

Stadt Varel

Landkreis Friesland

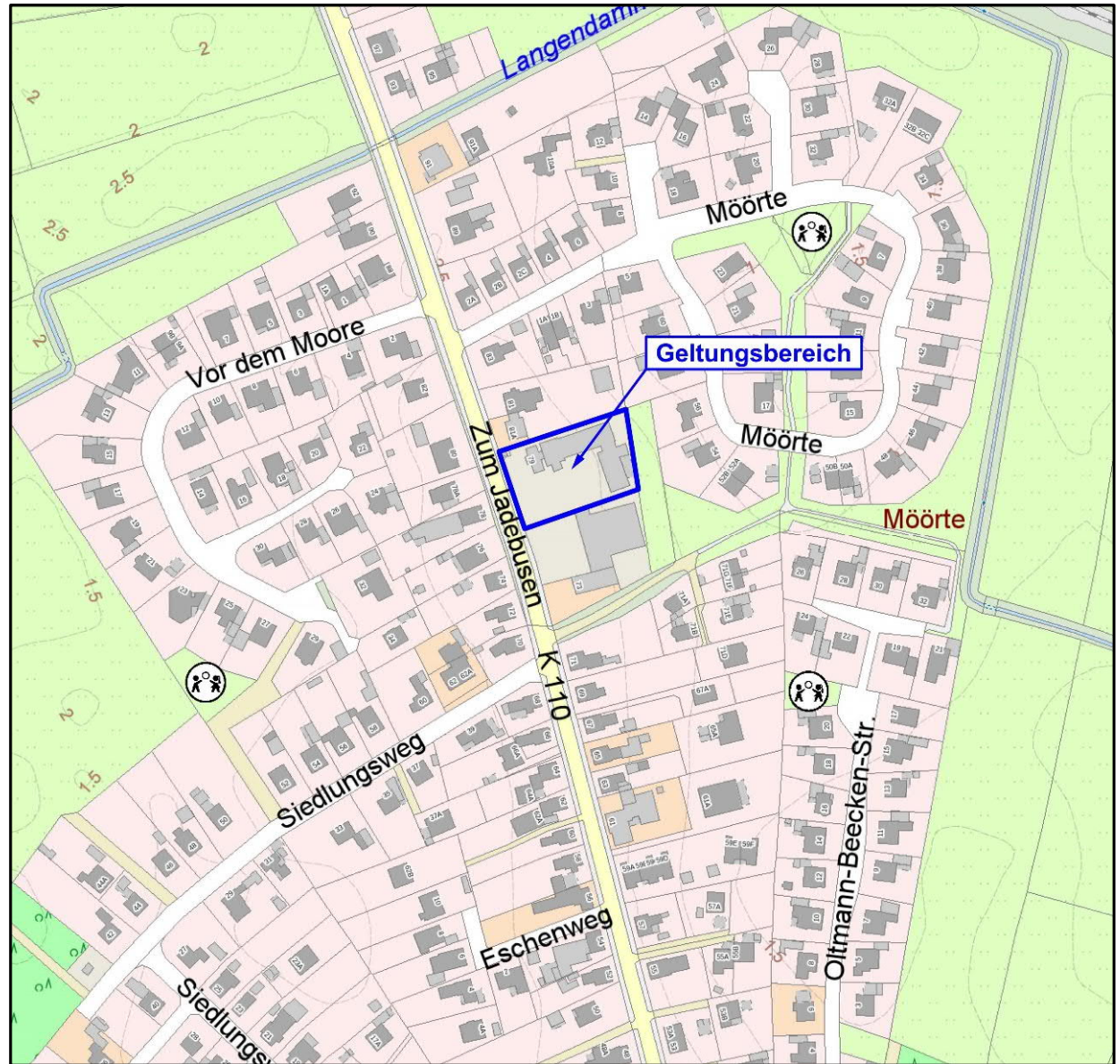
4. Änderung

Bebauungsplan Nr. 123

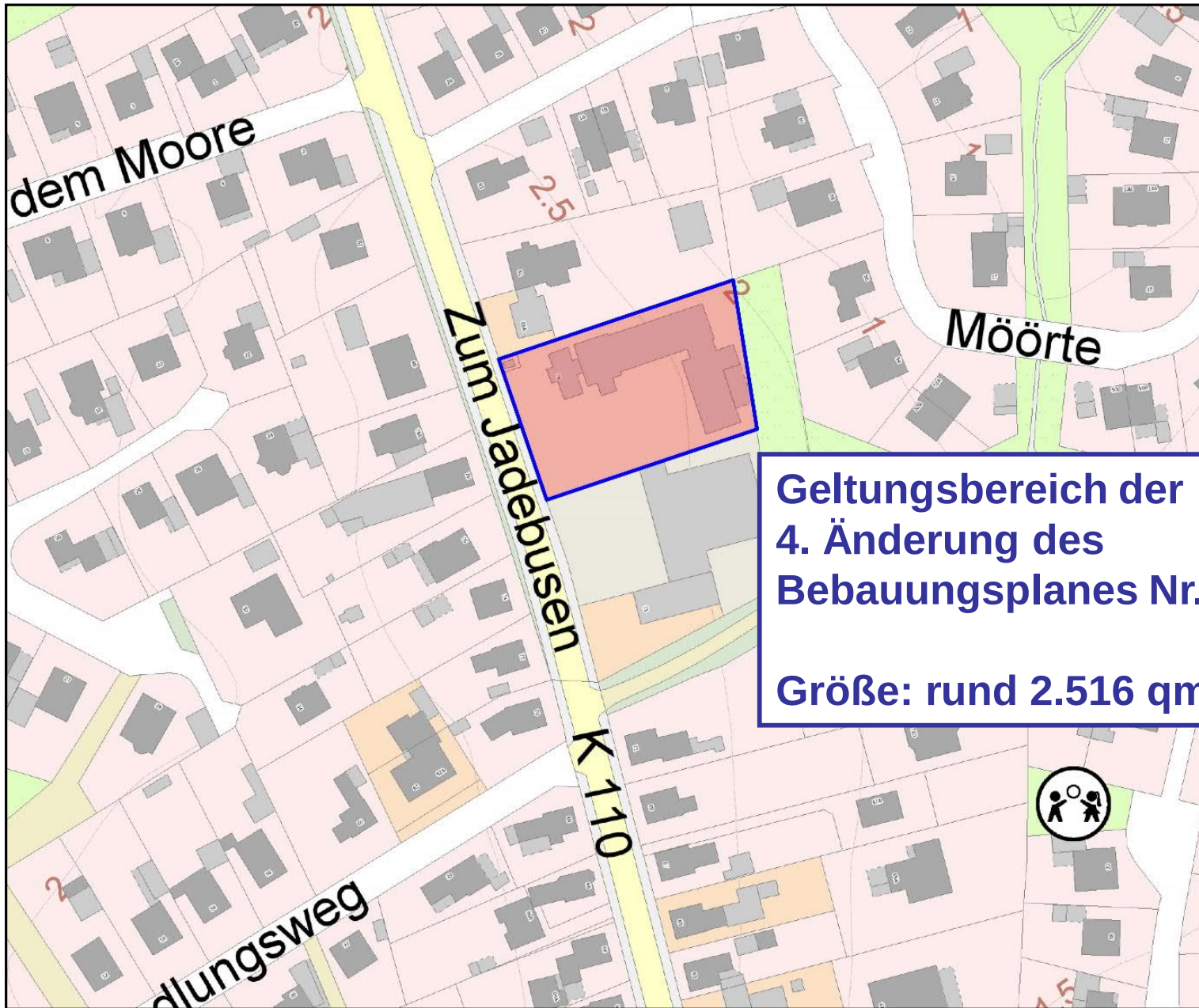
Zum Jadebusen
in Varel - Langendamm

Vorbereitung

Auslegungsbeschluss



Übersichtsplan Geltungsbereich



Nach der Aufgabe des bis dato im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebes soll die Liegenschaft einer neuen Nutzung zugeführt werden. Vorgesehen ist die Ansiedlung eines Antiquitätenhandels bzw. einer Antiquitätenrestauration. Darüber hinaus möchten die neuen Eigentümer dort auch dauerhaft wohnen.

Da der derzeit gültige Bebauungsplan den Bereich als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt hat und dort Dauerwohnen nicht zulässt, kann die beschriebene Umnutzung nur erfolgen, wenn der Bebauungsplan entsprechend geändert wird.

Die Änderung muss daher insbesondere die Änderung der Art der baulichen Nutzung umfassen (Mischgebiet statt Eingeschränktes Gewerbegebiet).

Im Zuge dieser Änderung wird nunmehr auch eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt und eine örtliche Bauvorschrift bezüglich der Grundstückseinfriedung in den Plan aufgenommen.

Mit der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Nutzungsänderung geschaffen werden.

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



WA a I
GRZ 0,3

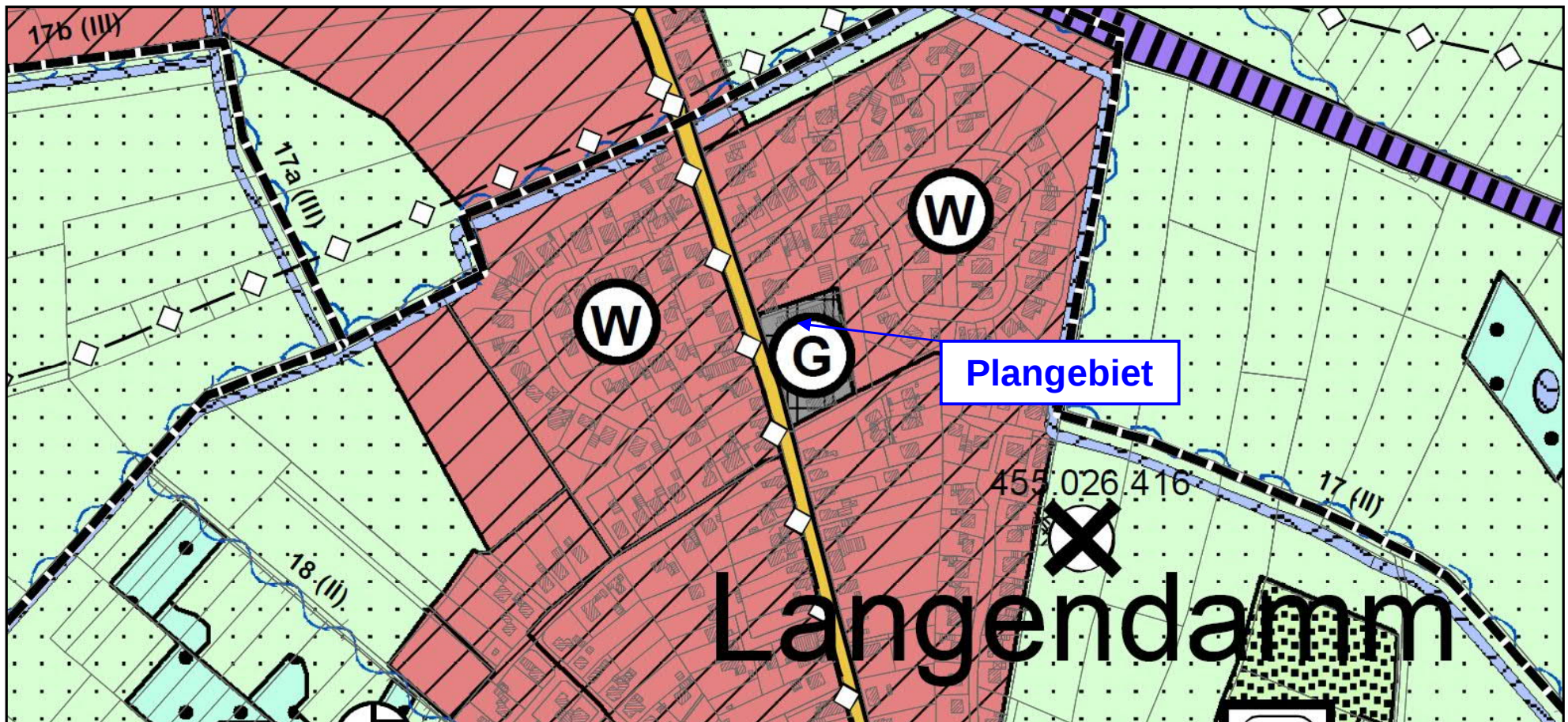
GEe 0 I
GRZ 0,5

Weg

Festsetzung eines Mischgebiets (MI)



Derzeitiger Stand der Planung - Flächennutzungsplan



Derzeitige Darstellung: Gewerbliche Baufläche (G)
Zukünftige Darstellung: Gemischte Baufläche (M)
Somit ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

GE	0	I
GRZ	0,5	

Derzeitige Festsetzungen

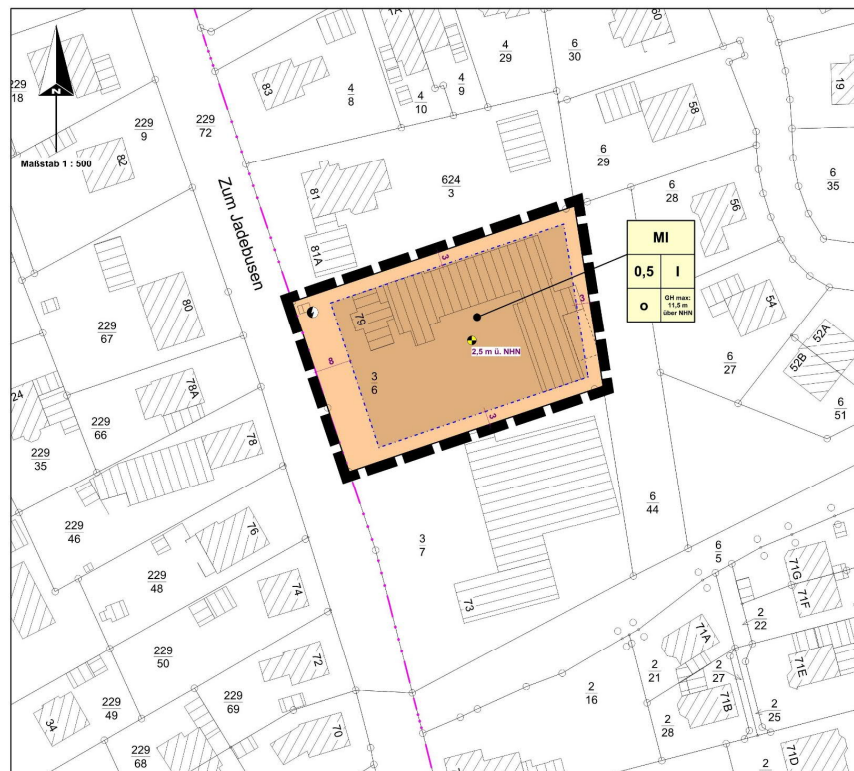
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE)

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE)

offene Bauweise
1 Vollgeschoss
GRZ: 0,5



Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123



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. OVB, 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichtigere 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: 30.11.2020).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 30.11.2020).
Vervielfältigungsbezugnis 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

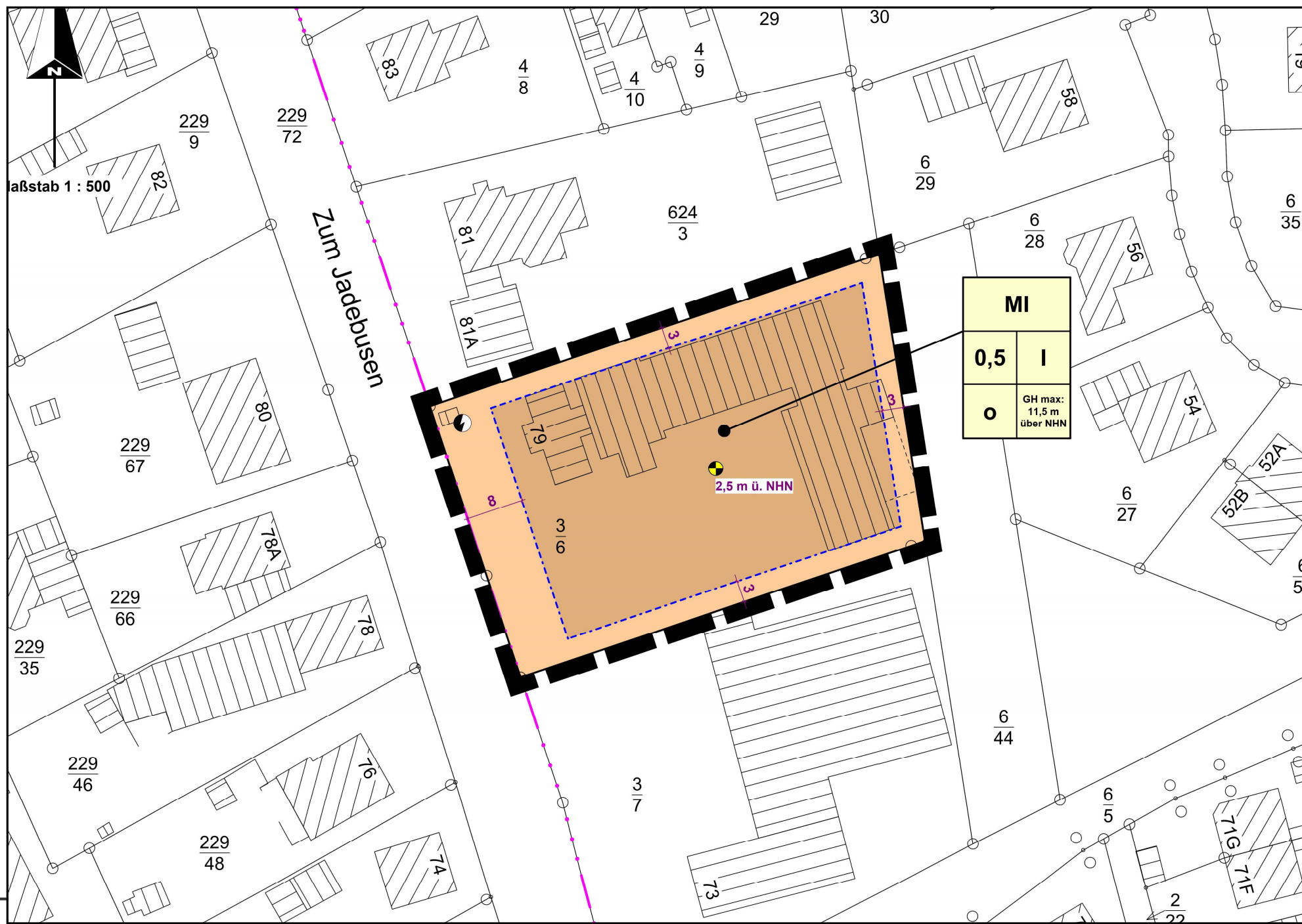
Aktenzeichen: L4 - 289 / 2020
© 2020
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Varel

Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)
Art der baulichen Nutzung
0,5 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung
0,5 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH max maximal zulässige Gebäudehöhe (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
o offene Bauweise
Baugrenze mit überbaubarem Bereich
Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
- 3 - Bemaßung in Meter
Darstellungen ohne Normcharakter
2,5 m ü. NNH Höhenbezugspunkt mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull
Bestehende Transformatorstation

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Nr. 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Mischgebiet (MI) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO)
Im Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Gartenbaubetriebe (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO),
- Tankstellen (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO),
- Vergnügungsgelände (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO),
- Vergnügungsgelände (gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO).
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 Mischgebiet (MI) werden die zulässigen Gebäudehöhen der baulichen Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt. Zwecks Orientierung ist in der Planzeichnung ein Höhenbezugspunkt mit Angabe der NNH-Höhe angegeben.
2. Gebäudehöhe (zugleich Firsthöhe):
Die Gebäudehöhe (GH) darf in der Planzeichnung angegebenen Wert in Meter über NNH 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. 2 bzw. § 23 Abs. 3 BauNVO)
Innerhalb des Mischgebietes (MI) gilt die offene Bauweise. Die Abstände regeln sich jeweils nach den §§ 5 und 7 der NBauO.
Nr. 4 Garagen und Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 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.
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Der § 2 der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 94 Abs. 3 Nr. 1 NBauO gilt für die Bereiche des festgesetzten Mischgebietes (MI).
§ 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 stichbare Materialien für tote Einfriedungen sind ausschließlich Holz, Ziegelstein oder Naturstein zu verwenden.
HINWEISE
Nr. 1 Baumutzungsverordnung
Es gilt die Baumutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.
Nr. 2 Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde
Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßreste, Holzbauwerkreste, Schalen sowie auffällige Bodenverfärbungen und Streukonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes mitzuteilen und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Varel) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie Sitzpunkt Oldenburg, Offener 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 NSDG 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 Altablagerungen / Altlasten
Sollen bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Unsere Bodenschutzbehörde - zu informieren.
Nr. 4 Kampfmittel
Sollen 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 verbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.
Nr. 6 Brandschutz
Um einen erforderlichen Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert zu ermöglichen, sind bei der Errichtung der Baugrunderwerke die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gemäß den §§ 1 und 2 DVNBauO zu den §§ 4 und 14 NBauO zu berücksichtigen. Die Technischen Regeln der DIN EN - Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie die Vorgaben des Nds. Brandschutzgesetzes sind bei der Errichtung ebenfalls anzuwenden.
Nr. 7 Erwerbsfähige Versorgungseinrichtungen
Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erforderliche Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtabarbeiten in der Nähe von Elektrizitäts- oder Gasversorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die auftretenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen.
Nr. 8 Energieeffizientes Bauen
Bei der Errichtung der Gebäude ist die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeffizienzverordnung - EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) 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 Jäbesen 20, 26316 Varel, während der Dienstzeiten eingesehen werden.
Nr. 10 Außerkräften anderer Bebauungspläne
Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 treten im überlagerten Bereich die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 außer Kraft.

PRÄAMBEL
Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) sowie des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), hat der Rat der Stadt Varel diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.
Es gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
Varel, den
Bürgermeister
PLANVERFASSER
Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 wurde ausgearbeitet von:
BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE
Oldenburg, den
Planverfasser
VERFAHRENSVERMERKE
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Varel, den
Bürgermeister
Der Rat der Stadt Varel hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 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
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Varel, den
Stadt Varel
Landkreis Friesland
4. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 123
Varel - Langendam
mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 NBauO
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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123



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

Mischgebiet (MI) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO)

Im Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Gartenbaubetriebe (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO),
- Tankstellen (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO),
- Vergnügungsstätten (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO).

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 Mischgebiet (MI) werden die zulässigen Gebäudehöhen der baulichen Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt. Zwecks Orientierung ist in der Planzeichnung ein Höhenbezugspunkt mit Angabe der NHN-Höhe 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 Mischgebietes (MI) gilt die offene Bauweise. Die Abstände regeln sich jeweils nach den §§ 5 und 7 der NBauO.

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.



§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der § 2 der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO gilt für den Bereich des festgesetzten (MI).

§ 2 Einfriedung

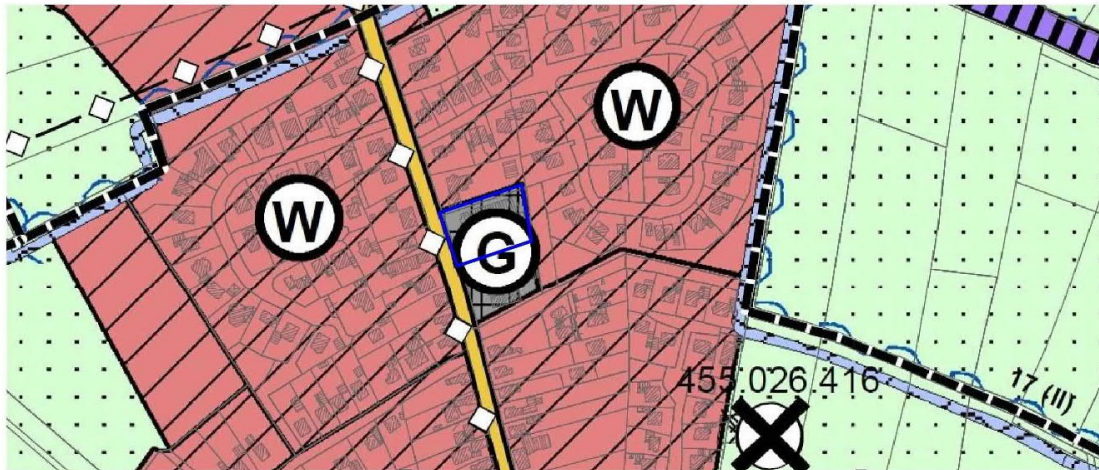
Werden Einfriedungen in einem Abstand von null bis drei Metern zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straßen errichtet, sind diese als tote Einfriedungen (z. B. Zäune, Mauern) nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m oder als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

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

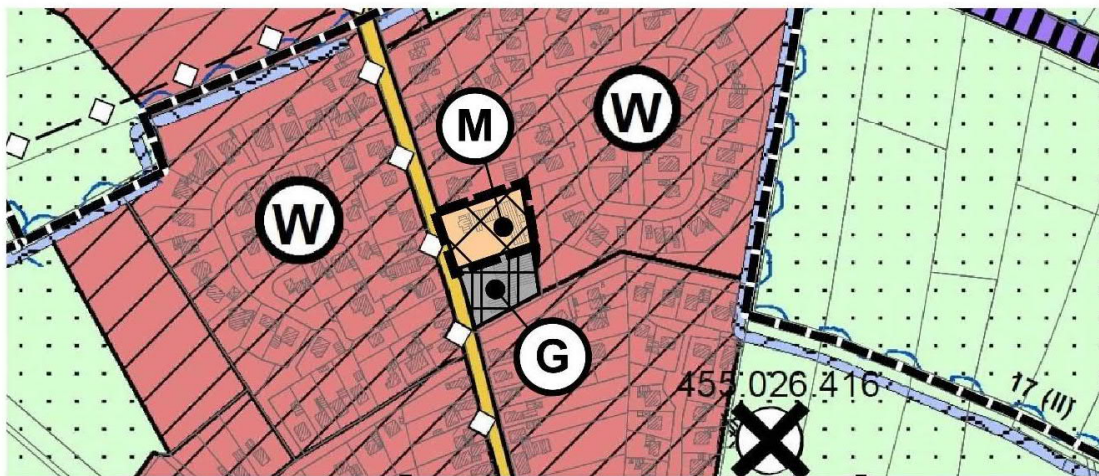


14. Berichtigung des Flächennutzungsplans

Flächennutzungsplan rechtswirksam (Maßstab 1 : 5.000)



14. Berichtigung des Flächennutzungsplanes (Maßstab 1 : 5.000)



Planzeichenerklärung



Gemischte Baufläche (M)



Gewerbliche Baufläche (G)



Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches

