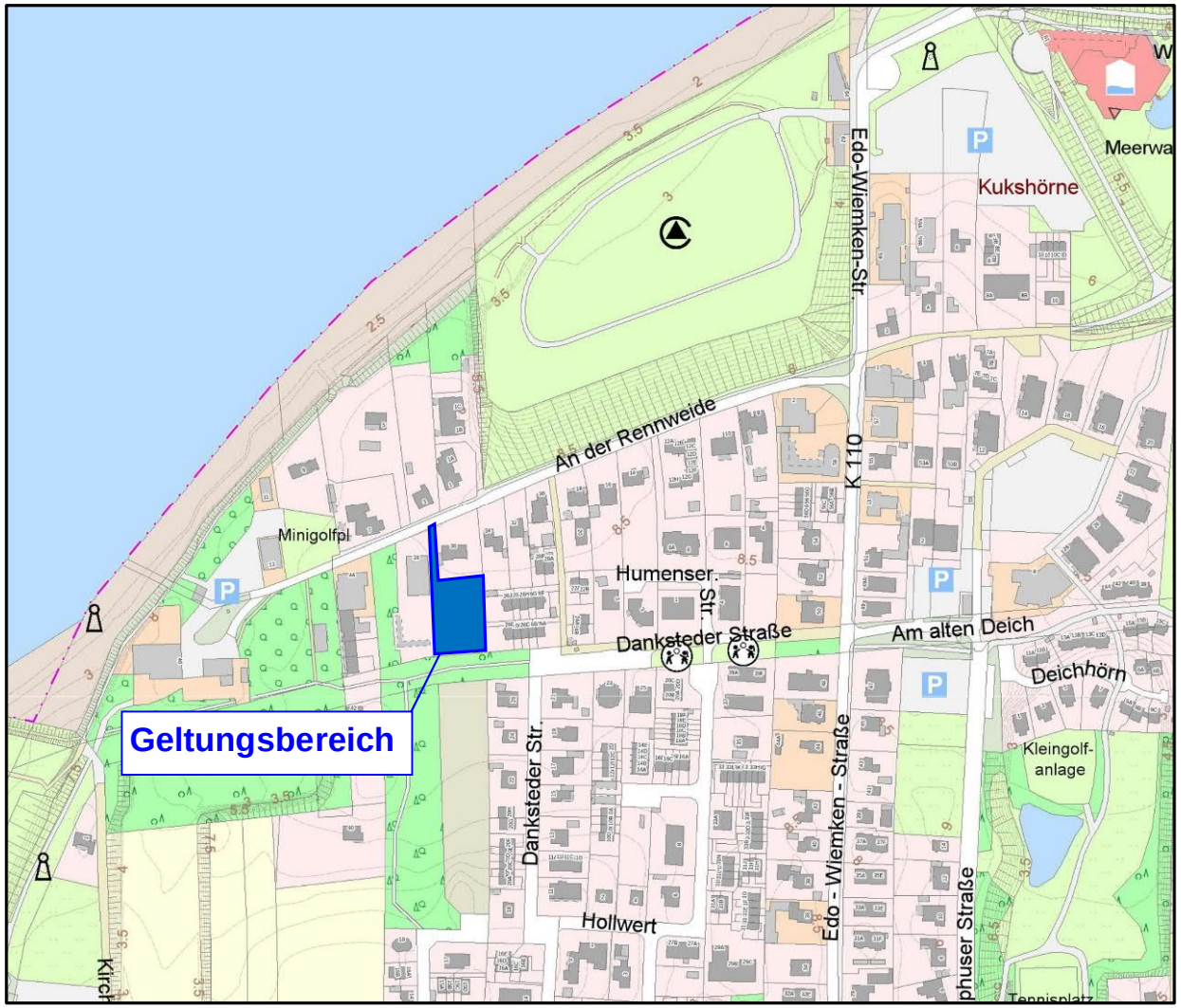
Stadt Varel

Landkreis Friesland

13. Änderung

Bebauungsplan Nr. 62

An der Rennweide 36
in Varel - Dangast



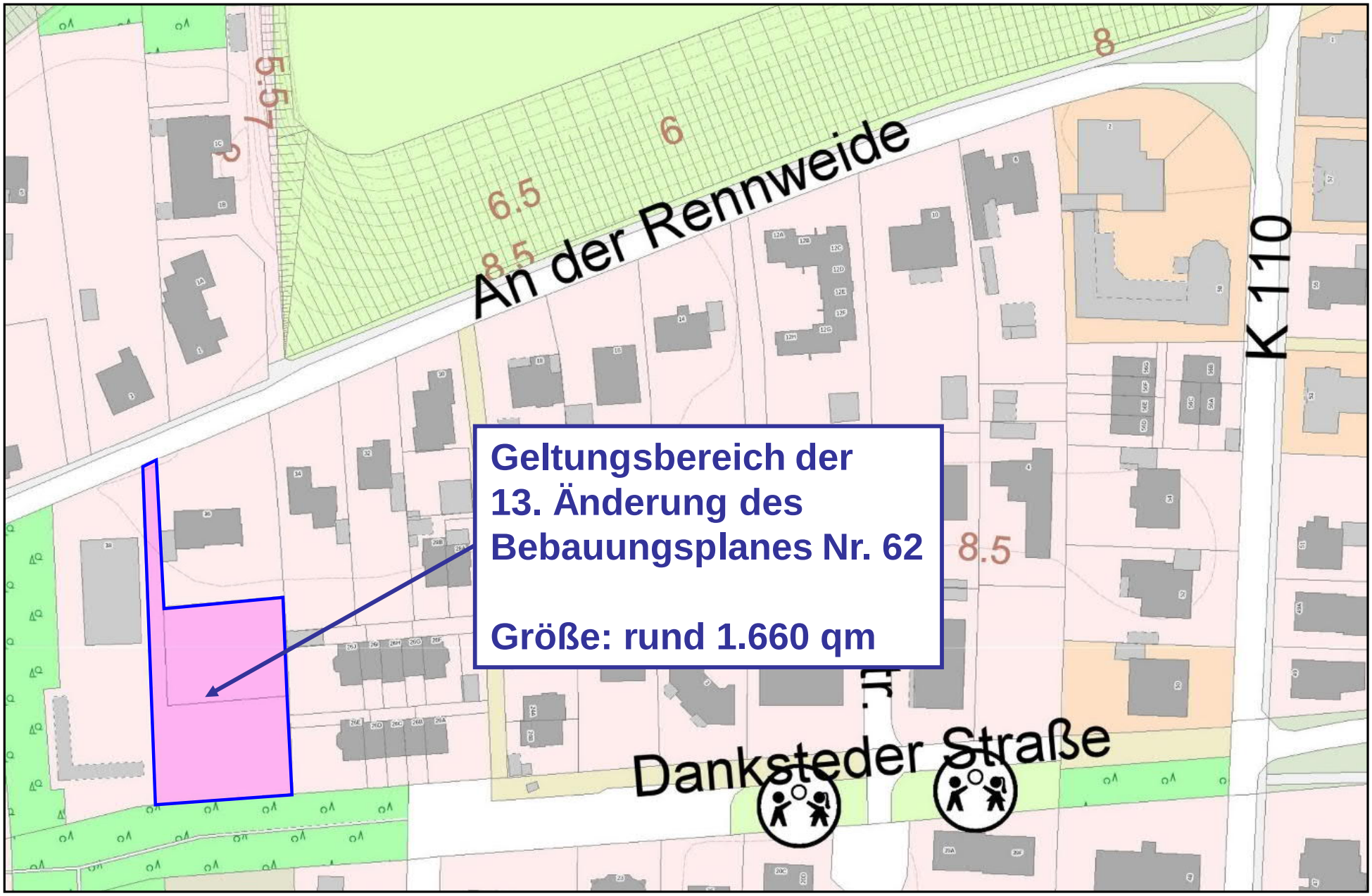
Abwägung

Vorbereitung des Beschlusses zur erneuten Auslegung

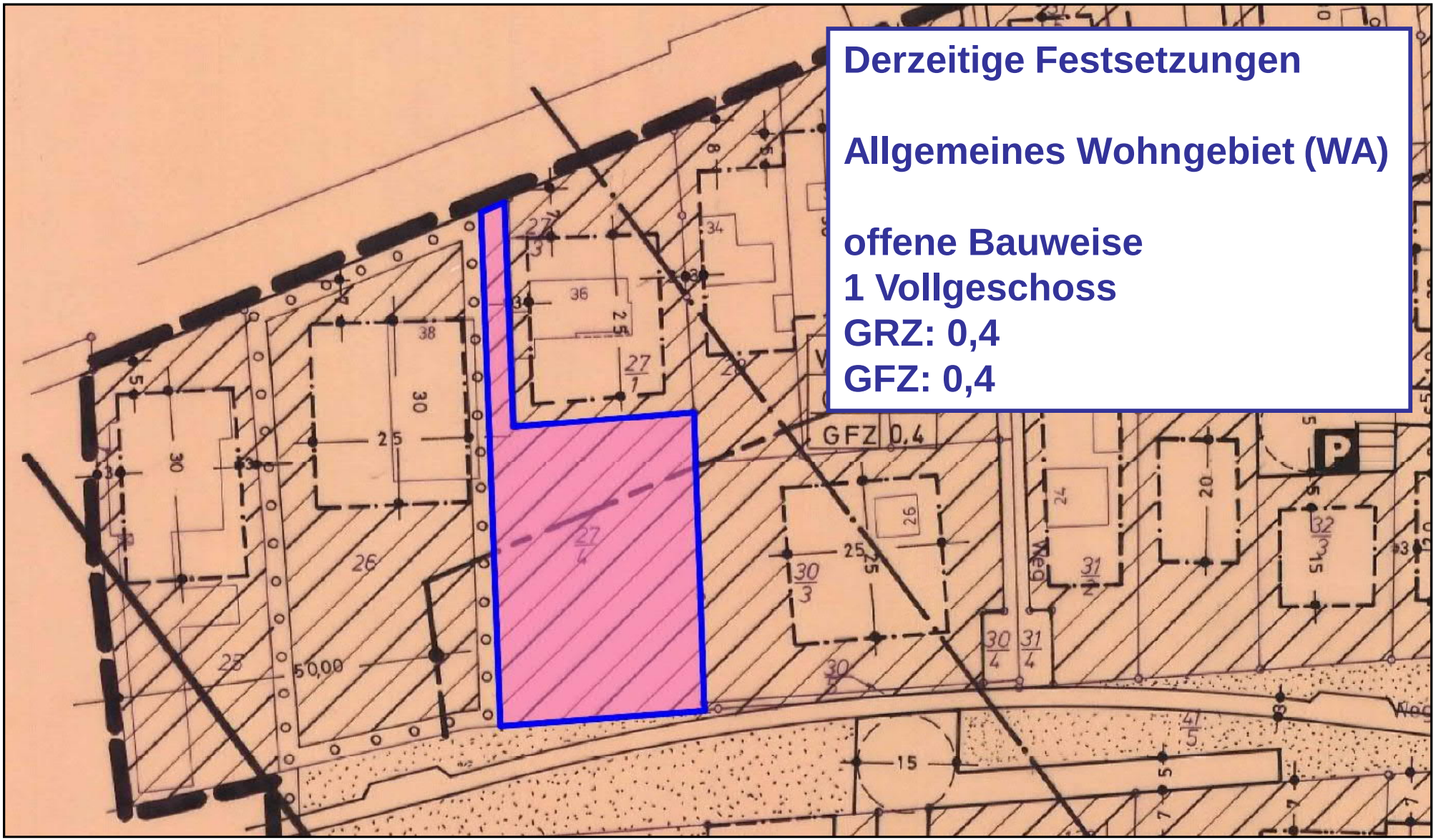
BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

Planungsausschusssitzung am 29.06.2021

Übersichtsplan Geltungsbereich



Derzeitiger Stand der Planung - Bebauungsplan Nr. 62



Derzeitige Festsetzungen

Allgemeines Wohngebiet (WA)

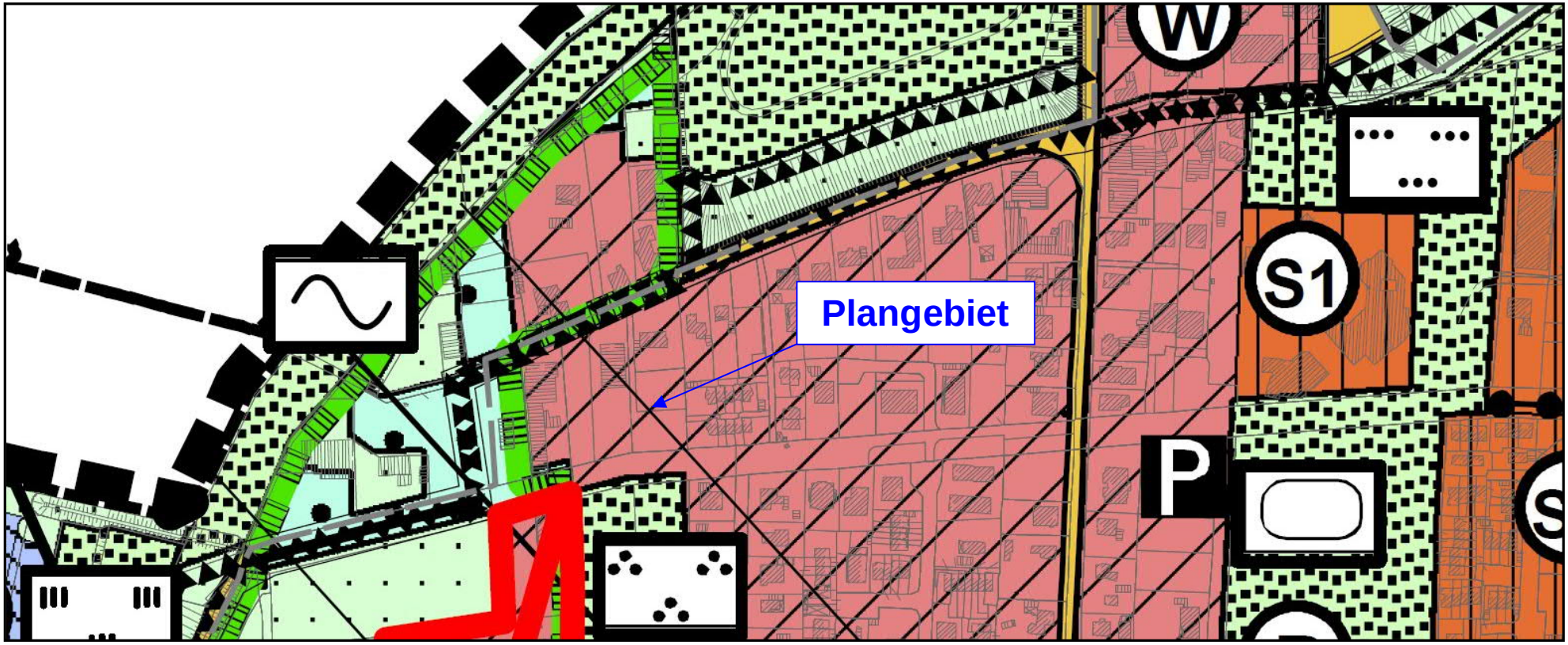
offene Bauweise
1 Vollgeschoss
GRZ: 0,4
GFZ: 0,4

Ziel der Planung

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

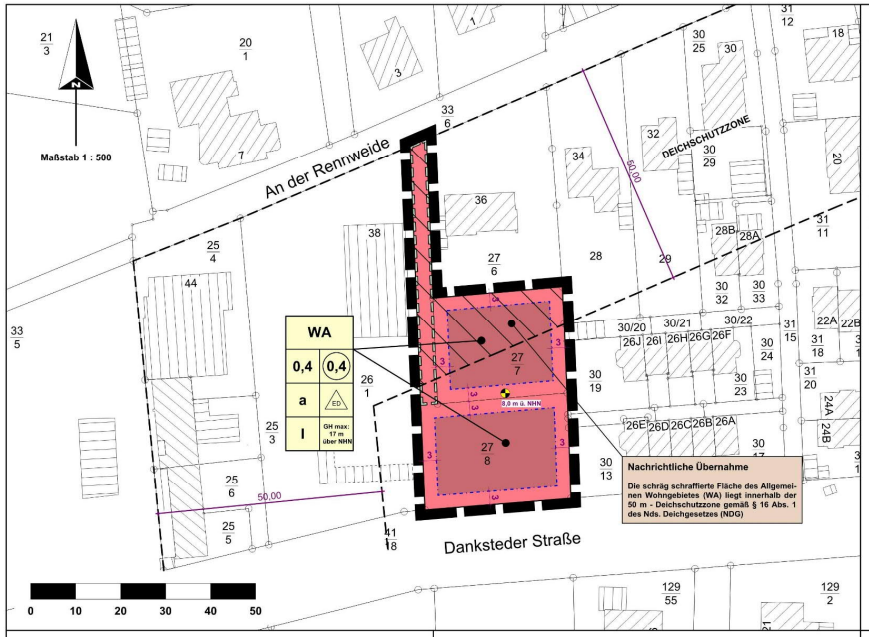
Mit der anstehenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Bauprojektes geschaffen werden.

Derzeitiger Stand der Planung - Flächennutzungsplan



Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Entwurf zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62



Nachrichtliche Übernahme

Die schräg schraffierte Fläche des Allgemeinen Wohngebietes (WA) liegt innerhalb der 50 m - Deichschutzzone gemäß § 16 Abs. 1 des Nds. Deichgesetzes (NDG)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig sind.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2, 16 Abs. 6, 18 Abs. 1 und 19 Abs. 4 BauNVO)

1. Bezugspunkt für Höhe und Höhenlage
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die zulässigen Gebäudehöhen der baulichen Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt. Zwecks Orientierung 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 Allgemeinen Wohngebietes (WA) gilt die abweichende Bauweise. Hier darf die Länge der Gebäude 15 m nicht überschreiten.

Auf die zulässigen Baulängen sind Nebengebäude, wie Garagen u. überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachüberstände, Erker u. a. untergeordnete Bauteile i. S. d. § 5 Abs. 3 Nr.2 NBauO nicht anzurechnen.

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

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Nr. 4 Garagen und Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 u. 14 BauNVO)

Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche allgemein zulässig. 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 des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind bei Einzelhäusern je Wohngebäude höchstens zwei Wohneinheiten und bei Doppelhäusern höchstens eine Wohneinheit 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) hat der Rat der Stadt Varel diese 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

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

Varel, den .....

.....
Bürgermeister

PLANVERFASSER

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

BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE
eingetr.in Stadtplanerliste der Ingenieurkammer Niedersachsen
Thomas-Mann-Straße 20 26133 Oldenburg

Oldenburg, den .....

.....
Planverfasser

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... 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 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Varel, den .....

.....
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Varel hat die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Varel, den .....

.....
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am ..... in der Nordwest - Zeitung (Ausgabe: Der Gemeinnützige) bekanntgemacht worden. Sie ist damit rechtsverbindlich geworden.

Varel, den .....

.....
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Varel, den .....

.....

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

Varel, den .....

.....

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Deichschutzzone

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

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

PLANUNTERLAGE

Aktenzeichen: L4 - 308 / 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: 09.11.2020).

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nuzung

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

a abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze mit überbaubarem Bereich

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

3 Bemaßung in Meter

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Eigentümer des Flurstücks 27/7 und der Träger der Ver- und Entsorgung

Darstellungen ohne Normcharakter

9,0 m ü. NHN Höhenbezugspunkt mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull

Nachrichtliche Übernahme

50 m - Deichschutzzone

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, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Varel) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie Stützpunkt Oldenburg, Ofener 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 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 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 entbindet 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 Erdverlegte Versorgungseinrichtungen

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

Nr. 8 Energiesparendes Bauen

Bei der Errichtung der Gebäude ist die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - 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 Jadebusen 20, 26316 Varel, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Nr. 10 Außerkrafttreten anderer Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 treten im überlagerten Bereich die Festsetzungen der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 62 (Planzeichnung und Satzungstext) außer Kraft.

Stadt Varel

Landkreis Friesland

13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62

Varel - Dangast

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

ENTWURF

Fassung für die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

(Stand: 05.01.2021)

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

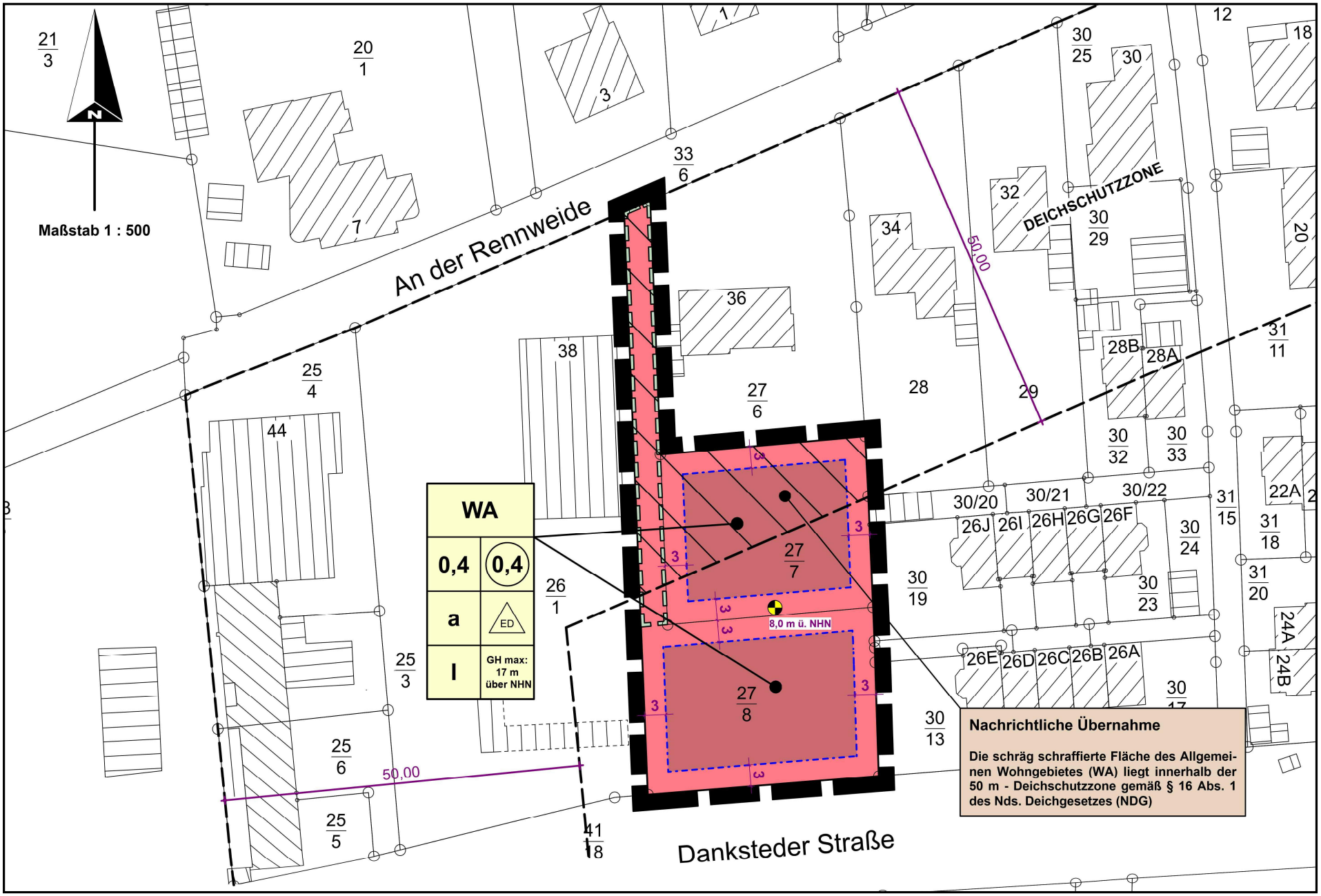
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

STADT VAREL
Der Bürgermeister

Varel, den ..... *Siegel* i.A. .....

BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

Entwurf zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62



BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

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**
- **Avacon Netz GmbH**
- **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (GB Aurich)**
- **Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland - Sachgebiet Verkehr**
- **II. Oldenburgischer Deichband**
- **Landkreis Friesland (mit Ausnahme der Unteren Naturschutzbehörde)**
- **Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie**
- **Vodafone Kabel 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**
- **Landkreis Friesland - Fachbereich Umwelt (Untere Naturschutzbehörde)**

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.

Stellungnahme Landkreis Friesland - Untere Naturschutzbehörde

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden in der Begründung ordnungsgemäß abgearbeitet. Wie im Punkt 7.2 „Vorbeugender Artenschutz" angegeben, befinden sich entlang der Ostseite des Plangebietes alte, erhaltenswerte Stieleichen. Aufgrund ihrer Ausprägung stellen sie potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten dar. Nach § 44 Abs. Nr. 3 ist es verboten diese aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Die Baumreihe ist als zu erhalten in der Bebauungsplanänderung festzusetzen. Angaben hierzu sind vor Satzungsbeschluss der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Abwägung der Stadt Varel

Der Anregung wird gefolgt.

Die vorhandene Baumreihe wird nunmehr mit einem Erhaltungsgebot belegt und der überbaubare Bereich wird verkleinert. Die Planzeichnung und die Begründung werden entsprechend geändert.

Zusammenfassung der Stellungnahme der Privaten Einwenderin

1.
Es wird Widerspruch gegen die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 eingelegt und der Rat der Stadt Varel wird ersucht, die geplante Änderung zu verwerfen.

Es wird befürchtet, dass Gebäude entstehen, die die sich in keiner Weise harmonisch in die vorhandene Bebauung und das sensible Gelände in der Nachbarschaft des Alten Kurhauses einfügen.

Auch um zu verhindern, dass im kulturellen Herzen Dangasts Spekulationsobjekte entstehen, sollte die Änderung des B-Plans unterbleiben.

Abwägung der Stadt Varel

zu 1.
Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Stadt Varel sieht keinen Anlass, die 13. Änderung des B-Plan 62 zu verwerfen.

Mit der Bebauungsplanänderung wird das Ziel verfolgt, für den rückwärtigen Bereich des Grundstücks An der Rennweide 36 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung neuer Wohngebäude 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.

Um der Lage in einem gewachsenen Siedlungsbereich gerecht zu werden, sind nur eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser zulässig, die eine Grundflächenzahl von 0,4 einzuhalten haben. Diese Regelungen gelten auch in der Umgebung des Plangebietes.

Bei der anstehenden Bebauungsplanänderung wird darüber hinaus auch eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Der hier gewählte Wert von 9,0 m über Gelände orientiert sich an der Gebäudestruktur im Umfeld des Plangebietes. Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise wird nunmehr die Gebäudelänge auf maximal 15 m limitiert. Letztlich wird auch die Zahl der zulässigen Wohneinheiten beschränkt.

Durch die angeführten Regelungen kann nach Ansicht der Stadt Varel die bauliche Entwicklung im Plangebiet so gesteuert werden, dass eine Verträglichkeit des Erscheinungsbildes der neuen Gebäude mit der bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft erreicht wird.

Zusammenfassung der Stellungnahme der Privaten Einwenderin

2.
Wenn aus Sicht der Stadt Varel eine Änderung des B-Plan unabdingbar ist, rege ich an, den Bebauungsplan 169 - Büppel zum Maßstab zu nehmen. Hier wird, wie in Wohngebieten üblich, die Grundflächenzahl 0,3 sowie eine Gebäudehöhe von höchstens 8,5 Meter zugrunde gelegt.

Abwägung der Stadt Varel

zu 2.
Der Anregung wird nicht gefolgt.

Da überall im Umfeld des Plangebietes eine Grundflächenzahl von 0,4 gilt, will die Stadt Varel dieses Maß der baulichen Nutzung auch im Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 zulassen. Die Beschränkung der Gebäudehöhe auf maximal 9,0 m über Gelände sieht die Stadt Varel in Anbetracht der Siedlungsstruktur im Quartier südlich der Straße An der Rennweide als angemessen an.

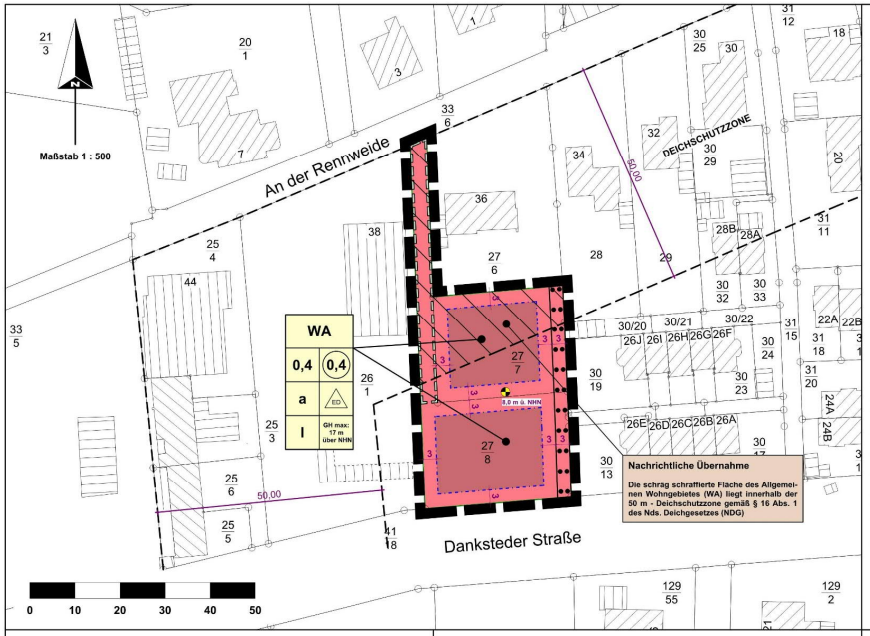
Fazit

Die vorgebrachten Hinweise werden bei der Planrealisierung entsprechend berücksichtigt.

Der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wird gefolgt. Da die in diesem Zuge vorgenommenen Änderungen die Grundzüge der Planung berühren, muss der B-Plan-Entwurf erneut ausgelegt werden.

Somit müsste der Beschluss zur erneuten Auslegung der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 gefasst werden.

Entwurf zur erneuten Auslegung - 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 im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig sind.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2, 16 Abs. 6, 18 Abs. 1 und 19 Abs. 4 BauNVO)

1. Bezugspunkt für Höhe und Höhenlage
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die zulässigen Gebäudehöhen der baulichen Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt. Zwecks Orientierung 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 Allgemeinen Wohngebietes (WA) gilt die abweichende Bauweise. Hier darf die Länge der Gebäude 15 m nicht überschreiten.

Auf die zulässigen Baulängen sind Nebengebäude, wie Garagen u. überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachüberstände, Erker u. a. untergeordnete Bauteile i. S. d. § 5 Abs. 3 Nr.2 NBauO nicht anzurechnen.

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

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Nr. 4 Garagen und Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 u. 14 BauNVO)

Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche allgemein zulässig.

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

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

Nr. 6 Erhaltungsgebot für den Baumbestand (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der Baumbestand innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Der Kronentraufbereich der Hochstämme ist von jeglicher Versiegelung freizuhalten.

Abgänge sind durch Neuanpflanzung der gleichen Art zu ersetzen. Für die Neuanpflanzungen gelten folgende Vorgaben: Gehölzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 bis 16 cm, gemessen in ein Meter Höhe.

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

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

Varel, den .....

.....
Bürgermeister

PLANVERFASSER

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

BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE
Johann F. Boner - Dr. Hans-Gerrit Gerdes
Auf der Geest 28 A, 26316 Varel - Dressel
Thomas-Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg

Oldenburg, den ....
Planverfasser

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... 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 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Varel, den ....
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Varel hat die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Varel, den ....
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am ..... in der Nordwest - Zeitung (Ausgabe: Der Gemeinnützige) bekanntgemacht worden. Sie ist damit rechtsverbindlich geworden.

Varel, den ....
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Varel, den ....

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

Varel, den ....

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Deichschutzzone

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

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

PLANUNTERLAGE

Aktenzeichen: L4 - 308 / 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: 09.11.2020).

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nuzung

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

a abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze mit überbaubarem Bereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (siehe Textliche Festsetzung Nr. 6)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

3 Bemaßung in Meter

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Eigentümer des Flurstücks 27/7 sowie der Träger der Ver- und Entsorgung

Darstellungen ohne Normcharakter

8,0 m ü. NHN Höhenbezugspunkt mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull

Nachrichtliche Übernahme

50 m - Deichschutzzone

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, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedsächs. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Varel) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege Referat 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 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 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 entbindet 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 Erdverlegte Versorgungseinrichtungen

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

Nr. 8 Energiesparendes Bauen

Bei der Errichtung der Gebäude ist die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - 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 Jadebusen 20, 26316 Varel, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Nr. 10 Außerkrafttreten anderer Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 treten im überlagerten Bereich die Festsetzungen der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 62 (Planzeichnung und Satzungstext) außer Kraft.

Stadt Varel

Landkreis Friesland

13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62

Varel - Dangast

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

ENTWURF

Fassung für die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

(Stand: 14.06.2021)

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

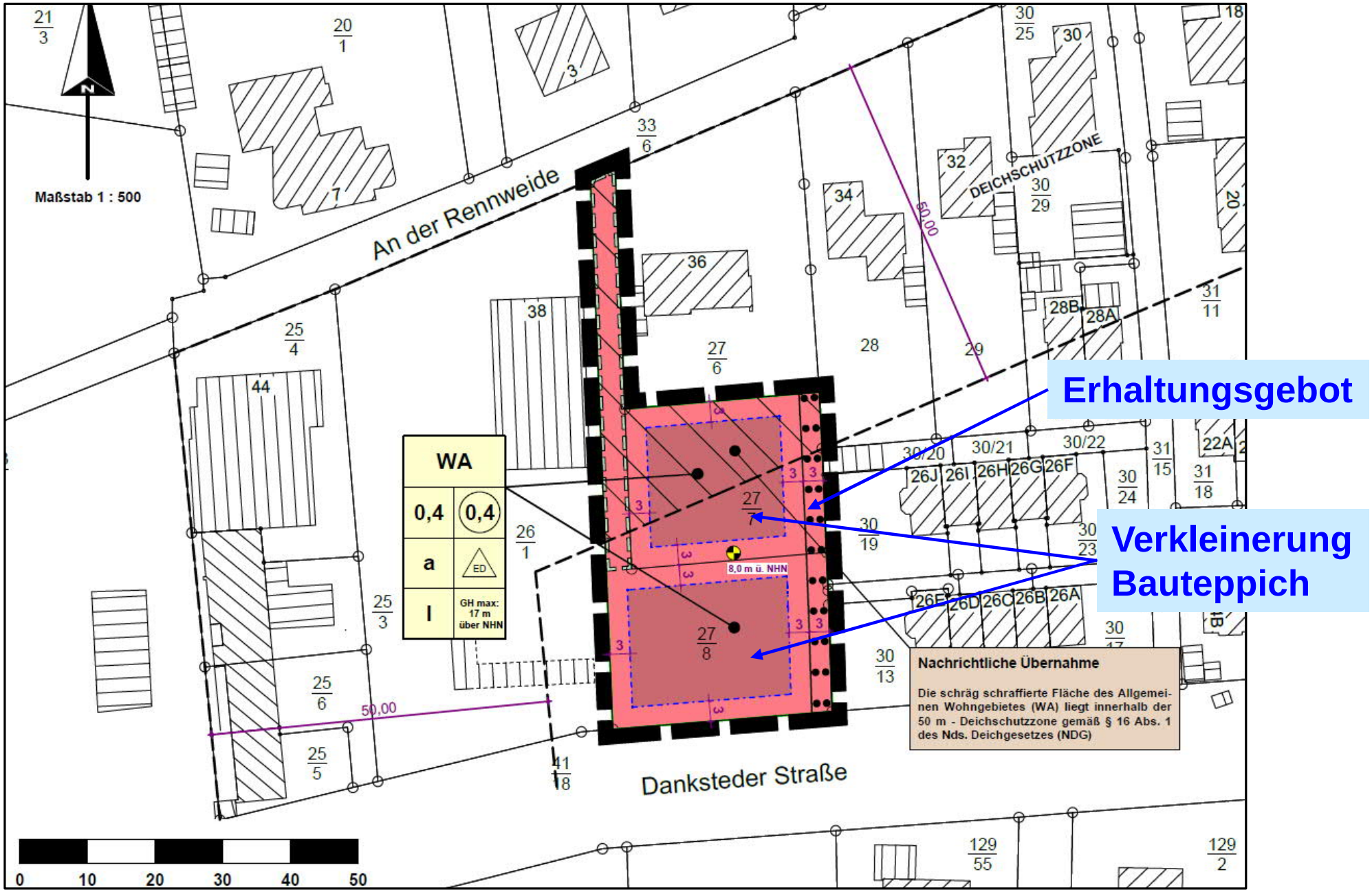
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

STADT VAREL
Der Bürgermeister

Varel, den ..... *Siegel* i.A. .....

BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

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

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2, 16 Abs. 6, 18 Abs. 1 und 19 Abs. 4 BauNVO)

1. Bezugspunkt für Höhe und Höhenlage
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die zulässigen Gebäudehöhen der baulichen Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt. Zwecks Orientierung sind in der Planzeichnung Höhenbezugspunkte mit Angabe der NHN-Höhen angegeben.

2. Gebäudehöhe (zugleich Firsthöhe):
Die Gebäudehöhe (GH) darf den in der Planzeichnung angegebenen Wert in Meter über NHN nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt beim Gebäude ist der höchste Punkt des Daches (Oberkante First bzw. Oberkante Flachdach).

Nr. 3 Bauweise, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 bzw. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) gilt die abweichende Bauweise. Hier darf die Länge der Gebäude 15 m nicht überschreiten.

Auf die zulässigen Baulängen sind Nebengebäude, wie Garagen u. überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachüberstände, Erker u. a. untergeordnete Bauteile i. S. d. § 5 Abs. 3 Nr.2 NBauO nicht anzurechnen.

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

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Nr. 4 Garagen und Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 u. 14 BauNVO)

Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche allgemein zulässig.

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

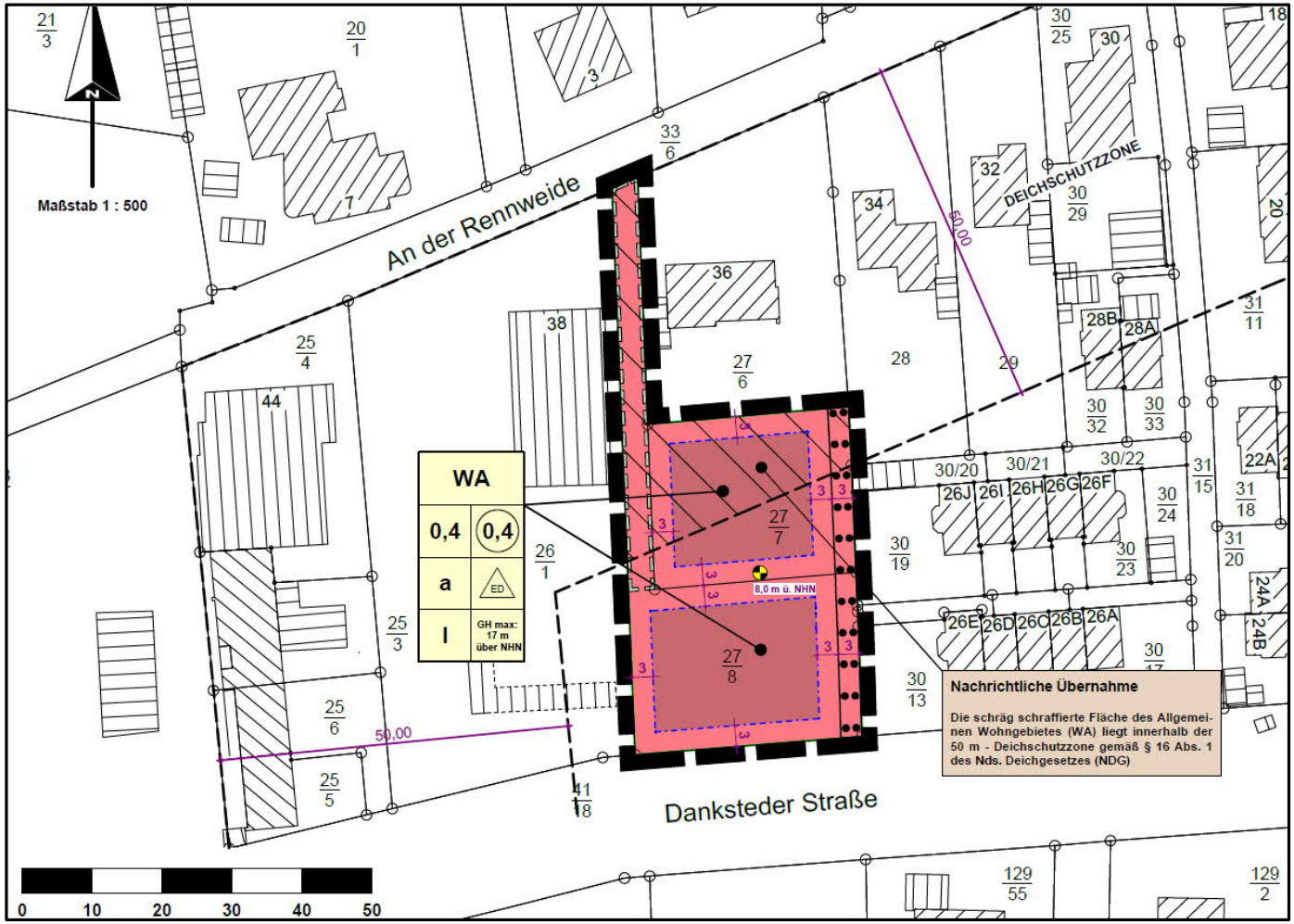
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind bei Einzelhäusern je Wohngebäude höchstens zwei Wohneinheiten und bei Doppelhäusern höchstens eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

Nr. 6 Erhaltungsgebot für den Baumbestand (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der Baumbestand innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Der Kronentraufbereich der Hochstämme ist von jeglicher Versiegelung freizuhalten.

Abgänge sind durch Neuanpflanzung der gleichen Art zu ersetzen. Für die Neuanpflanzungen gelten folgende Vorgaben: Gehölzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 bis 16 cm, gemessen in ein Meter Höhe.

Beschlussvorschlag:

Die anliegenden Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben. Der Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 ist in der geänderten Form gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Beteiligung nach§ 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB ist erneut durchzuführen.