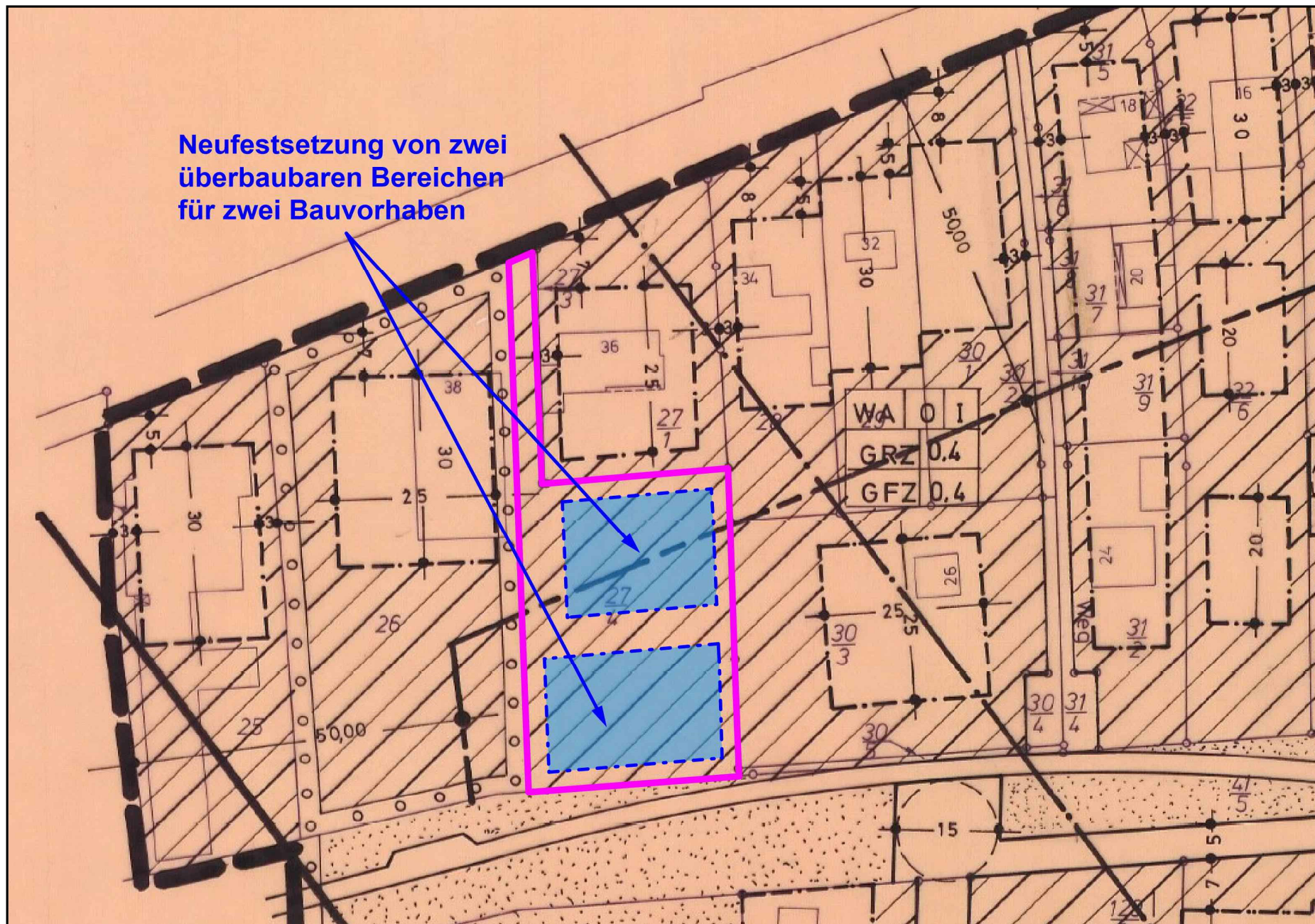
Im Zuge dieser Änderung wird auch eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt, die offene Bauweise in eine abweichende Bauweise geändert und die Zahl der zulässigen Wohnungen festgelegt.

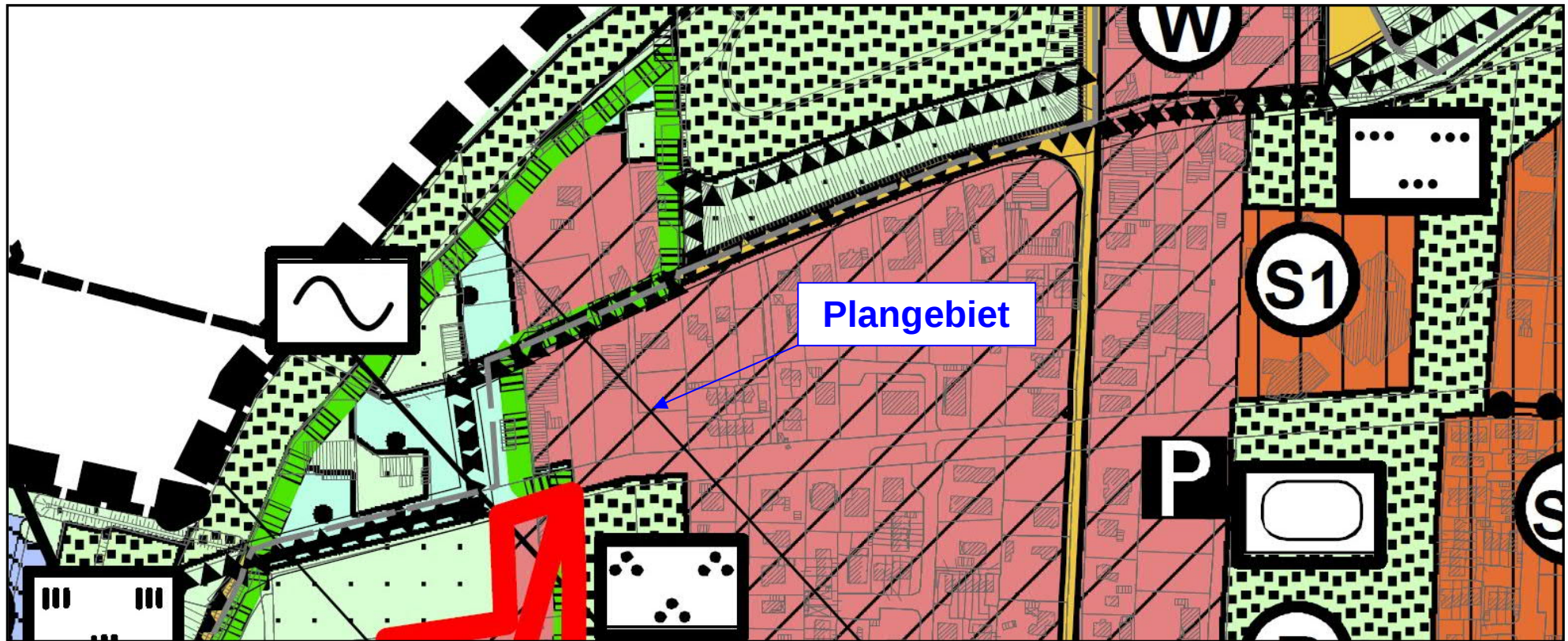
Mit der anstehenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Bauprojektes geschaffen werden.

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

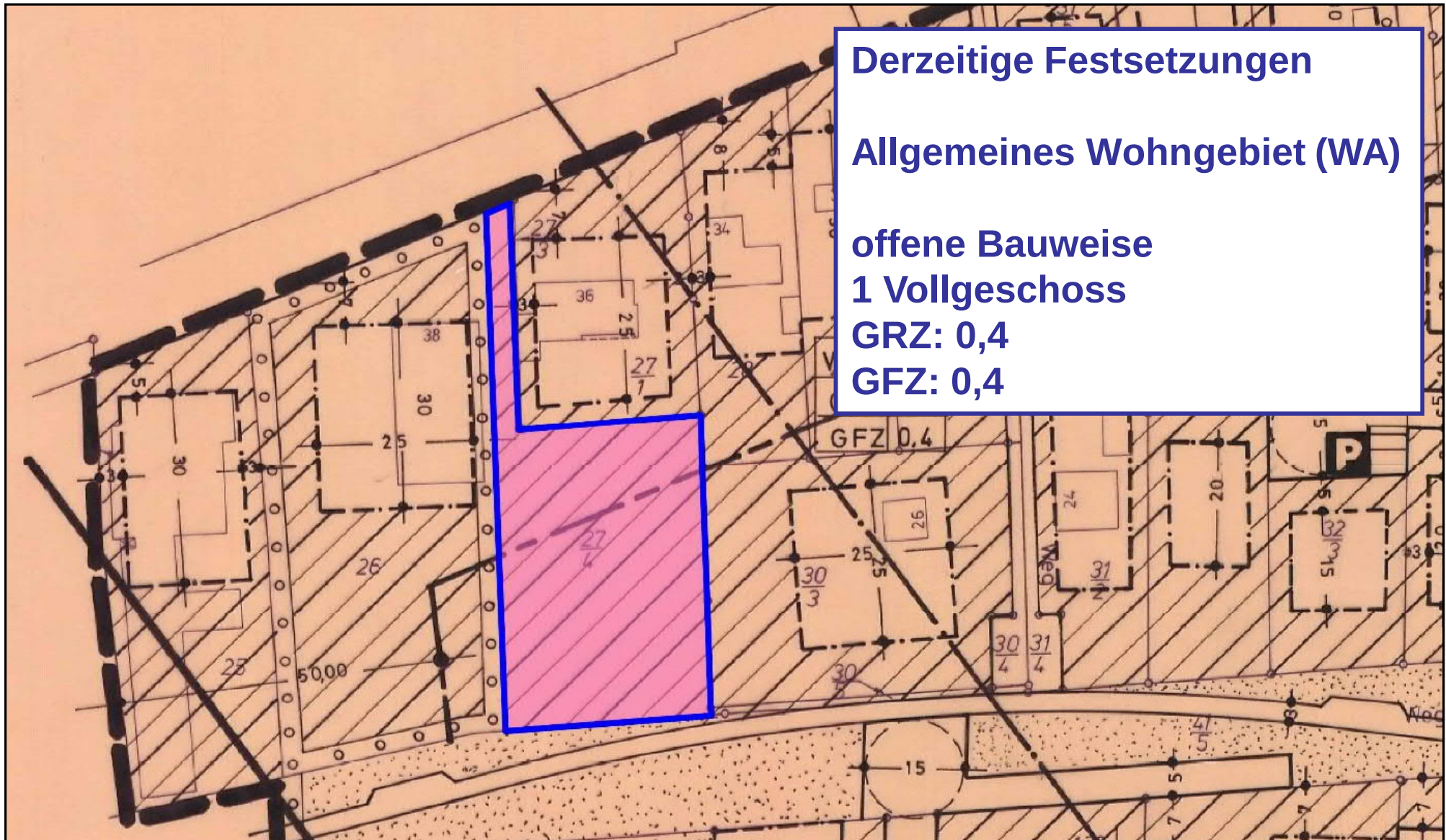


Lageplan zum Vorhaben

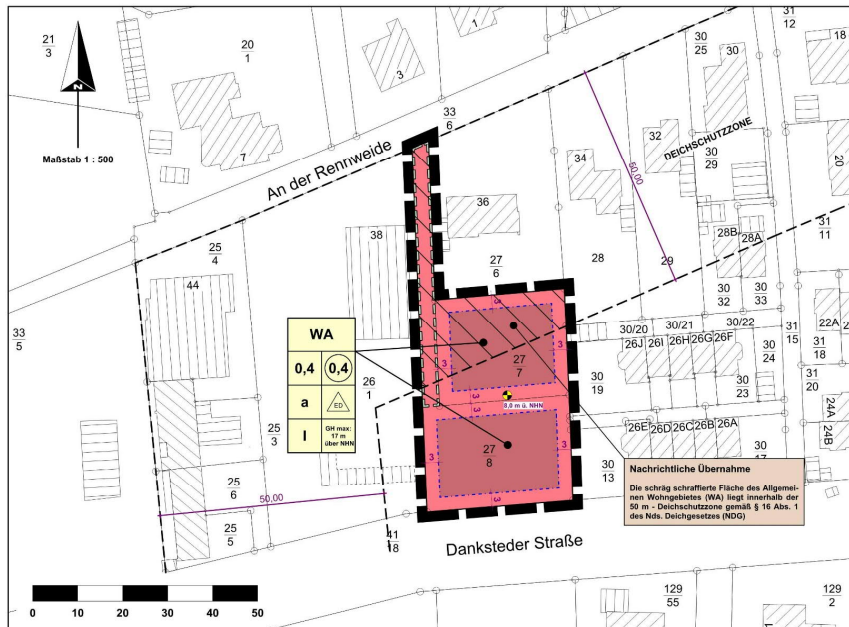




Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.



Entwurf zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62



NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
Deichschutzzone

Ein Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes liegt innerhalb der 50 m - Deichschutzzone gemäß NDG (siehe Planzeichnung). Hier sind nur solche Nutzungen zulässig, die die Deichsicherheit nicht gefährden und die Deicherhaltung nicht beeinträchtigen.

Zur Realisierung von Maßnahmen ist in jedem Einzelfall vor Baubeginn eine deichsicherheitsrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 16 NDG beim Landkreis Friesland als Untere Deichbehörde einzuholen. Der II. Oldenburgische Deichband ist jeweils am Verfahren zu beteiligen.

PLANUNTERLAGE

Kreis Friesland, Stadt Varel, Gemarkung Varel-Land

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. GVB, 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichtlegale 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: 09.11.2020).

Vervielfältigungs- und Abdruckrechte erteilt nach dem Niedersächsischen Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerG) 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

0,4 Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höhenmaß
GH max maximal zulässige Gebäudehöhe (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
■ Baugrenze mit überbaubarem Bereich

Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
3, Bemaßung in Meter
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Eigentümer des Flurstücks 27/7 und der Träger der Ver- und Entsorgung
Darstellungen ohne Normcharakter
Höhenbezugspunkt mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull
5,0 m ü. NN
Nachrichtliche Übernahme
50 m - Deichschutzzone

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig sind.
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbetriebe 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. **Baugruppfestsetzung für Höhe und Höhenlage**
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die zulässigen Gebäudehöhen der baulichen Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt. Zwecks Orientierung ist in der Planzeichnung ein Höhenbezugspunkt mit Angabe der NN-Höhe angegeben.
2. **Gebäudehöhe (eigentlich Firsthöhe):**
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).
3. **Bauweise, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 Abs. 4 bzw. § 23 Abs. 3 BauNVO)**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) gilt die abweichende Bauweise. Hier darf die Länge der Gebäude 15 m nicht überschreiten.
Auf die zulässigen Baulinien sind Nebengebäude, wie Garagen u. überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Garagen, Einfahrten, etc. u. untergeordnete Bauteile i. S. d. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht anzurechnen.
Die Abstände regeln sich jeweils nach den §§ 5 und 7 der NBauO.
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
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 0,0 m einhalten.
5. **Nr. 5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind bei Einzelhäusern je Wohngebäude höchstens zwei Wohnheiten und bei Doppelhäusern höchstens eine Wohnheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

HINWEISE

Nr. 1 Baunutzungsverordnung
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.

Nr. 2 Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkeimsammlungen, Schalen sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes niederkündig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Varel) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie Stützpunkt Oldenburg, Olener Straße 16, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.
Niederkündig 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.

Nr. 3 Altabtragungen / Altlasten
Sollten bei Bodenbewegungen oder Baubarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Deichschutzbehörde - zu informieren.

Nr. 4 Kampfmittel
Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Stadt Varel zu benachrichtigen.

Nr. 5 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 befindet sich nicht von den auf Umsetzungsphase unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Nr. 6 Brandschutz
Um einen erforderlichen Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert zu ermöglichen, sind bei der Erschließung der Baugrundstücke die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gemäß den §§ 1 und 2 DVBauO zu berücksichtigen. Die Technischen Regeln der DIN - Arbeitsblätter W 400 und W 531 sowie die Vorgaben des Nds. Brandschutzgesetzes sind bei der Erschließung ebenfalls anzuwenden.

Nr. 7 Erdverlegte Versorgungseinrichtungen
Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverlegte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtabrücken in der Nähe von Elektrizitäts- oder Gasversorgungsanlagen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen.

Nr. 8 Energiesparendes Bauen
Bei der Errichtung der Gebäude ist die Verordnung über energiesparendes Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energiesparverordnung - EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEHV) zu beachten.

Nr. 9 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.

Nr. 10 Außerkrafttreten anderer Bebauungspläne
Mit Inkrafttreten der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 treten im überlappenden Bereich die Festsetzungen der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 62 (Planzeichnung und Satzungsatz) außer Kraft.

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 (NKGmVO) hat der Rat der Stadt Varel diese 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Es gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3768).

Varel, den
Bürgermeister

PLANVERFASSER

Der Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 wurde ausgearbeitet von:

BONER + PARTNER
ARCHITECTEN STADTPLANER INGENIEURE
Am
... ..
... ..
... ..

Oldenburg, den
Planverfasser

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am öffentlich 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 öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Varel, den
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Varel hat die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 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 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am in der Nordwest-Zeitung (Ausgabe: Der Gemeinnützige) bekanntgemacht 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
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Varel, den
Bürgermeister

Stadt Varel
Landkreis Friesland

13. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 62

Varel - Dangast

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: 05.01.2021)

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

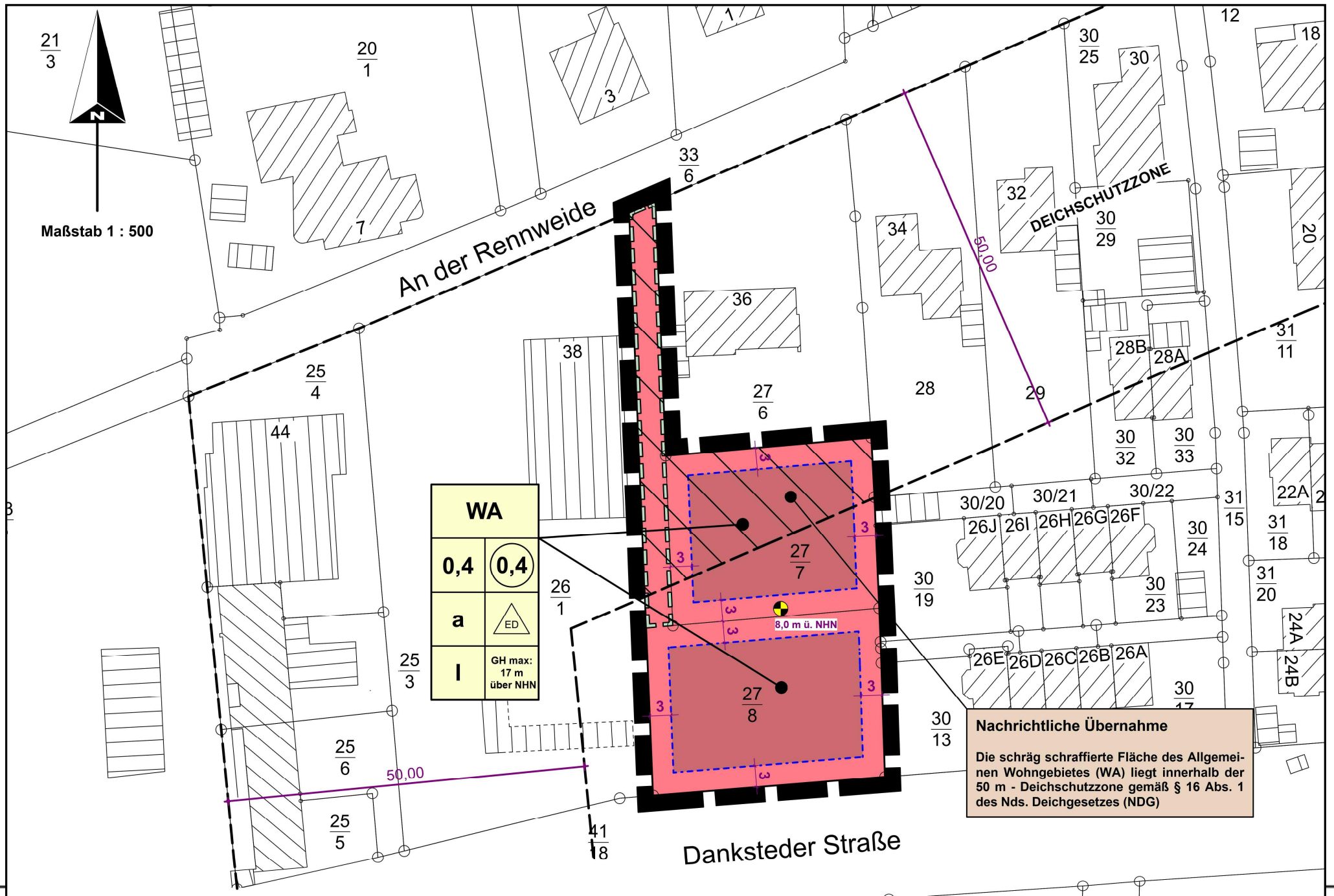
STADT VAREL
Der Bürgermeister

Varel, den
Siegel

I.A.



Entwurf zur 13. 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 im Allgemeinen Wohngebieten (WA) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig sind.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 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

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 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 des Allgemeinen Wohngebietes (WA) gilt die abweichende Bauweise. 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 des Allgemeinen Wohngebietes (WA) 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.

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

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind bei Einzelhäusern je Wohngebäude höchstens zwei Wohneinheiten und bei Doppelhäusern höchstens eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.