

Stadt Varel

Landkreis Friesland

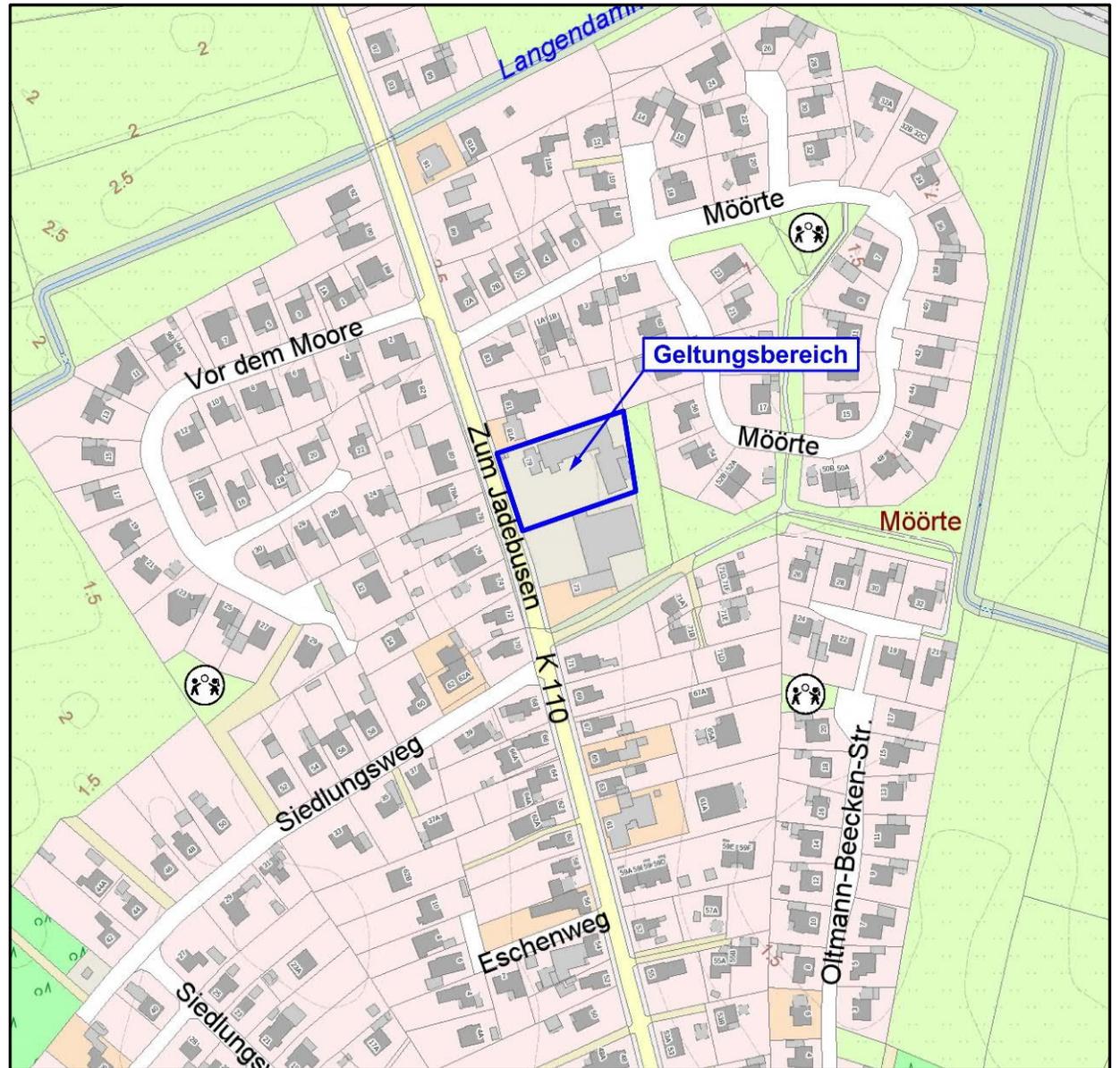
4. Änderung

Bebauungsplan Nr. 123

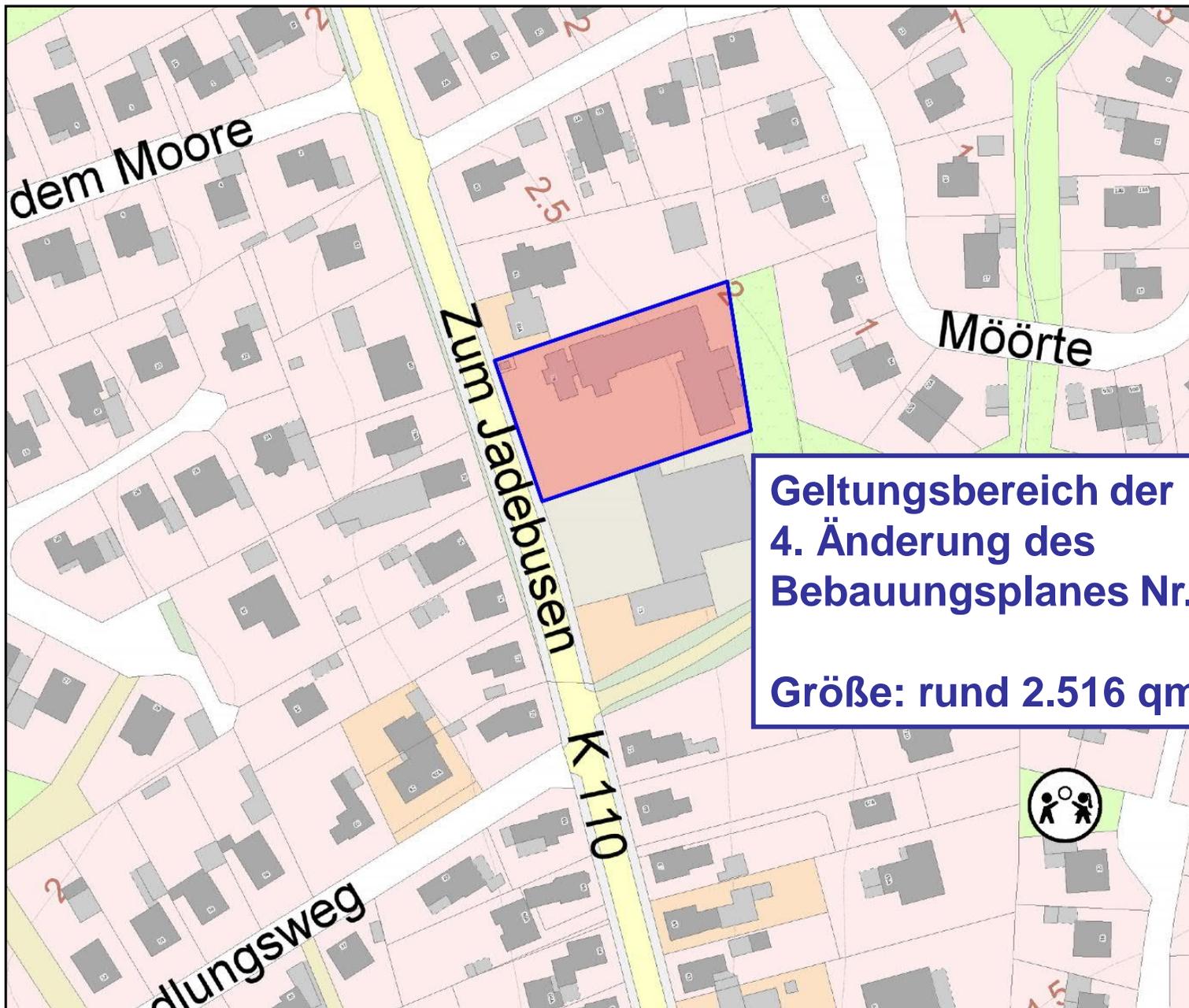
Zum Jadebusen
in Varel - Langendamm

Vorbereitung

Satzungsbeschluss



Übersichtsplan Geltungsbereich

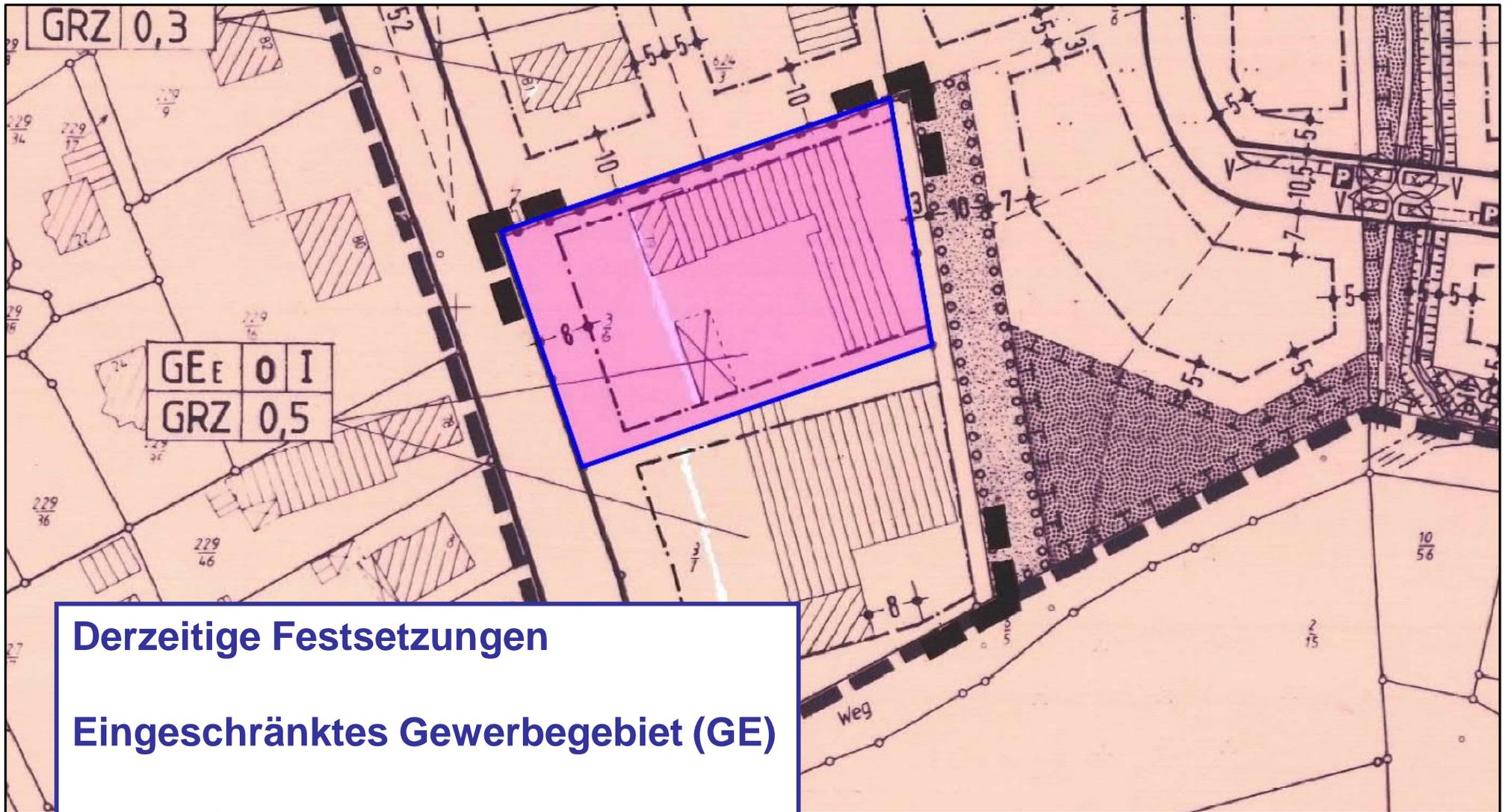


**Geltungsbereich der
4. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 123**

Größe: rund 2.516 qm



Derzeitiger Stand der Planung - Bebauungsplan Nr. 123 (2. Änderung)



Derzeitige Festsetzungen

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE)

**offene Bauweise
1 Vollgeschoss
GRZ: 0,5**

BONER + PARTNER

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE



Ziel der Planung

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.

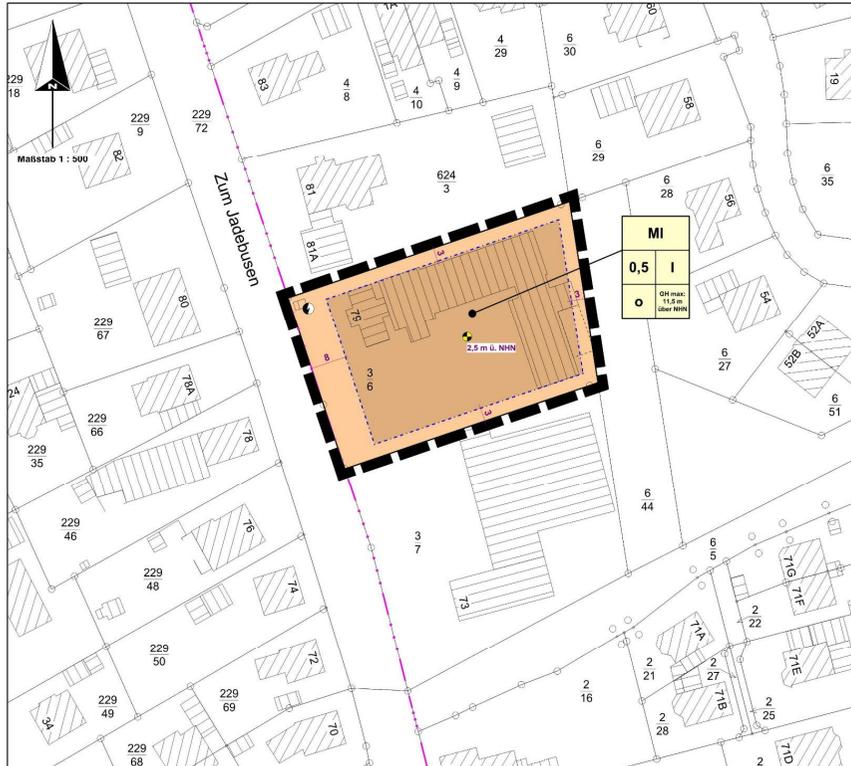
Die Änderung muss daher insbesondere die Änderung der Art der baulichen Nutzung umfassen (Mischgebiet statt Eingeschränktes Gewerbegebiet).

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.



Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123



PLANUNTERLAGE Altzeichen: L4 - 289 / 2020

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. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichtigene 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).

Vervielfältigungserlaubnis 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

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

3. Bemaßung in Meter
Darstellungen ohne Normcharakter
2,5 m ü. NN 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),
- Vergnügungsläden (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO),
- Vergnügungsläden (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 einem 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 sichtbare 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
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenanrührungen, Schläcken sowie aufällige Bodenverfärbungen und Steinwerkentrümmern, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie Sitzpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Meldspflichtig 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
Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Unsere Bodenschutzbehörde - 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 (GLN) Kampfmittelbesitzungsdiener 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 umfasst nicht von den auf Umsetzungsstufe 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 Baugrundstücke die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gemäß den §§ 1 und 2 DVNBauO zu den §§ 8 und 9 NBauO zu berücksichtigen. Die Technischen Regeln der DIN EN - Arbeitsblätter W 408 und W 531 sowie die Vorgaben des Nds. Brandschutzgesetzes sind bei der Errichtung ebenfalls anzuwenden.

Nr. 7 Erderzielte Versorgungseinrichtungen
Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erderzielte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten 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 Energie sparendes Bauen
Bei der Errichtung der Gebäude ist die Verwendung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeffizienzverordnung - ENEC) 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 Julebusen 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) und 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 Bauutzungsverordnung (BauUV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BOBl. I S. 3786).

Varel, den

Bürgermeister

PLANVERFASSER

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 wurde ausgearbeitet von:

BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE
Am Oldenburg 1, 26316 Varel
Telefon: 0441 799-2120
E-Mail: info@boner-partner.de

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 ortsüblich 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 ortsüblich 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 Northwest - Zeitung (Ausgabe: Der Gemeinnützige) 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

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

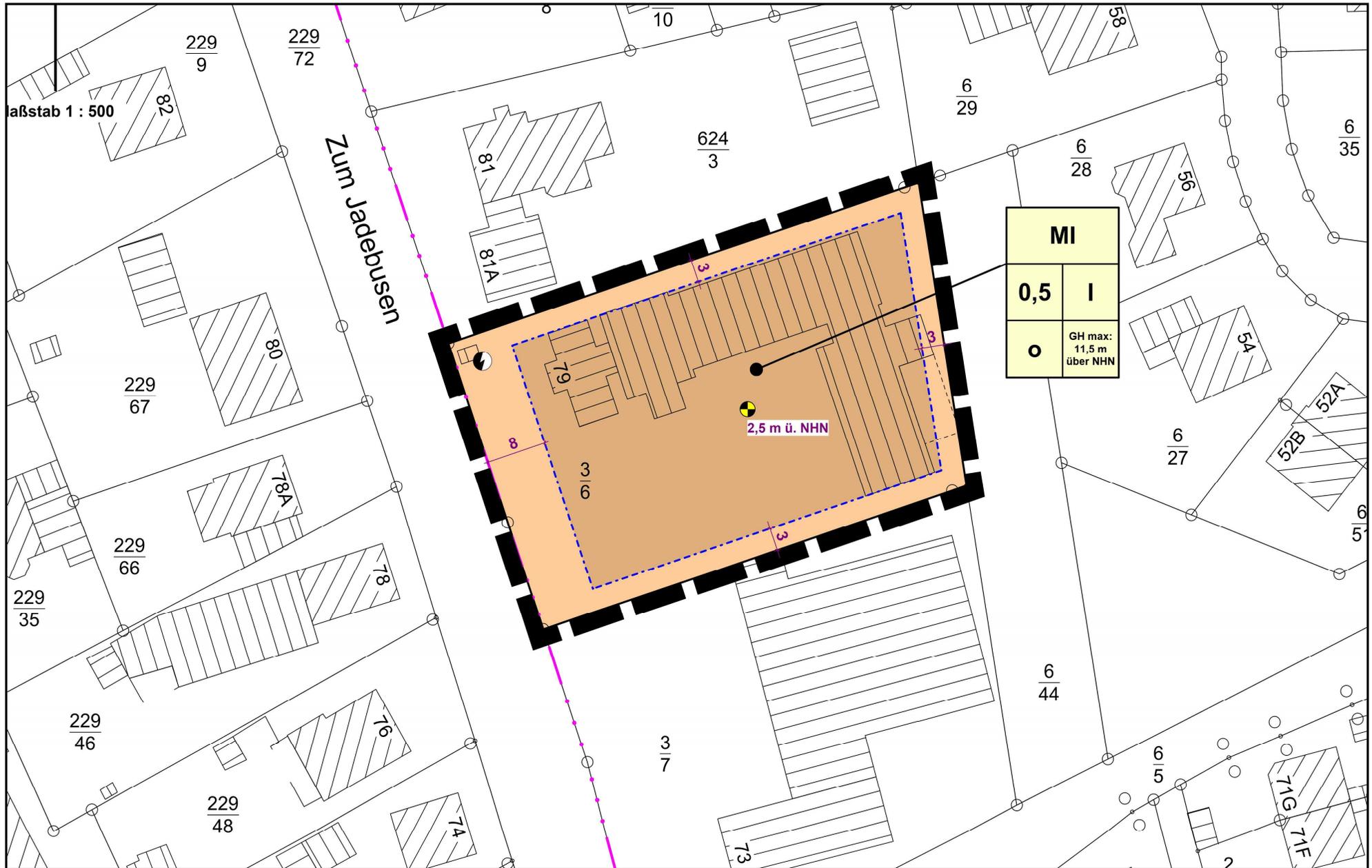
ENTWURF
Fassung für die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
(Stand: 05.01.2021)

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

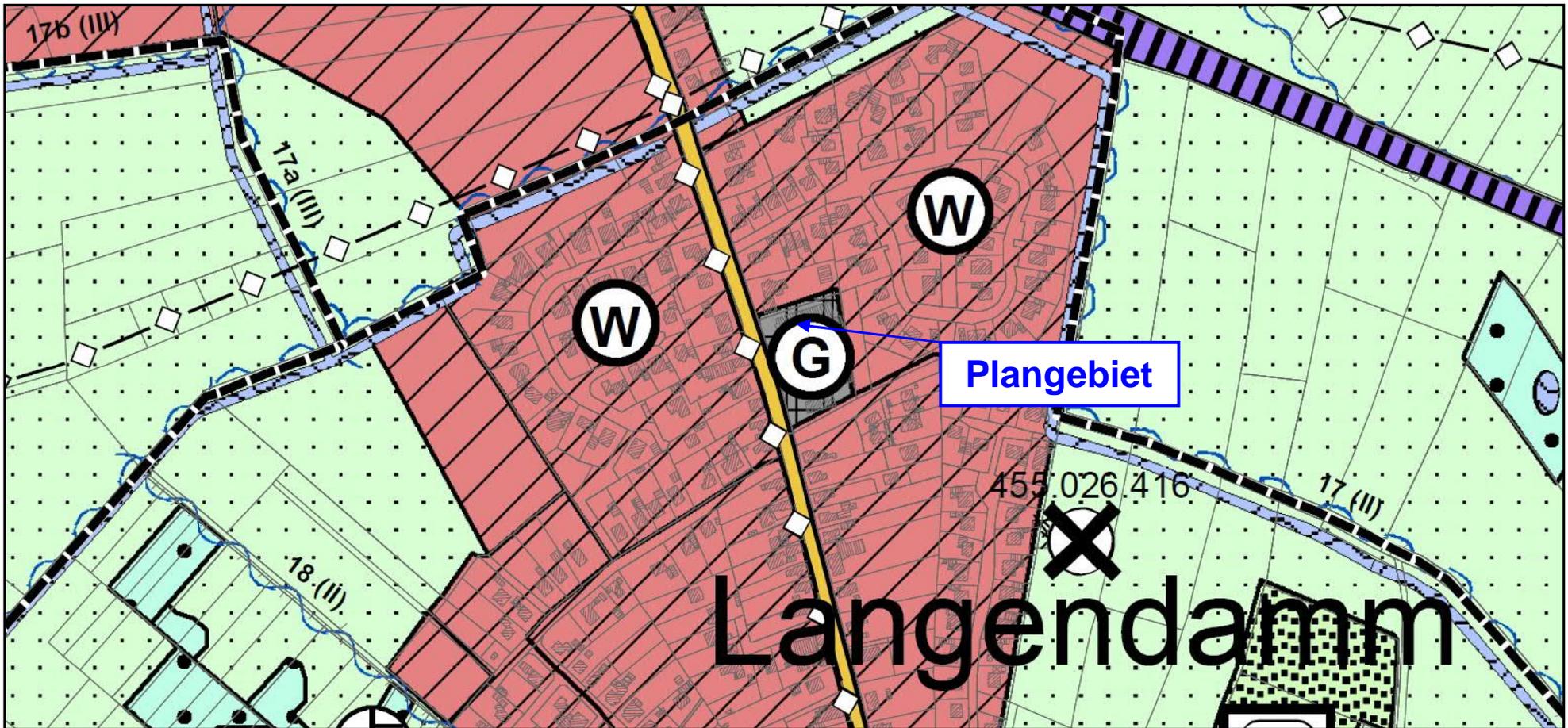
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein. STADT VAREL
Der Bürgermeister

Varel, den
Stempel I.A.

Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123



Derzeitiger Stand der Planung - Flächennutzungsplan



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

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 keine abwägungsrelevanten Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

- Bettina Körk - Gleichstellungsbeauftragte der Stadt Varel
- Avacon AG
- Entwässerungsverband Varel
- Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland - Sachgebiet Verkehr
- Landkreis Friesland
 - FB Umwelt
 - FB Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal
 - FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Brand- u. Denkmalschutz
 - FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Städtebaurecht
- Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH



Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben abwägungsrelevante Anregungen bzw. Hinweise vorgebracht:

- EWE Netz GmbH
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (GB Aurich)
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- OOWV Brake
- Landkreis Friesland - FB Straßenverkehr
- Landkreis Friesland - FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung
- Telekom Deutschland GmbH



Stellungnahmen des OOWV, der EWE Netz GmbH und der Telekom

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.



Stellungnahme Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (GB Aurich)

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4 müssen Garagen und Nebenanlagen einen Mindestabstand von 5,00m zur benachbarten öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Diese Festsetzung wird seitens der NLStBV-GB Aurich begrüßt. Zum besseren Verständnis sollte die K 110 namentlich genannt werden.

Abwägung der Stadt Varel

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die textliche Festsetzung Nr. 4 wird hinsichtlich der Betroffenheit der K 110 entsprechend konkretisiert.

Stellungnahme Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (GB Aurich)

Es wirken Verkehrslärmimmissionen der K 110 auf das Plangebiet ein. Durch die Änderung der Festsetzung von einem GEE in ein MI steigen die Anforderungen hinsichtlich des Lärmschutzes. Der Straßenbaulastträger der K 110 ist von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die aus der o. a. Bauleitplanung entstehen können, freizustellen.

Abwägung der Stadt Varel

Der Anregung wird gefolgt.

Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.



Stellungnahme Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (GB Aurich)

Im Zufahrtsbereich zur K 110 sind ausreichende Sichtfelder in Anlehnung an die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RASSt 06 von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen (Haufen, Bewuchs etc.) dauerhaft freizuhalten.

Abwägung der Stadt Varel

Der Anregung wird gefolgt.

Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Stellungnahme Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Es werden rechtliche Hinweise zum Umgang mit dem Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen gegeben.

Abwägung der Stadt Varel

Die Hinweise werden bei der Umsetzung der Planung entsprechend berücksichtigt.



Stellungnahme Landkreis Friesland - FB Straßenverkehr

Es wird auf die Stellungnahme der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - GB Aurich vom 16.03.2021 hingewiesen, hinsichtlich der textlichen Festsetzung Nr. 4, der Verkehrslärmimmissionen sowie des Zufahrtbereichs zur K 110.

Abwägung der Stadt Varel

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Den Anregungen der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - GB Aurich wird gefolgt.

Stellungnahme Landkreis Friesland FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung

Es wird folgender Hinweis gegeben: In der Begründung in Kapitel 4.1 wird das RROP 2020 als in Aufstellung befindlich benannt. Die Genehmigung der oberen Landesplanungsbehörde wurde am 21.12.20 erteilt und das RROP 2020 wurde zum 29.01.21 im Amtsblatt bekannt gemacht, sodass es rechtskräftig ist. Das LROP unter Kap. 4.1 wurde zudem aktualisiert und liegt derzeit als 1. Entwurf 2020 im Beteiligungsverfahren vor.

Abwägung der Stadt Varel

Der Anregung wird gefolgt.

Die Ausführungen zur regionalen Raumordnung und zur Landesraumordnung in Kapitel 4.1 der Begründung werden entsprechend aktualisiert.



Fazit

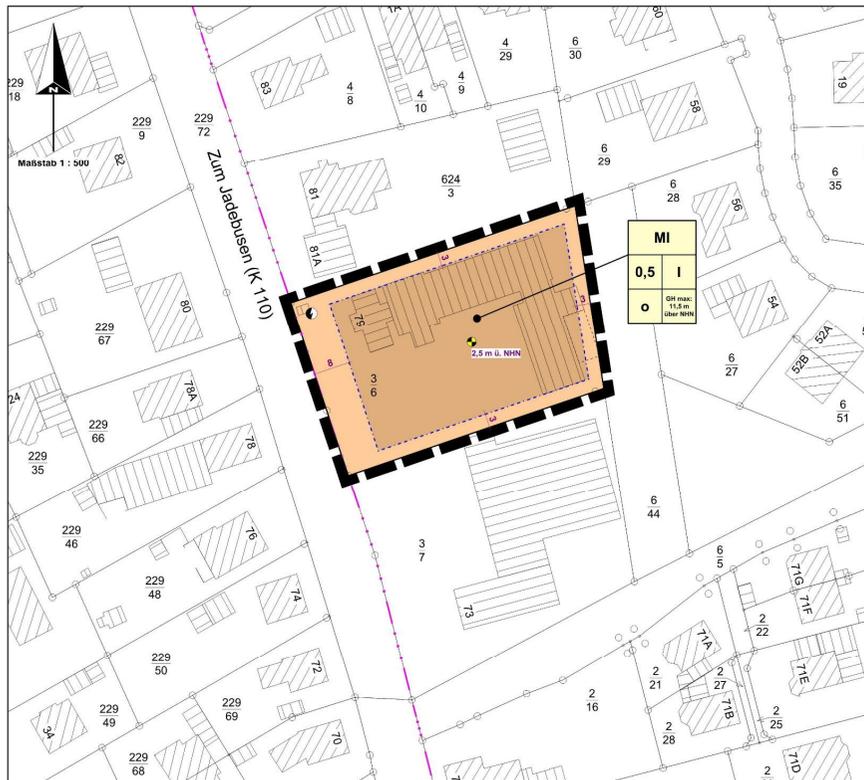
Die vorgebrachten Hinweise werden bei der Planrealisierung entsprechend berücksichtigt. Die Planunterlagen werden redaktionell überarbeitet.

Die Abwägungsergebnisse bedingen keine Änderungen des Bebauungsplanentwurfs, die die Grundzüge der Planung berühren.

Somit kann nunmehr der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 gefasst werden.



Fassung zum Satzungsbeschluss



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:

- Gartenbetriebe (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO),
- Tankstellen (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO),
- Vergnügungstänzer (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)
- Vergnügungstänzer (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, 16 Abs. 1 und 19 Abs. 4 BauNVO)

1. Bezugspunkt für Höhe und Höhenlage
Im Mischgebiet (MI) werden die zuzusagenden 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) werden 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).

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. §§ 11, 12 und 14 BauNVO)

Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche zulässig. Zu der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Kreisstraße K 110) müssen sie jedoch einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Der § 2 der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO gilt für die Bereiche des festgesetzten Mischgebietes (MI).

§ 2 Einfriedigung
Werden Einfriedigungen in einem Abstand von null bis drei Metern zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straßen errichtet, sind diese als tote Einfriedigungen (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 Einfriedigungen sind ausschließlich Holz, Ziegelstein oder Naturstein zu verwenden.

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, Holzcharrestamenten, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Stenkenkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemeldet werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Varel) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege (Referat Archäologie, Sülzpunkt Oldenburg, Oldenburger Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Boden- und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDStGB 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
Sollten bei Erdarbeiten oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

Nr. 4 Kampfmittel
Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen 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 erbringt 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 Erschließung der Baugrundstücke 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 DVGW - Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie die Vorgaben des Nds. Brandschutzgesetzes sind bei der Erschließung ebenfalls anzuwenden.

Nr. 7 Erdverletzte Versorgungseinrichtungen
Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverletzte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schutzarbeiten in der Nähe von Elektro- 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 Energieparendes Bauen
Bei der Errichtung der Gebäude ist die Verordnung über energieparenden Wärmeschutz und energieparenden Anlagenschutz bei Gebäuden (Energieparendverordnung - 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 Jädebusen 20, 26316 Varel, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Nr. 10 Außerkräften anderer Bebauungspläne
Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 treten im übertragenen Bereich die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 außer Kraft.

Nr. 11 Kreisstraße K 110
Es wirken Verkehrslärmmissionen der K 110 (Zum Jädebusen) auf das Plangebiet ein. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Lärmschutzes geltend gemacht werden. Der Straßenbaulastträger der K 110 ist von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die aus dieser Baulösung entstehen können, freizustellen.

Nr. 12 Sichtfelder
Im Zufahrtbereich zur K 110 sind ausreichende Sichtfelder in Anlehnung an die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RASt 06 von jeglichen sich hindernissen (Gegensenden, Masten, Bäume etc.) dauerhaft freizuhalten.

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 (NKGmVG) 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 Bauutzungsverordnung (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
Amberg-Weiden, Postfach 10 01 10
Postfach 10 01 10
Postfach 10 01 10

Oldenburg, den
.....
Planverfasser

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 27.10.2020 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Varel, den
.....
Bürgermeister

Am 04.02.2021 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 09.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 und der Begründung haben vom 16.03.2021 bis 16.04.2021 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 Gemeinütziger) bekanntgemacht worden. Sie ist damit rechtsverbindlich geworden.

Varel, den
.....
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung ist die Verteilung von Verfassens- 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

PLANUNTERLAGE Aktenzeichen: L4 - 289 / 2020

Kreis Friesland, Stadt Varel, Gemarkung Varel-Land

© 2020 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich
Katasteramt Varel

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. 5, geschützt. Die Verwertung für nichteigene 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).

Veröffentlichungserlaubnis erteilt nach dem Niedersächsischen Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerwG) 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

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
3.0 Bemalung in Meter

Darstellungen ohne Normcharakter

2,5 m ü. NN Höhenbezugspunkt mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhen Null
Bestehende Transformatorstation

Stadt Varel
Landkreis Friesland

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123

Varel - Langendamm

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Fassung zum Satzungsbeschluss
(Stand: 27.04.2021)

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.
STADT VAREL
Der Bürgermeister

Varel, den
.....
Stempel

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 (**Kreisstraße 110**) 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.



Nr. 11 Kreisstraße K 110

Es wirken Verkehrslärmimmissionen der K 110 (Zum Jadebusen) auf das Plangebiet ein. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden. Der Straßenbaulastträger der K 110 ist von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die aus dieser Bauleitplanung entstehen können, freizustellen.

Nr. 12 Sichtfelder

Im Zufahrtsbereich zur K 110 sind ausreichende Sichtfelder in Anlehnung an die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RAS 06 von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen (Haufen, Bewuchs etc.) dauerhaft freizuhalten.

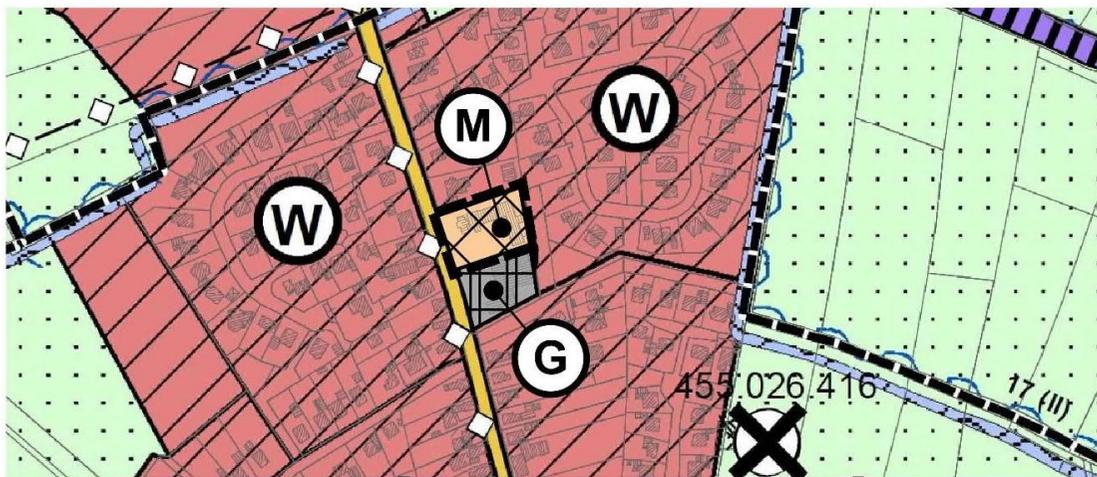


14. Berichtigung des Flächennutzungsplans

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

