

Stadt Varel

Landkreis Friesland

12. Änderung

Bebauungsplan Nr. 62

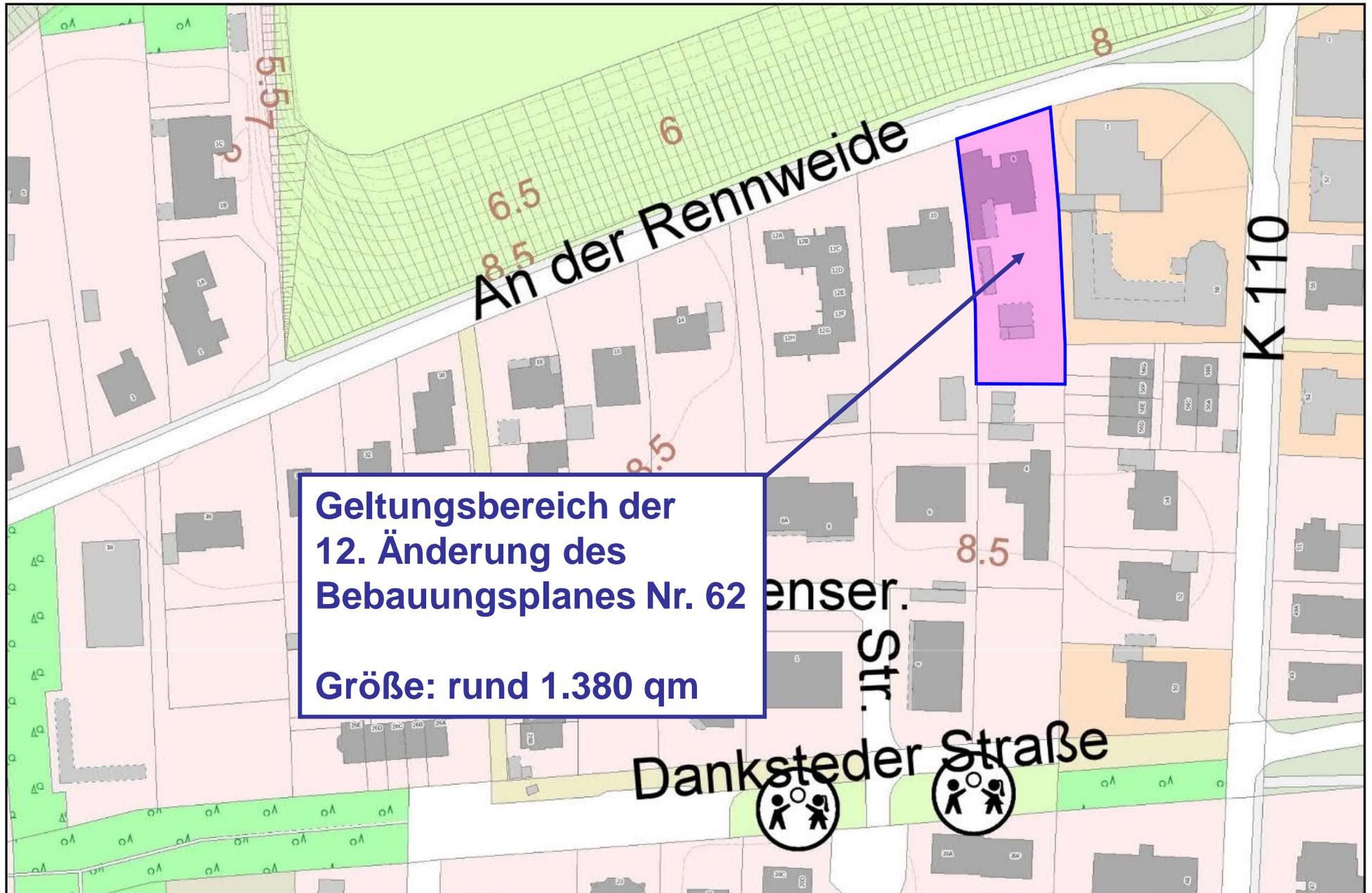
An der Rennweide 8
in Varel - Dangast

Vorbereitung

Satzungsbeschluss



Übersichtsplan Geltungsbereich



Derzeitige Festsetzungen

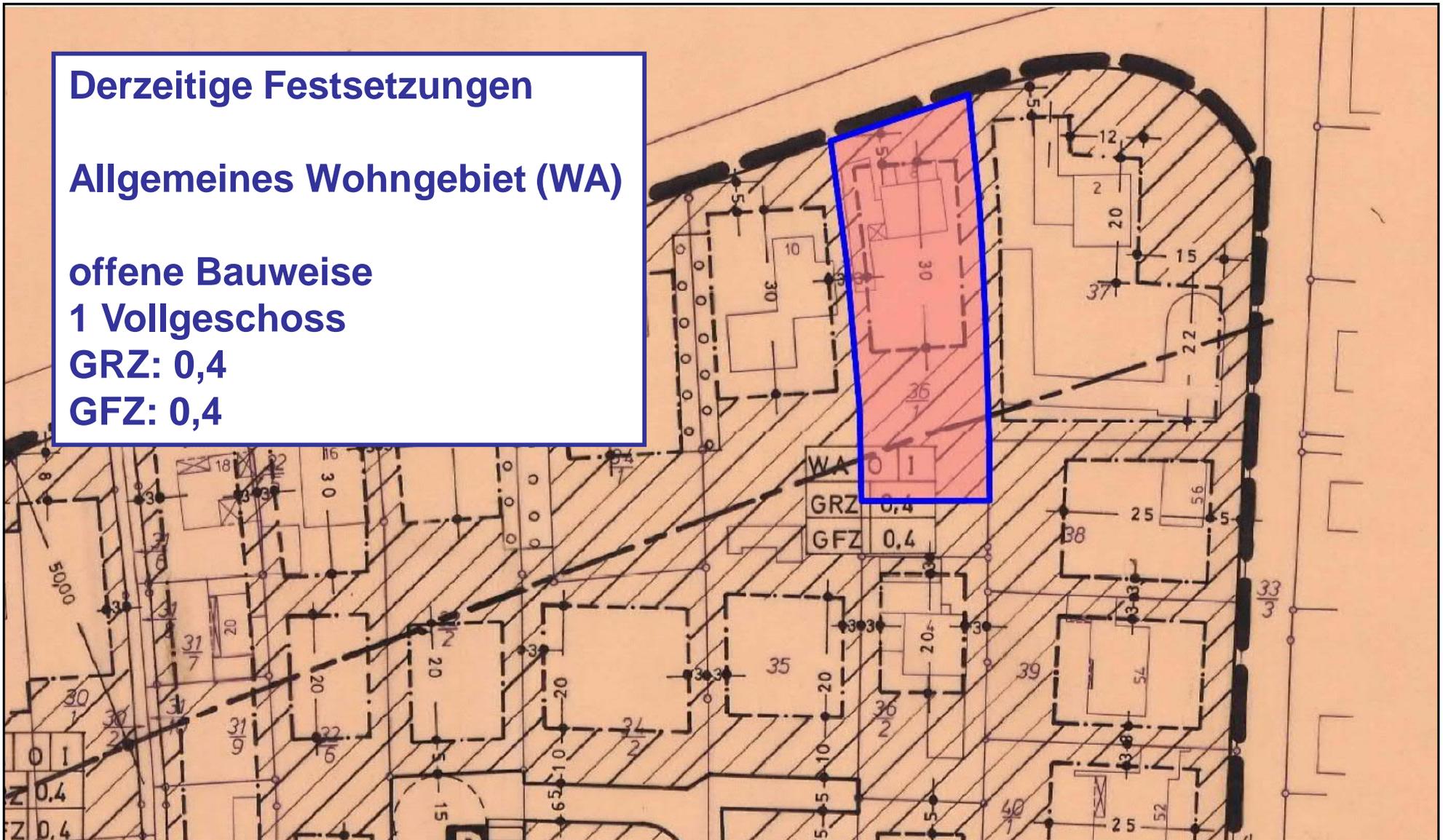
Allgemeines Wohngebiet (WA)

offene Bauweise

1 Vollgeschoss

GRZ: 0,4

GFZ: 0,4



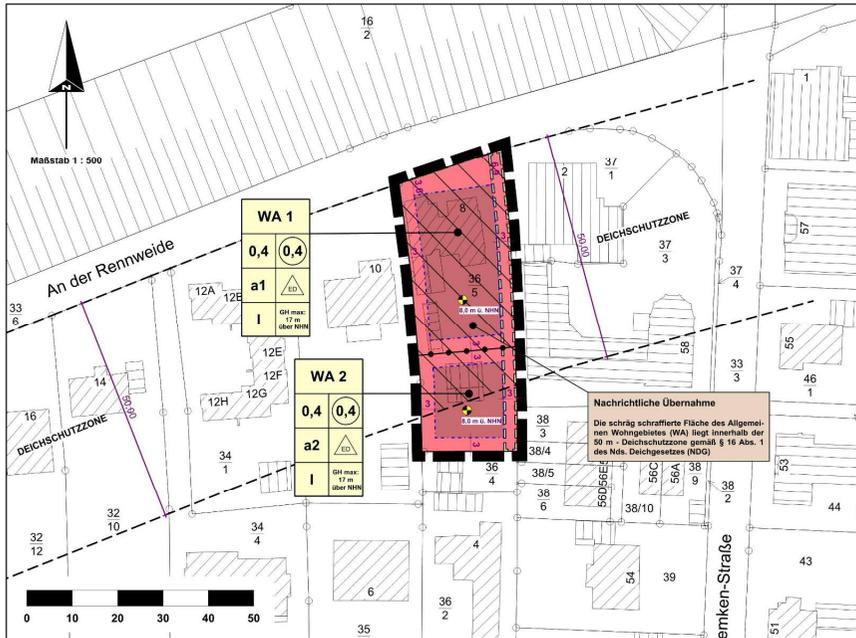
Ziel der Planung

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.

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



Entwurf zur 12. 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 Deichhaltung nicht beeinträchtigen.
 Zur Realisierung von Maßnahmen ist in jedem Einzelfall vor Baubeginn eine deichschutzrechtliche Ausnahme genehmigung nach § 16 NDG beim Landkreis Friesland als Untere Deichbehörde einzuholen. Der II. Oldenburgische Deichband ist jeweils am Verfahren zu beteiligen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
 Der § 2 der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NbaUG gilt für den Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 1.
§ 2 Einfriedigung
 Werden Einfriedigungen in einem Abstand von null bis drei Metern zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straßen errichtet, sind diese als feste 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 feste Einfriedigungen sind ausschließlich Holz, Ziegelstein oder Naturstein zu verwenden.

PLANUNTERLAGE
 Aktenzeichen: L4 - 309 / 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 nichtöffentliche 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: 05.11.2020).
 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. PlanVz 90)
Art der baulichen Nutzung
 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung
 0,4 Grundflächenzahl
 0,4 Geschossflächenzahl
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 GH max maximal zulässige Gebäudehöhe (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 a1 / a2 abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze mit überbaubarem Bereich
Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bauungsplanung
 Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen
 Bemaßung in Meter
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 36/5 (rückwärtiger Bereich), 36/4 und 36/2 sowie der Träger der Ver- und Entsorgung
Darstellungen ohne Normcharakter
 5,0 m u. NN Höhenbezugspunkt mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull
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 in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 Betriebe des Betriebszweigs Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwertungen 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 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. 4, 18 Abs. 1 und 19 Abs. 1 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 festgelegt. Zwecks Orientierung sind in der Planzeichnung Höhenbezugspunkte mit Angabe der NN-Höhen angegeben.
2. Gebäudehöhe (zuzüglich 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).
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 20 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 Baugrenzen sind Nebengebäude, wie Garagen u. überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachterrace, Erker u. a. untergeordnete Bauteile i. S. d. § 5 Abs. 3 Nr. 2 NbaUG nicht anzurechnen.
 Die Abstände regeln sich jeweils nach den §§ 5 und 7 der NbaUG.
 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 Wohngebieten (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 Doppelhauskategorie zulässig.

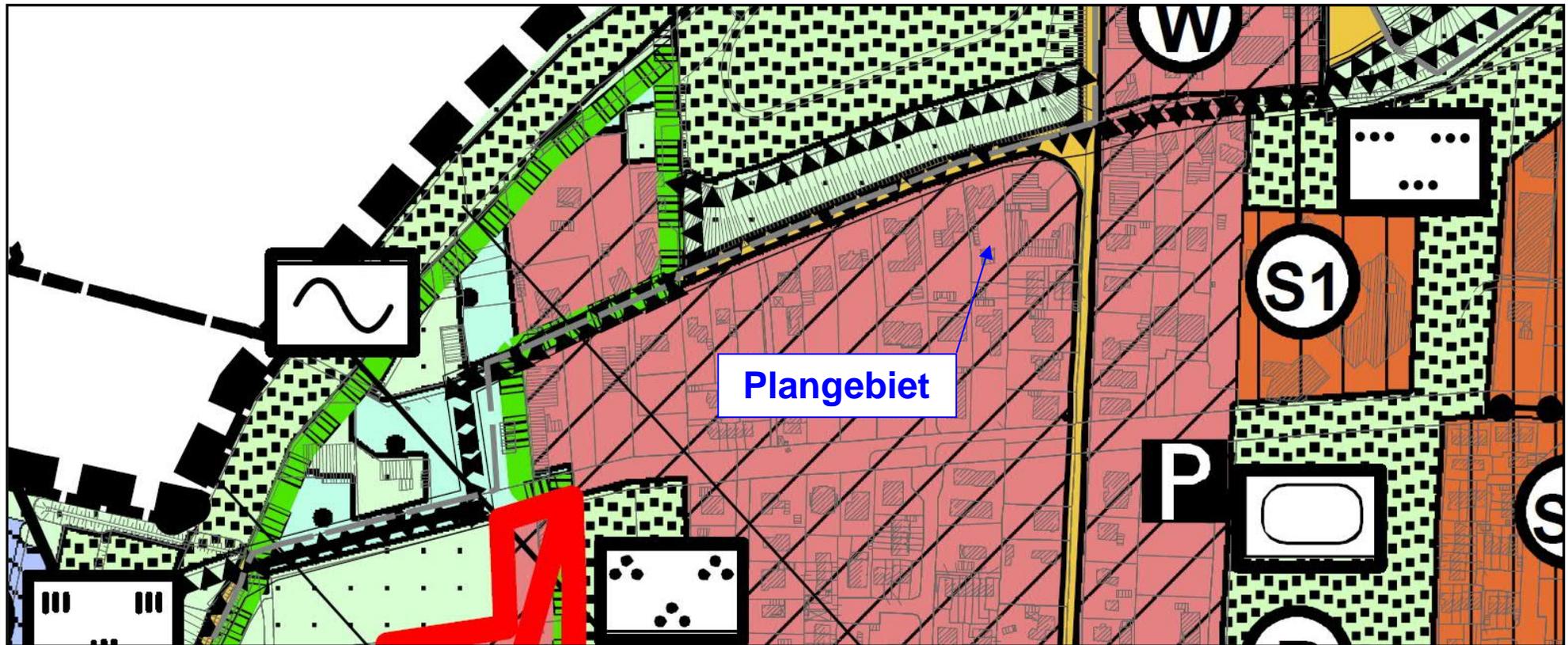
HINWEISE
Nr. 1 Bauzustandsverordnung
 Es gilt die Bauzustandsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.
Nr. 2 Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tonfingerringe, Hakenbesen, Knochen sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht 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 - Stützpunkt 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 NDStB bis zum Abbau von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für deren 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 - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.
Nr. 4 Kampfmittel
 Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfluste, 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 enthält nicht von den auf Umweltauswirkungen 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 Zugewegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gemäß den §§ 1 und 2 DVNbaUG zu den §§ 4 und 14 NbaUG zu berücksichtigen. Die Technischen Regeln der DVGW - Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie die Vorgaben des Nds. Brandschutzgesetzes sind bei der Errichtung ebenfalls anzuwenden.
Nr. 7 Erdverlegte Versorgungseinrichtungen
 Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf Erdverlegte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Sacharbeiten in der Nähe von Elektro- oder Gasversorgungsleitungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Ortskarte anzeigen zu lassen.
Nr. 8 Energieeffizientes Bauen
 Bei der Errichtung der Gebäude ist die Verordnung über energieeffizientes Wärmeschutz und energieeffiziente Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeffizienzverordnung - EEEV) 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 Jadebusen 20, 26316 Varel, während der Dienstzeiten eingesehen werden.
Nr. 10 Außerkräften anderer Bebauungspläne
 Mit Inkrafttreten der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 treten im überörtigen 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 § 59 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) sowie des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NbaUG), hat der Rat der Stadt Varel diese 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.
 Es gelten die Bestimmungen der Bauzustandsverordnung (BauStVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
 Varel, den
 Bürgermeister
PLANVERFASSER
 Der Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 wurde ausgearbeitet von:

 Oldenburg, den
 Planverfasser
VERFAHRENSVERMERKE
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 12. 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 12. 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 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Varel, den
 Bürgermeister
 Der Satzungsbeschluss zur 12. 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
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
 Varel, den

Stadt Varel
Landkreis Friesland
12. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 62
Varel - Dangast
 mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 NbaUG
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 LA

Derzeitiger Stand der Planung - Flächennutzungsplan



Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.



Öffentliche Auslegung / Beteiligung der Behörden und sonstigen T. ö. B.

Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine abwägungsrelevanten Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

- Bettina Körk - Gleichstellungsbeauftragte der Stadt Varel
- Entwässerungsverband Varel
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (GB Aurich)
- Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland - Sachgebiet Verkehr
- Landkreis Friesland
- Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Telekom Deutschland GmbH

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

- OOWV Brake
- EWE Netz GmbH
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- II. Oldenburgischer Deichband

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde eine Stellungnahme abgegeben.



Stellungnahmen des OOWV und der EWE Netz GmbH

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 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

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

Abwägung der Stadt Varel

Die Hinweise werden bei der Umsetzung der Planung entsprechend berücksichtigt.



Zusammenfassung der Stellungnahme des Privater Einwenders

1.

Es wird darauf hingewiesen, dass erhebliche Bedenken an der Rechtmäßigkeit der Planung bestehen.

2.

Als Begründung wird angeführt, dass hinsichtlich der geplanten Errichtung einer Dachterrasse beim Gebäude im nördlichen Plangebiet aktuell ein gerichtliches Verfahren vor dem Niedersächsischen Obergerverwaltungsgericht geführt wird. In diesem Verfahren werde unter anderem thematisiert, dass die auf dem Grundstück An der Rennweide 8 im Wohngebäude geführte Ferienwohnung baurechtlich nicht zulässig sei. Die geplante Änderung des Bebauungsplan Nr. 62 würde durch die Änderung der Baugrenzen und die Zulässigkeit von Ferienwohnungen zu einer Legalisierung der bisherigen Nutzung des Grundstücks führen.

Nach Ansicht des Einwenders dient der Bebauungsplan nicht der zukünftigen Entwicklung des Planungsgebietes, sondern soll insbesondere die derzeit illegal errichteten und genutzten Gebäude legalisieren.



Abwägung der Stadt Varel

zu 2.

Hierzu ist festzustellen, dass das Aufstellungsverfahren nicht der Legalisierung der Errichtung bereits vorhandener Gebäude bzw. der bisherigen Nutzung des Grundstücks dient. Im Bereich des vorhandenen Gebäudes (Hausnummer 8) werden keine Baugrenzen geändert. Die dort bislang vorgesehene geringfügige Erweiterung des überbaubaren Bereichs wird nicht weiterverfolgt, da der II. Oldenburgische Deichband hierzu deichrechtliche Bedenken vorgebracht hat.

Vielmehr hat die Stadt Varel das Verfahren zur 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 eingeleitet, um für den rückwärtigen Bereich des Grundstücks An der Rennweide 8 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Wohngebäudes zu schaffen. Die bestehende Siedlungsstruktur im Umfeld des Plangebietes ist bereits durch eine Bebauung in „zweiter Reihe“ geprägt. Insofern ist die angestrebte bauliche Nachverdichtung im Plangebiet aus städtebaulicher Sicht folgerichtig und steht im Einklang mit der Gesamtentwicklung des Quartiers südlich der Straße An der Rennweide.

Die Schaffung von Möglichkeiten einer baulichen Nachverdichtung im Bestand dient auch dem öffentlichen Interesse, da so ein Beitrag zur Minderung des Siedlungsdrucks auf die freie Landschaft geleistet wird.



Zusammenfassung der Stellungnahme des Privater Einwenders

3.

Zudem würde durch die geplante Änderung die Möglichkeit zum Bau eines weiteren Gebäudes auf dem Grundstück entstehen, das als Ferienwohnung mit zwei Wohneinheiten genutzt werden könnte. Sollte von der Stadt Varel die Errichtung von weiteren Ferienwohnungen beabsichtigt werden, wird die Änderung des gesamten Bebauungsplans angeregt.

Abwägung der Stadt Varel

zu 3.

Hierzu ist festzustellen, dass die Stadt Varel die Absicht hat, im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62 Ferienwohnungen zuzulassen. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat deshalb in seiner Sitzung am 17.09.2020 die Aufstellung der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 beschlossen. Im Zuge dieser Planänderung wird die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung so geändert, dass im Plangebiet zukünftig Ferienwohnungen errichtet und betrieben werden können.

In einer Informationsveranstaltung zu diesem Thema haben sich die Bürger in Dangast mit sehr großer Mehrheit für eine entsprechende Änderung der Bebauungspläne Nr. 62 und Nr. 61A ausgesprochen.



Zusammenfassung der Stellungnahme des Privater Einwenders

4.

Wir regen daher an, die Entscheidung des Niedersächsischen Obergerichtes hinsichtlich der Genehmigung der geplanten Dachterrasse abzuwarten. Sollte nach der gerichtlichen Entscheidung weiterhin die Änderung des Bebauungsplans aus Sicht der Stadt Varel erforderlich sein, kann diese sodann immer noch umgesetzt werden.

Abwägung der Stadt Varel

zu 4.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Stadt Varel sieht keinen Anlass, das Aufstellungsverfahren für die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 auszusetzen. Die Anhängigkeit des Gerichtsverfahrens ist für dieses Verfahren ohne Belang.



Fazit

Die vorgebrachten Hinweise werden bei der Planrealisierung entsprechend berücksichtigt.

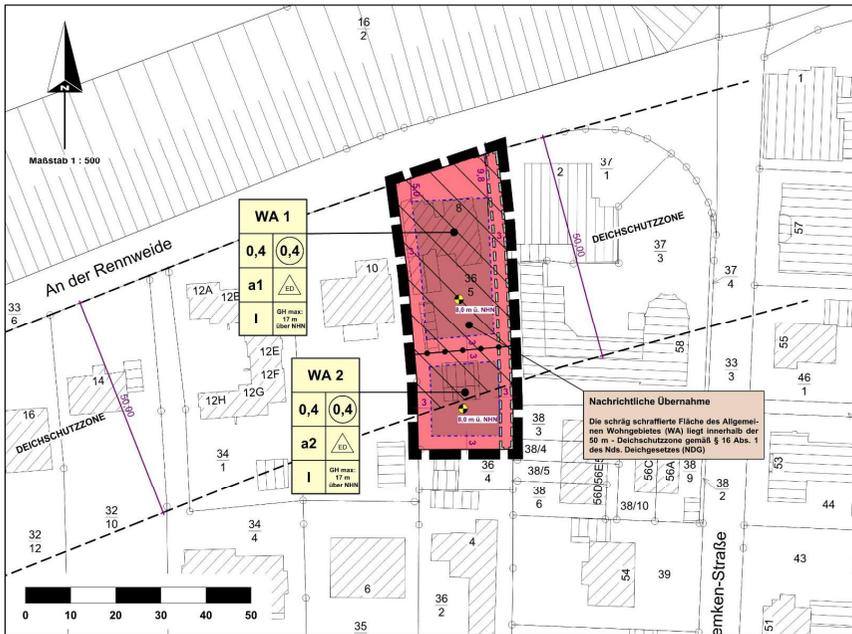
Der Anregung des II. Oldenburgischen Deichbandes wird gefolgt.

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

Somit könnte nunmehr der Satzungsbeschluss zur 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 gefasst werden.



Planzeichnung



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 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. 9 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 Höhepunkt
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 NN-Höhen angegeben.

2. Gebäudehöhe (zugleich Firsthöhe):
Die Gebäudehöhe (GH) darf 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. 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 Baulinien sind Nebengebäude, wie Garagen u. überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachüberstände, Erker u. a. untergeordnete Bauteile i. S. d. § 5 Abs. 3 Nr. 2 NbaUG nicht anzurechnen.

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

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. 5 BauGB)

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

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 § 94 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBO), hat der Rat der Stadt Varel diese 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62, bestehend aus der Planzeichnung, den nebststehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebststehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Es gelten die Bestimmungen der Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Varel, den
Bürgermeister

PLANVERFASSER

Der Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 wurde ausgearbeitet von:



Oldenburg, den
Planverfasser

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 12. 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 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgeteigt.

Varel, den
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Varel hat die 12. 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 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am in der Nordwest-Zeitung (Ausgabe: Der Gemeindegazette) 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
Bürgermeister

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

Varel, den
Bürgermeister

Stadt Varel
Landkreis Friesland

12. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 62

Varel - Dangast

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

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Fassung zum Satzungsbeschluss
(Stand: 14.06.2021)

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

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

Varel, den Siegel I.A.

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 Deichherhaltung nicht beeinträchtigen.

Zur Realisierung von Maßnahmen ist in jedem Einzelfall vor Baubeginn eine deichschutzrechtliche Ausnahme genehmigung nach § 16 NDG beim Landkreis Friesland als Untere Deichbehörde einzuholen. Der II. Übergangsdeichstand ist jeweils am Verfahren zu beteiligen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

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

PLANUNTERLAGE Aktenzeichen: L4 - 309 / 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 nichtgeneigte oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutungsbaren baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 09.11.2020).

Vervielfältigungserlaubnis erteilt nach dem Niedersächsischen Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NvrmG) vom 12.12.2002.

Landesamt für Geoinformation und Landesmessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich - Katastramt Varel -

Varel, den
Unterschrift

Planzeichenerklärung (gem. PlanVZ 90)

Art der baulichen Nutzung

■ Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

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

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a1 / a2 abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)

△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

■ Baugrenze mit überbaubarem Bereich

Sonstige Planzeichen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

● Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen

3,0 m Bemäßung in Meter

■ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 36/5 (rückwärtiger Bereich), 36/4 und 36/2 sowie der Träger der Ver- und Entsorgung

Darstellungen ohne Normcharakter

5,0 m u. NN Höhenbezugspunkt mit Höhenangabe in Meter über Normhöhennull

Nachrichtliche Übernahme

■ 50 m - Deichschutzzone

HINWEISE

Nr. 1 Bauordnungsverordnung

Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.

Nr. 2 Ur- oder frühgeschichtliche Bodendenkmale

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodendenkmale (das können u. a. sein: Tonfärbungen, Holzschleifenanlagen, Schlacke sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren anderer Funde) gemacht 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 Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodendenkmale 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 Altablagerungen / Altlasten

Sollten bei Bodenbewegungen oder Baubetrieben 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 Geoinformation und Landesmessung Niedersachsen (LÖLN) 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 erbindet nicht von den auf Umsetzungsgebieten 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 Zonierung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gemäß den §§ 1 und 2 DVNBauO zu den §§ 4 und 14 NbaUG zu berücksichtigen. Die Technischen Regeln der DVWG - Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie die Vorgaben des Nds. Brandschutzgesetzes sind bei der Erschließung ebenfalls zu beachten.

Nr. 7 Erdverlegete Versorgungseinrichtungen

Bei der Errichtung der Gebäude ist ggf. auf erdverlegete Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schutzarbeiten 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 Energieeffizientes Bauen

Bei der Errichtung der Gebäude ist die Verordnung über energieeffizientes Wärmeschutz und energieeffiziente Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeffizienzverordnung - EeNV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zu beachten.

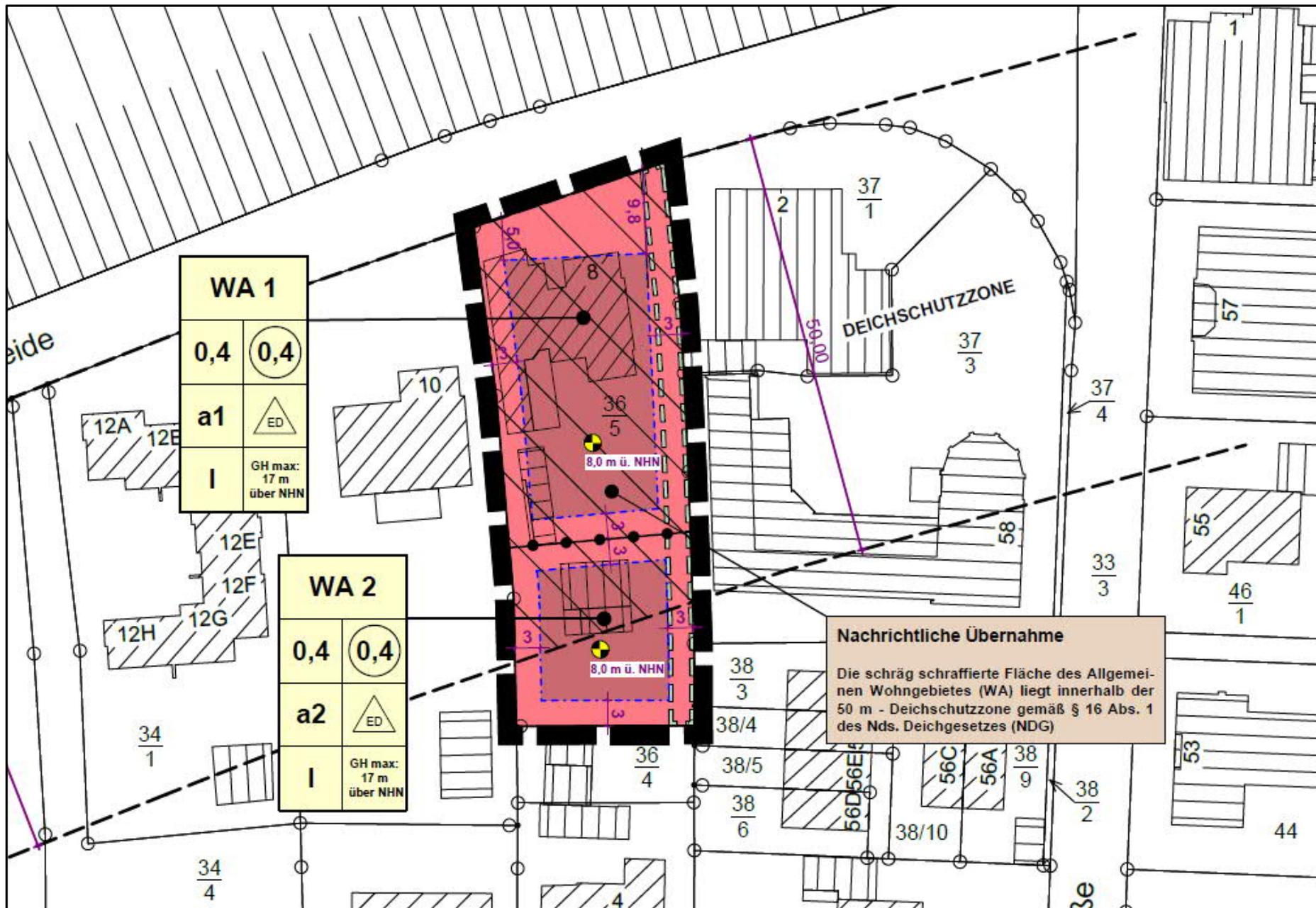
Nr. 9 DIN und ISO-Vorschriften

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften können bei der Stadt Varel, Fachbereich Planung und Bau, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Nr. 10 Außerkräfttreten anderer Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 treten im überlagerten Bereich die Festsetzungen der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 62 (Planzeichnung und Satzungs-text) außer Kraft.

Planzeichnung



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.



Beschlussvorschlag:

Die anliegenden Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 wird als Satzung beschlossen.

