Verfahrensvermerke

1. Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Varel den Bebauungsplanes Nr. 246 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB mit der Bezeichnung „Heinz-Neukäter-Schule" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Varel, den

Siegel ....
Der Bürgermeister

2. Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1: 1 000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2020 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.03.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Varel, den

....
(Amtliche Vermessungsstelle) Unterschrift Siegel

3. Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 246 „Heinz-Neukäter-Schule"wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro Weinert
Rosenstraße 7
26529 Marienhafe ....
(Dipl.-Ing. T. Weinert) Siegel

4. Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 28.05.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 246 „Heinz-Neukäter-Schule" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am XX.XX.20XX ortsüblich bekannt gemacht worden.

Varel, den

Siegel ....
Der Bürgermeister

5. Öffentliche Auslegung
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am XX.XX.20XX ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 246 „Heinz-Neukäter-Schule" und der Begründung haben vom XX.XX.20XX bis XX.XX.20XX gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Varel, den

Siegel ....
Der Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Varel hat dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 246 „Heinz-Neukäter-Schule" sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 BauGB in seiner Sitzung am XX.XX.20XX als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Varel, den

Siegel ....
Der Bürgermeister

7. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 246 „Heinz-Neukäter-Schule" ist gemäß § 10 BauGB am .... öffentlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 246 „Heinz-Neukäter-Schule" ist damit am .... rechtsverbindlich geworden.

Varel, den

Siegel ....
Der Bürgermeister

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 246 „Heinz-Neukäter-Schule" ist die Verletzung von Verfahren- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Varel, den

Siegel ....
Der Bürgermeister

9. Mängel des Abwägungsvorganges
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 246 „Heinz-Neukäter-Schule" sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Varel, den

Siegel ....
Der Bürgermeister

f:\projekte (192.168.1.118)\034_varel\schule_lk_frie\bbp\vrl_bbp_246_pg_04_03_2021.dwg

Hinweise

Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Altablagerungen / Altstandorte
Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

Lage der Versorgungsleitungen
Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer).
Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadt - oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

Artenschutz
Es ist gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten wie z.B. Amphibien, baumhölenbewohnende Vogelarten und Fledermäuse während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Sulfatsaure Böden
Aufgrund des Gefährdungspotentials sulfatsaurer Böden (extreme Versauerung des Aushubbodens, Pflanzenschäden, erhöhte Sulfatkonzentration, erhöhte Schwermetallverfügbarkeit, Betonschädlichkeit, Korrosionsgefahr für Stahlkonstruktionen) können bei konkreten Hinweisen im Vorfeld von Tiefbaumaßnahmen Vorerkundungen zur Abschätzung des Versauerungspotentials und der Bewertung des anfallenden Bodenaushubs gemäß Geofakten 25 des LBEG erforderlich werden.

Gewässer II. Ordnung
Entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein Verbandsgewässer II. Ordnung des Entwässerungsverbandes Varel "Südender Leke". Es wird darauf hingewiesen, dass Grundstückseigentümer und Nutzungsberechtigte entsprechend der Satzung des Entwässerungsverbandes Varel verpflichtet sind, Baggerungen (Säuberung, Ausgrabung) zu dulden, Aushub aufzunehmen, Anpflanzverbot von Bäumen, Sträuchern und Hecken zu beachten und ein Bauverbot einzuhalten.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Schule

Maß der baulichen Nutzung
GRZ Grundflächenzahl
FH max. zulässige Firsthöhe
III Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

Bauweise und Baugrenzen
Baugrenze
a abweichende Bauweise

Verkehrsflächen
Bereiche ohne Zu- und Abfahrten
Einfahrtbereich

Grünflächen
Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung:
Sportplatz

Natur und Landschaft
Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Fläche für die Wasserwirtschaft
Wasserfläche
hier: Entwässerungsgraben

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplans
Von der Bebauung freizuhaltende Bereiche
Hauptversorgungsleitungen
Gasleitung / Fernwärme / Biogas

Textliche Festsetzungen (TF)

1. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Es wird eine Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Schule festgesetzt. Neben schulischen Anlagen, sind dienende Nebenanlagen (gem. §14 BauNVO) und Stellplätze (gem. § 12 BauNVO) zulässig. Ferner sind Anlagen zulässig, die dem Schulsport dienen.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird eine Höhe von 16,2 m NHN als Höchstgrenze festgesetzt.

3. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Gem. §22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, wobei die Länge der Gebäude von 110 m nicht überschritten werden darf. Es sind die Grenzabstände wie in der offenen Bauweise einzuhalten.

4. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Es wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt. Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche sind Nebenanlagen (gem. §14 Abs. 1 BauNVO) zulässig, die für den Sportbetrieb erforderlich sind. Nebenanlagen, in Form von Gebäuden, sind nur mit einer max. Grundfläche von bis zu 50 m² zulässig.

5. Immissionsschutz
Als Vorkehrung zum Immissionsschutz sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nur Lichtstrahler mit einer max. Lichtpunkthöhe von 15 m zulässig. Die Lichtstrahler dürfen nur aus Planflächenstrahler mit stark asymmetrischer Lichtstärkeverteilung bestehen. Die Neigung der Strahler, ausgedrückt durch den Winkel der Lichtaustrittsfläche zur Horizontalen, darf max. 3° betragen.

6. Erhaltung des Baumbestandes
Als Maßnahme zum Schutz von Umwelt und Naturhaushalt sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 25 cm, gemessen 1 m über Geländeoberfläche, auf Dauer zu erhalten.
Abgänge sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches durch Anpflanzung von Obstbäumen (3-4 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 16 - 18 cm Stammumfang) zu ersetzen.

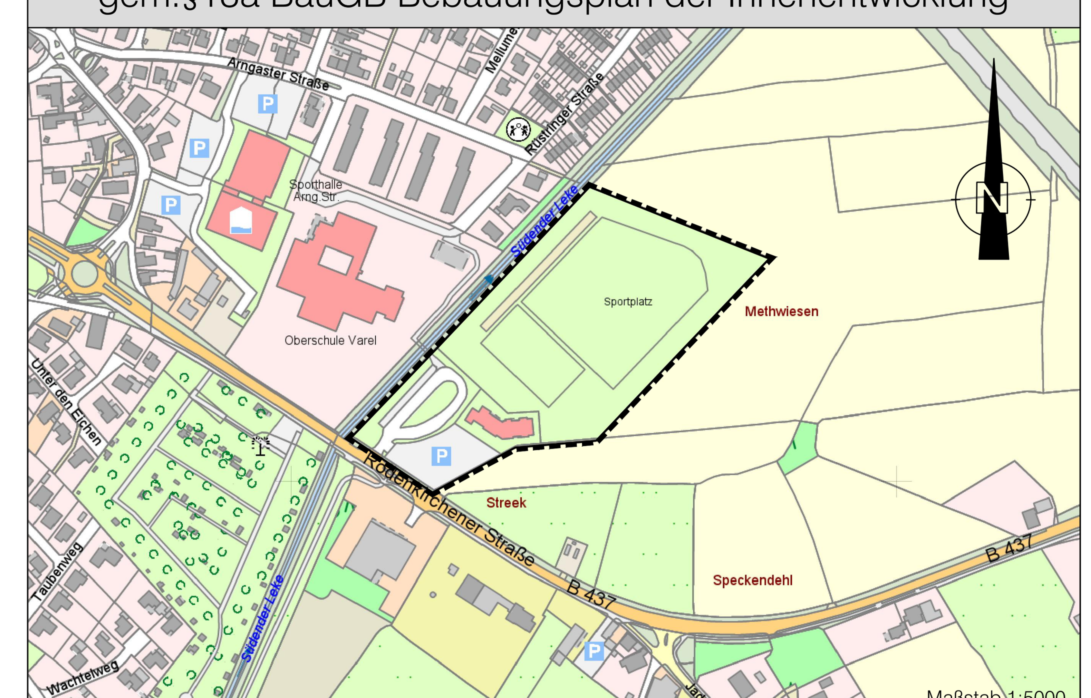
7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft
Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein Rasenstreifen mit einer Saatgutmischung als Kräuterrasen einzusäen.

8. Von der Bebauung freizuhaltende Bereiche
Auf den festgesetzten Flächen, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB feizuhalten sind, ist die Errichtung von Gebäuden und anderen Hochbauten unzulässig. Ferner ist in diesem Bereich die Anpflanzung von Gehölzen unzulässig.

Stadt Varel

Bebauungsplan Nr. 246 „Heinz-Neukäter-Schule"

gem.§13a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung



Maßstab: 1:1000	Datum	Name
Gez.:	18.03.2020	TW
Bearbeitet:	04.03.2021	H. Joost

weinert planungsbüro
Rosenstraße 7 26 529 Marienhafe
Tel.: 04934 / 340 838 0 Fax.: 04934 / 340 838 7