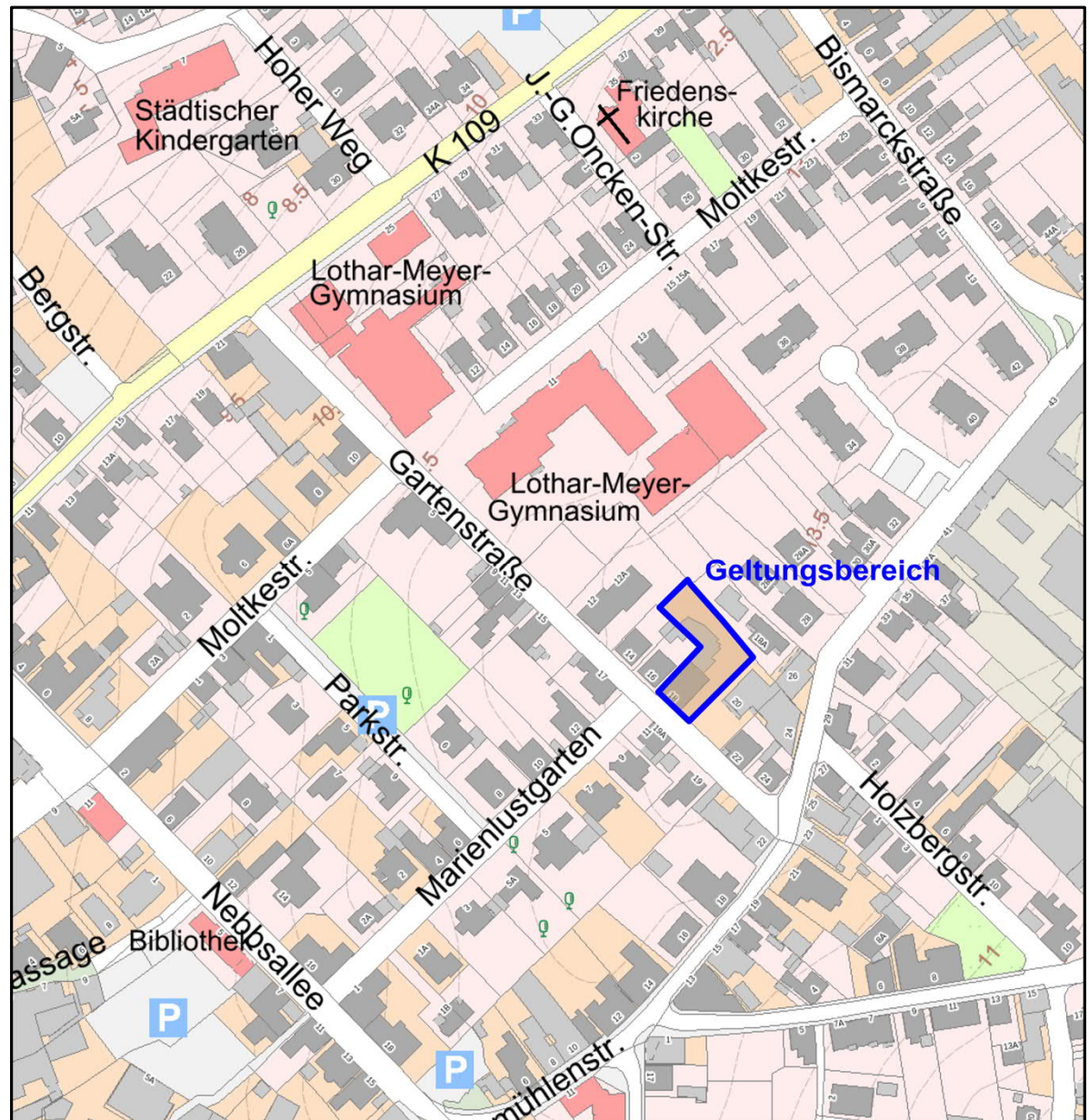


Stadt Varel

Landkreis Friesland

Aufstellung
der 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 116
für das Grundstück Gartenstraße 18

Vorbereitung
Auslegungsbeschluss



Planungsausschusssitzung am 30.11.2021

BONER + PARTNER

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE



**Geltungsbereich der
1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 116**

Größe: rund 1.060 qm



Die neuen Eigentümer des Grundstücks Gartenstraße 18 haben die Aufstellung einer Bebauungsplanänderung für das o. g. Flurstück beantragt.

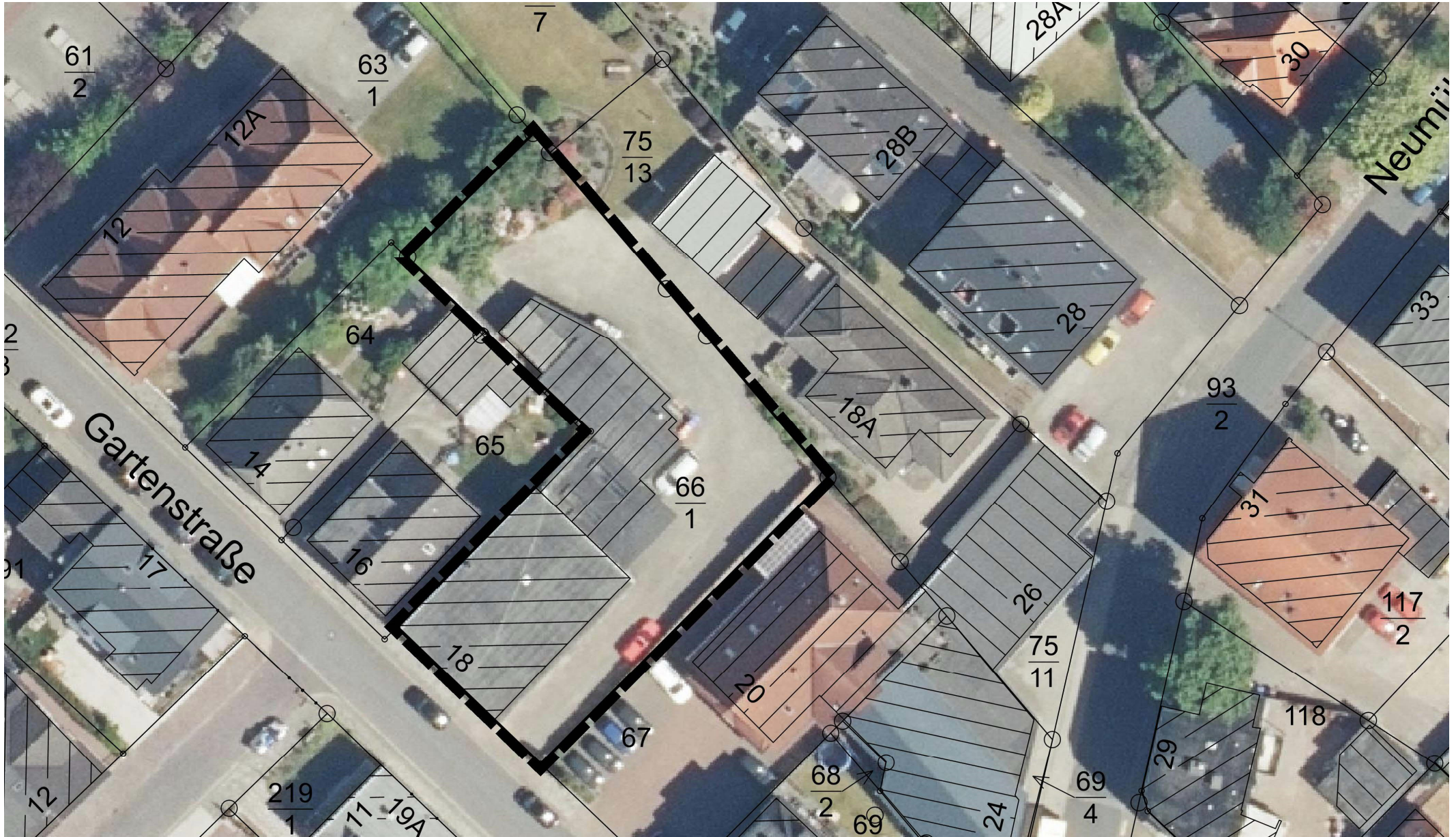
Das auf dem Grundstück stehende Gebäude wurde lange Zeit als Lackiererei genutzt und soll nun zu Wohnzwecken umgebaut werden.

Der für die Liegenschaft gültige Bebauungsplan Nr. 116 schließt jedoch derzeit für das ausgewiesene Mischgebiet eine Wohnnutzung aus.

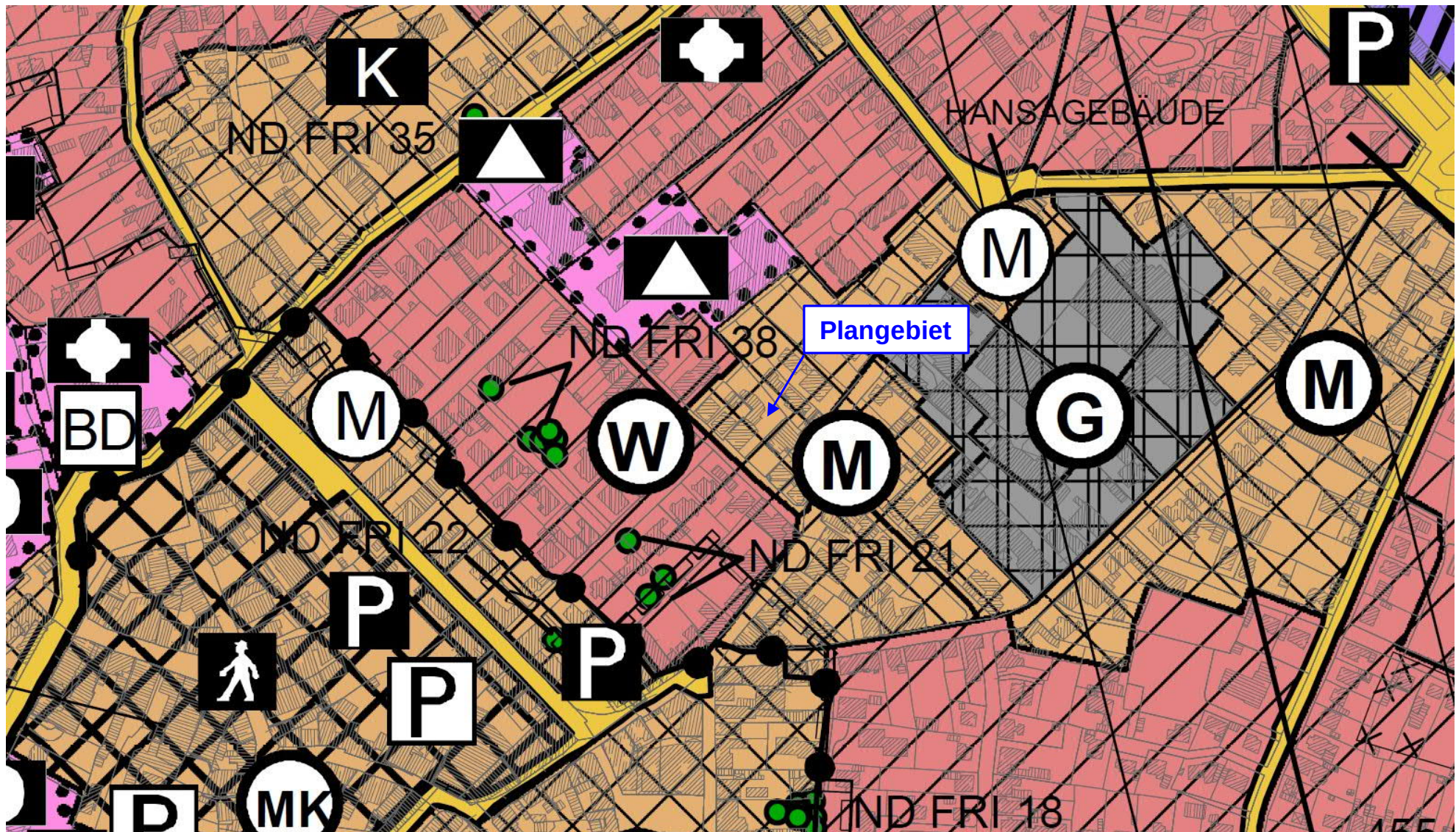
Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Bauvorhabens zu schaffen, ist somit die Aufstellung einer Bebauungsplanänderung erforderlich.

Durch die Umnutzung des Gebäudes zu Wohnzwecken würde auch die benachbarte Wohnbebauung an Qualität gewinnen. Mit der innerstädtischen Nachverdichtung wird auch ein Betrag geleistet, den Siedlungsdruck auf die freie Landschaft zu reduzieren.

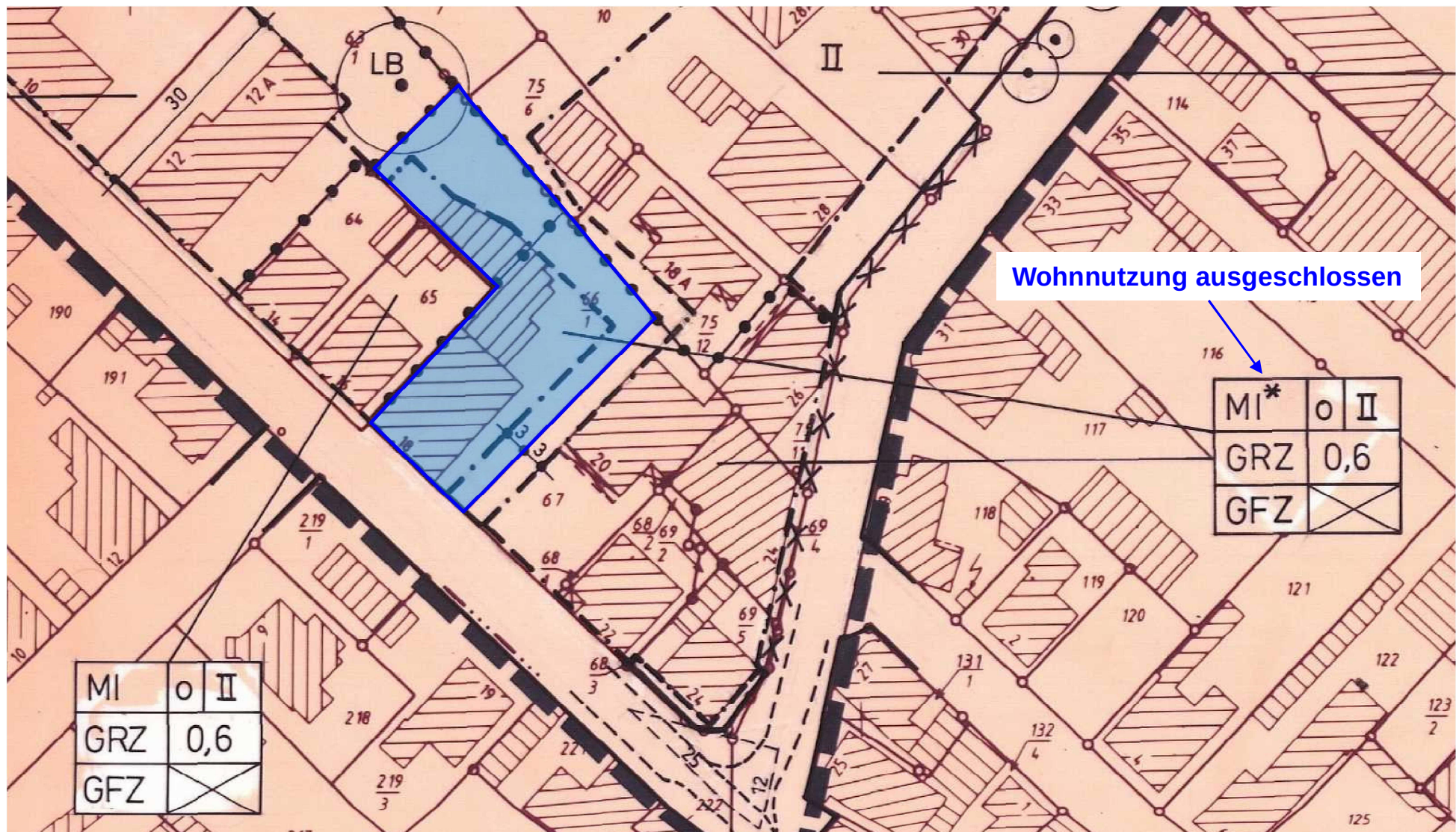
Bestand Vorhabenfläche Luftbild



Der Flächennutzungsplan stellt derzeit gemischte Bauflächen (M) dar.



Für den geplanten Änderungsbereich gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 116.

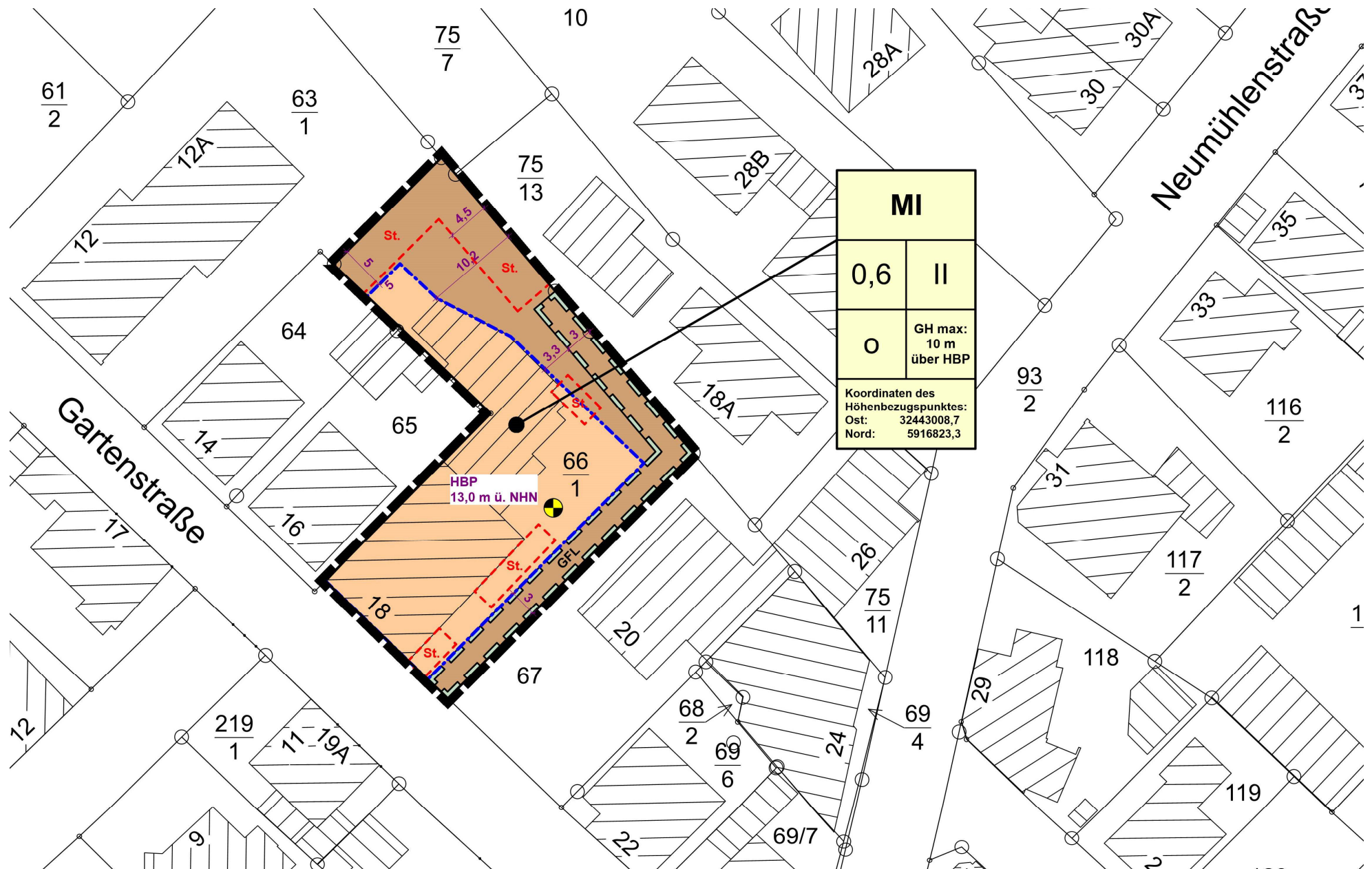


Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 116 - Planzeichnung

	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), - Vergnügungsgaststätten (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) - Vergnügungsgaststätten (gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO). Nr. 2 Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO) Erker bis 1,50 m Tiefe und 4,00 m Breite sind im Wege der Ausnahme nach § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zulässig. Nr. 3 Garagen und Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 u. 14 BauNVO) Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Ausgenommen hiervon sind Garagen sowie Abstellräume bis zu einer Größe von 15 qm. Nr. 4 Gebäudehöhe (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO) Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden im Mischgebiet die zulässigen Höhen baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt. Untere Bezugspunkt ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt (BNP). Dessen Höhe beträgt 13,0 m über NN. Die Koordinaten gemäß ETRS89 UTM lauten wie folgt: Ost: 324430067 und Nord: 59168233. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches (Oberkante First bzw. Oberkante Flachdach). Die Gebäudehöhe (GH) darf den in der Planzeichnung angegebenen Wert, gemessen in Meter über den Höhenbezugspunkt nicht überschreiten. Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des Landesrechts. 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, Holzchloansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes niederschlagend und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Varel) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldungspflicht 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 Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (GLN) Kampfmittelbeseitigungs- dienst 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 entbehrt 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 DVBauO 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 Elektro- oder Gasversorgungsanlagen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Ortskarte anzeigen zu lassen. Nr. 8 Energiesparendes Bauen Bei der Errichtung der Gebäude ist das Gebäudeenergiegesetz 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 treten im überlagerten Bereich die Festsetzungen der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 116 außer Kraft.
PLANUNTERLAGE Aktenzeichen: Kreis Friesland, Stadt Varel, Gemarkung Varel-Stadt 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. GVB. 2003, § 5, geschützt. Die Verwertung für nicht eigene 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:). 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. PlanV 90) Art der baulichen Nutzung MI Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO Maß der baulichen Nutzung 0,6 Grundflächenzahl II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß GH max maximal zulässige Gebäudehöhe (siehe textliche Festsetzung Nr. 4) Bauweise, Baulinien, Baugrenzen o offene Bauweise Baugrenze mit überbaubarem Bereich Sonstige Planzeichen — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung 5,0 Bemaßung in Meter — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Eigentümer des Flurstücks 75/13 sowie der Träger der Ver- und Entsorgung — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze Darstellungen ohne Normcharakter BNP 13,0 m ü. NN Höhenbezugspunkt mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull
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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116, 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 (BOBl. I S. 3786). Varel, den Bürgermeister: PLANVERFASSER Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 wurde ausgearbeitet von: BONER + PARTNER ARCHITECTEN STADTPLANER INGENIEURE Am Ende 1, 26316 Varel Telefon 0441 324430067, Telefax 0441 324430068 E-Mail: info@boner-partner.de, www.boner-partner.de Oldenburg, den Planverfasser: VERFAHRENSVERMERKE Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Varel, den Bürgermeister: Der Rat der Stadt Varel hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 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 Bürgermeister: Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden. Varel, den Bürgermeister: Stadt Varel Landkreis Friesland 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 Moltkestraße / Bismarckstraße / Neumühlenstraße / Gartenstraße 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: 16.11.2021) BEGLAUBIGUNGSVERMERK Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein. STADT VAREL Der Bürgermeister Varel, den Siegel: I.A.	



Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 116 - Planzeichnung



BONER + PARTNER

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE



Neue Festsetzungen

Für die Bauflächen im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird weiterhin ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. **Allerdings wird das Verbot der Wohnnutzung aus der Ursprungsplanung nicht wieder aufgenommen.** Damit sind zukünftig auch Wohngebäude im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 zulässig.

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).



Neue Festsetzungen

Nr. 4 Gebäudehöhe

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden im Mischgebiet die zulässigen Höhen baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt (HBP). Dessen Höhe beträgt 13,0 m über NHN. Die Koordinaten gemäß ETRS89 UTM lauten wie folgt: Ost: 32443008,7 und Nord: 5916823,3.

Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches (Oberkante First bzw. Oberkante Flachdach).

Die Gebäudehöhe (GH) darf den in der Planzeichnung angegebenen Wert, gemessen in Meter über dem Höhenbezugspunkt, nicht überschreiten.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des Landesrechts.

Übernahmen aus der Ursprungsplanung

Nr. 2 Überbaubare Grundstücksfläche

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Erker bis 1,50 m Tiefe und 4,00 m Breite sind im Wege der Ausnahme nach § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zulässig.

Nr. 3 Garagen und Nebenanlagen

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

Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Ausgenommen hiervon sind Garagen sowie Abstellräume bis zu einer Größe von 15 qm.



Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 der Stadt Varel ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

