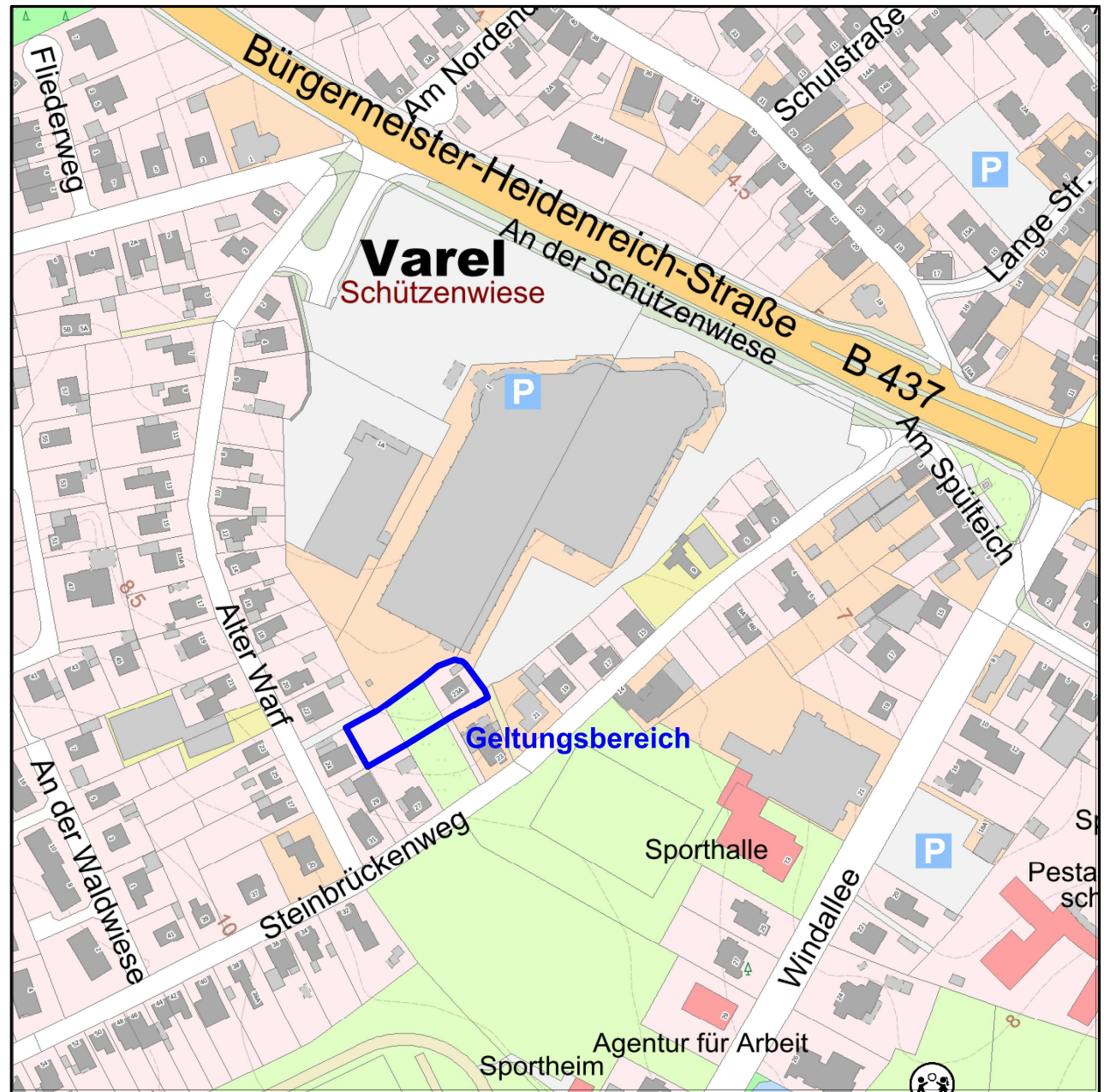


Stadt Varel

Landkreis Friesland

**Aufstellung
der 8. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 53**

Aufstellungsbeschluss



Planungsausschusssitzung am 16.12.2021

BONER + PARTNER

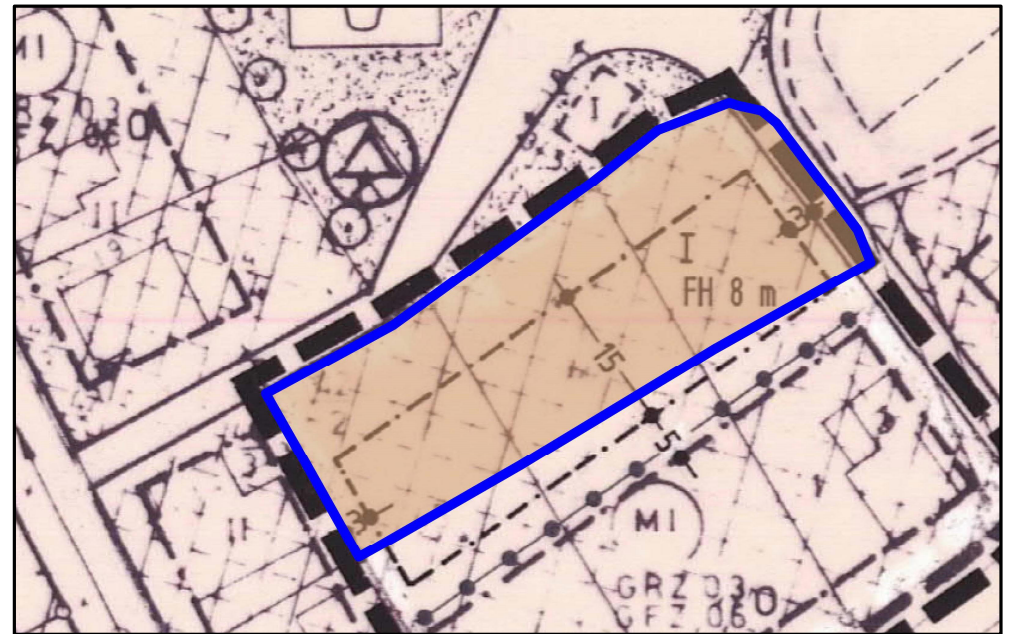
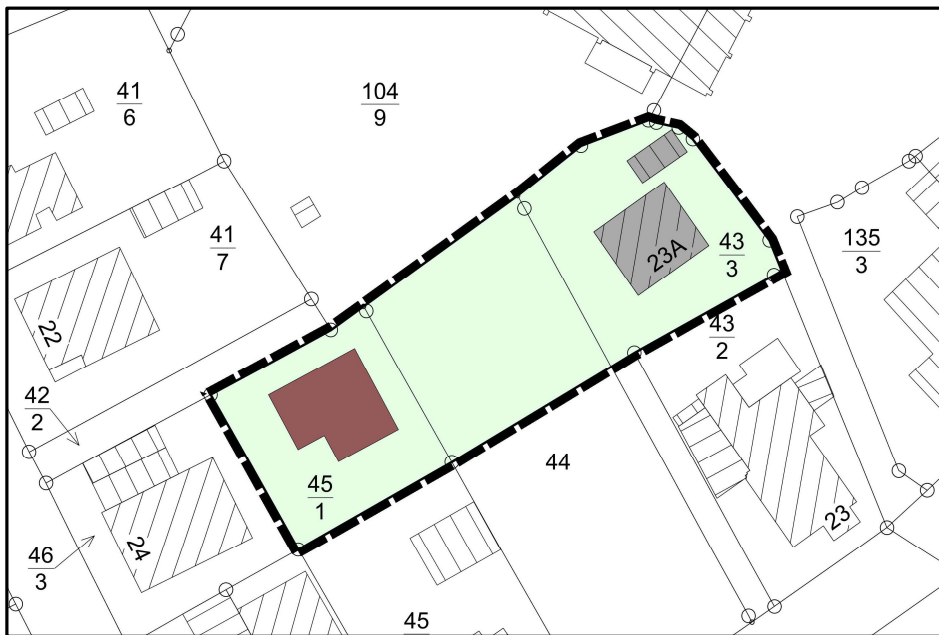
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE



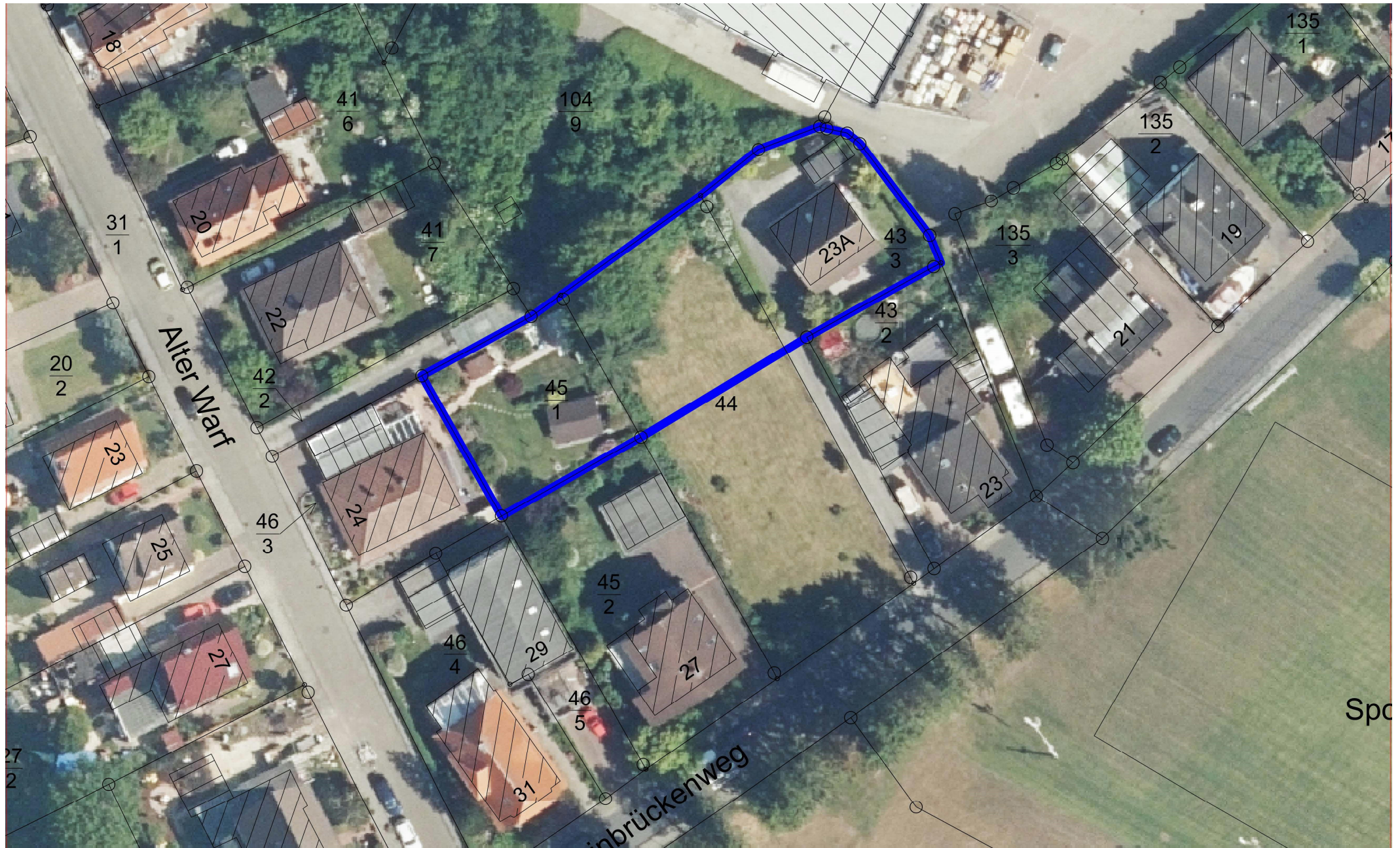
Planungsanlass / Planungsziele

Die Eigentümer des Flurstücks 45/1 möchten auf dem Grundstück einen Winkelbungalow errichten. Da der derzeit gültige Bebauungsplan für den vorgesehenen Standort an der Nordseite jedoch keinen ausreichenden überbaubaren Bereich festsetzt, wurde die Aufstellung einer Bebauungsplanänderung beantragt. Aus städtebaulichen Gründen sollen auch die beiden östlich angrenzenden Grundstücke miteinbezogen werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Bauvorhabens zu schaffen, ist somit die Aufstellung einer Bebauungsplanänderung erforderlich, in der der überbaubare Bereich neu festgesetzt wird.



Bestand Vorhabenfläche Luftbild

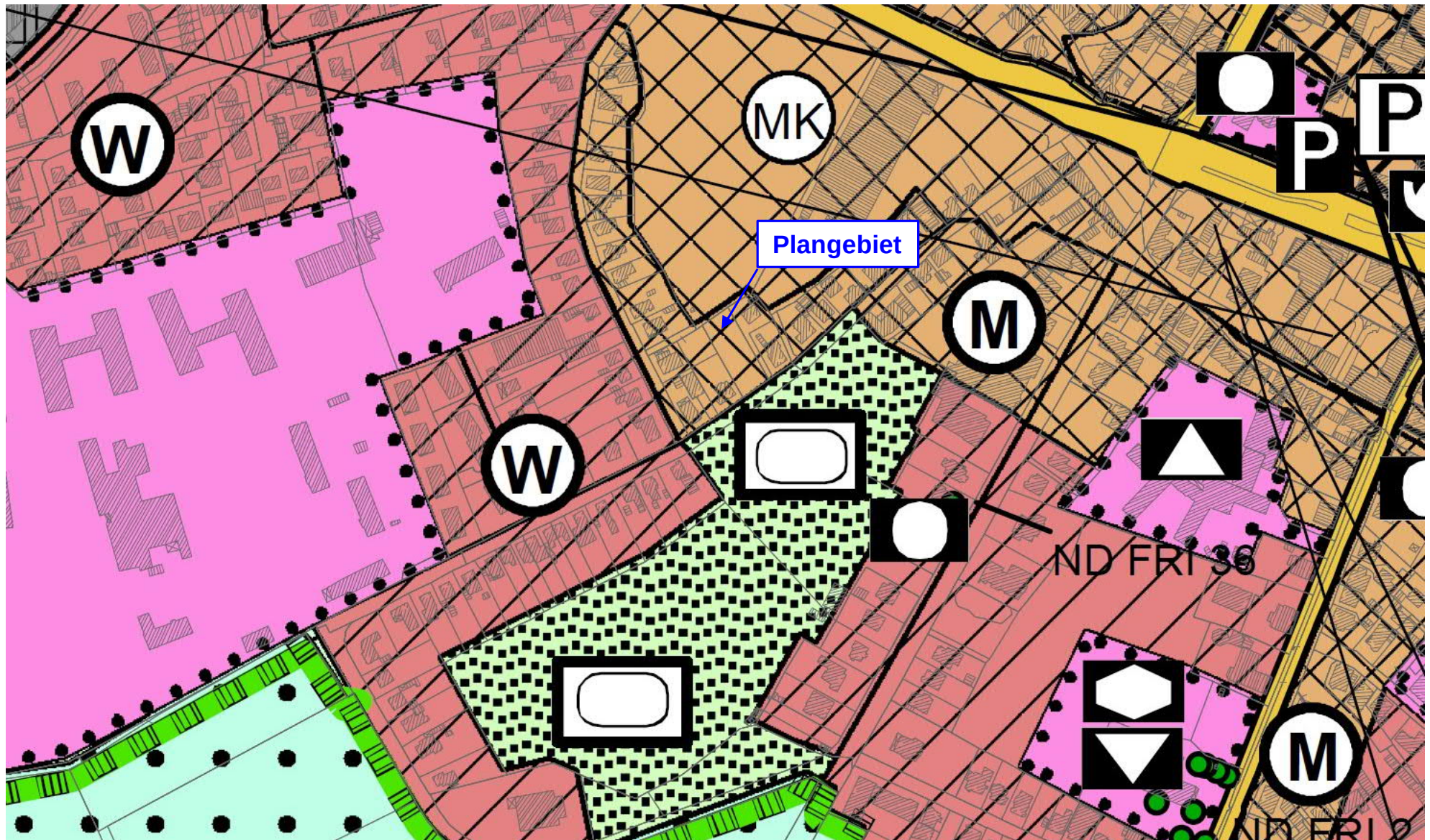


BONER + PARTNER

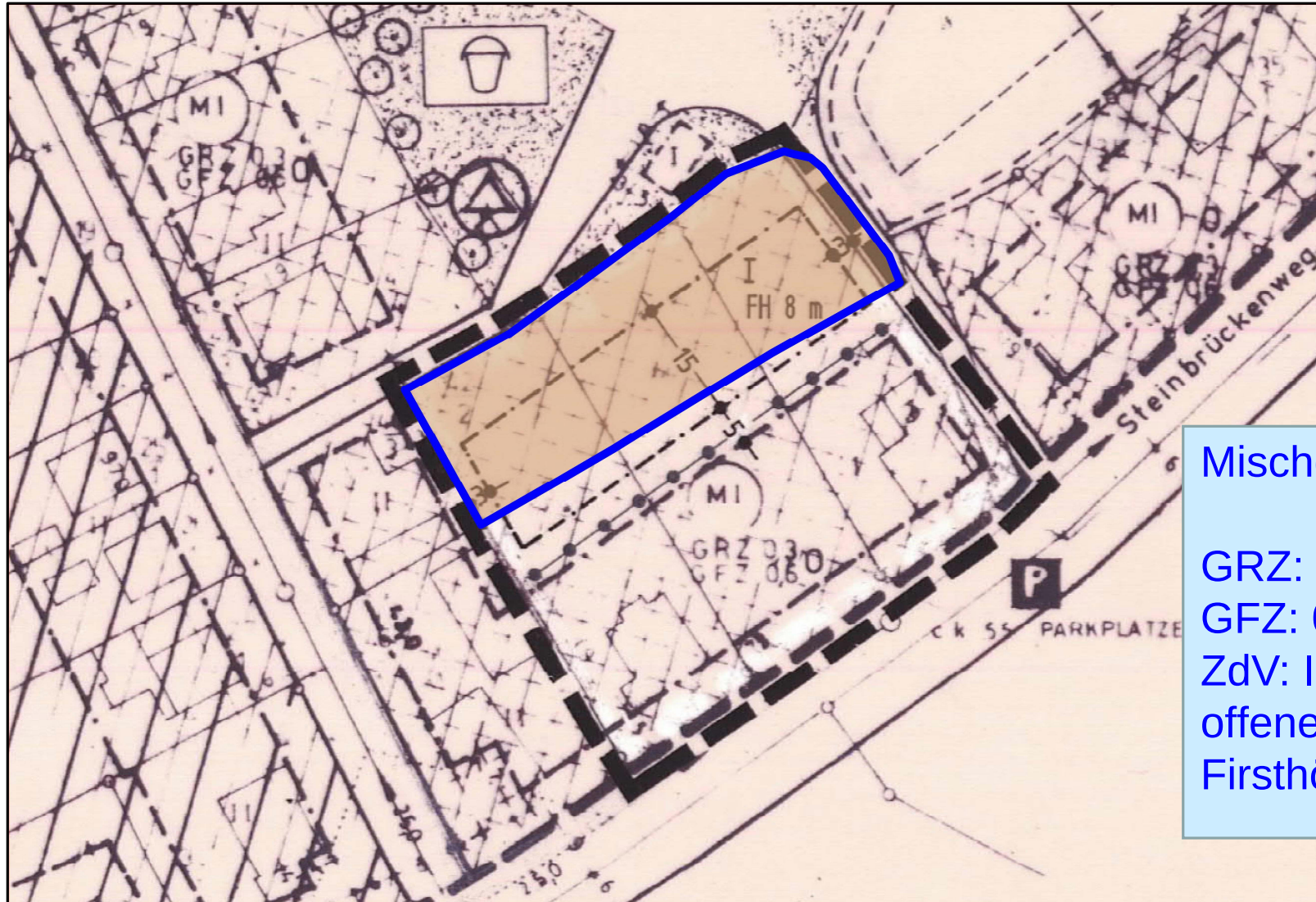
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE



Der Flächennutzungsplan stellt derzeit gemischte Bauflächen (M) dar.



Für den geplanten Änderungsbereich gilt derzeit die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53.



Mischgebiet (MI)

GRZ: 0,3

GFZ: 0,6

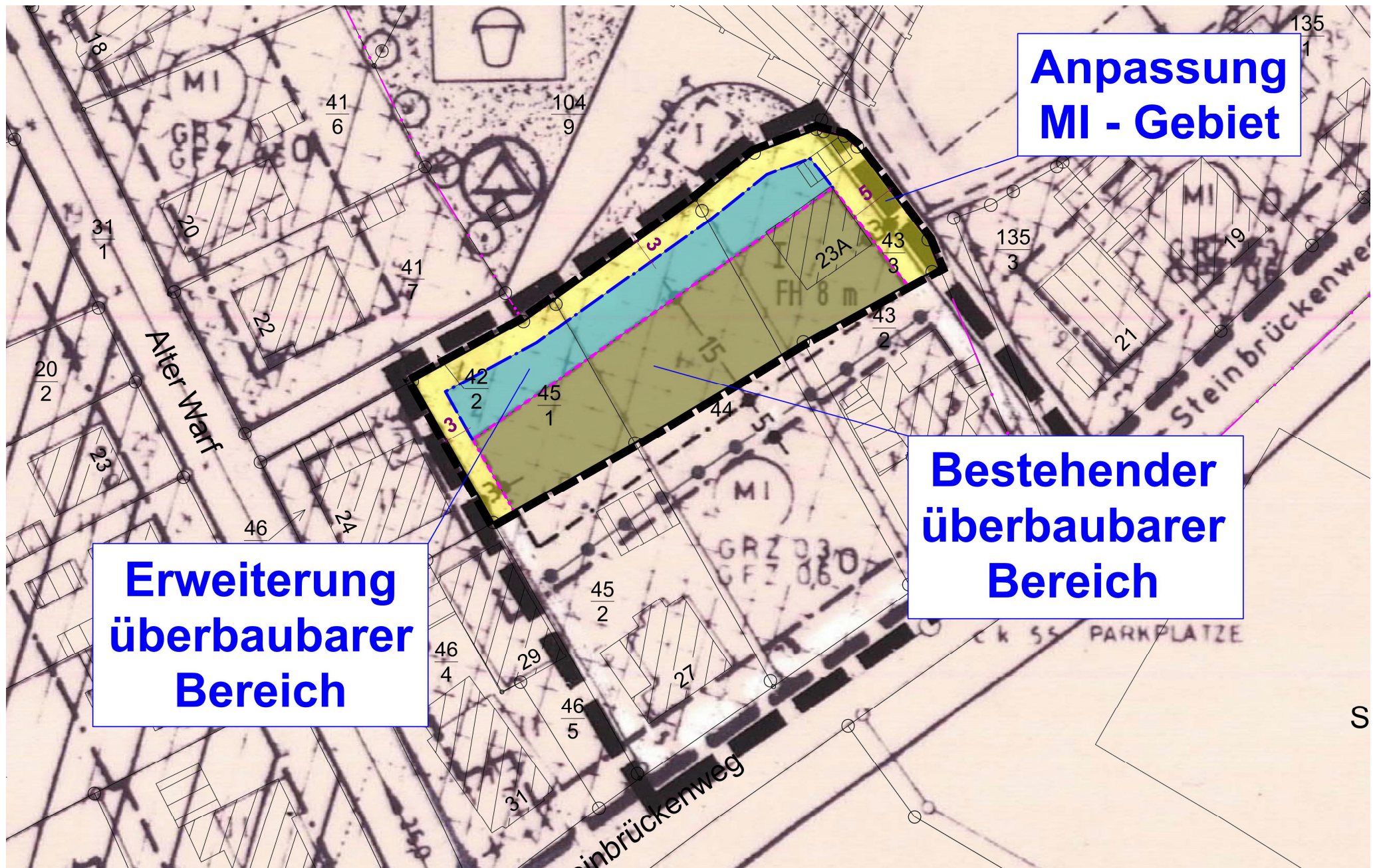
ZdV: I

offene Bauweise

Firsthöhe: 8 m



Inhalt der Planänderung

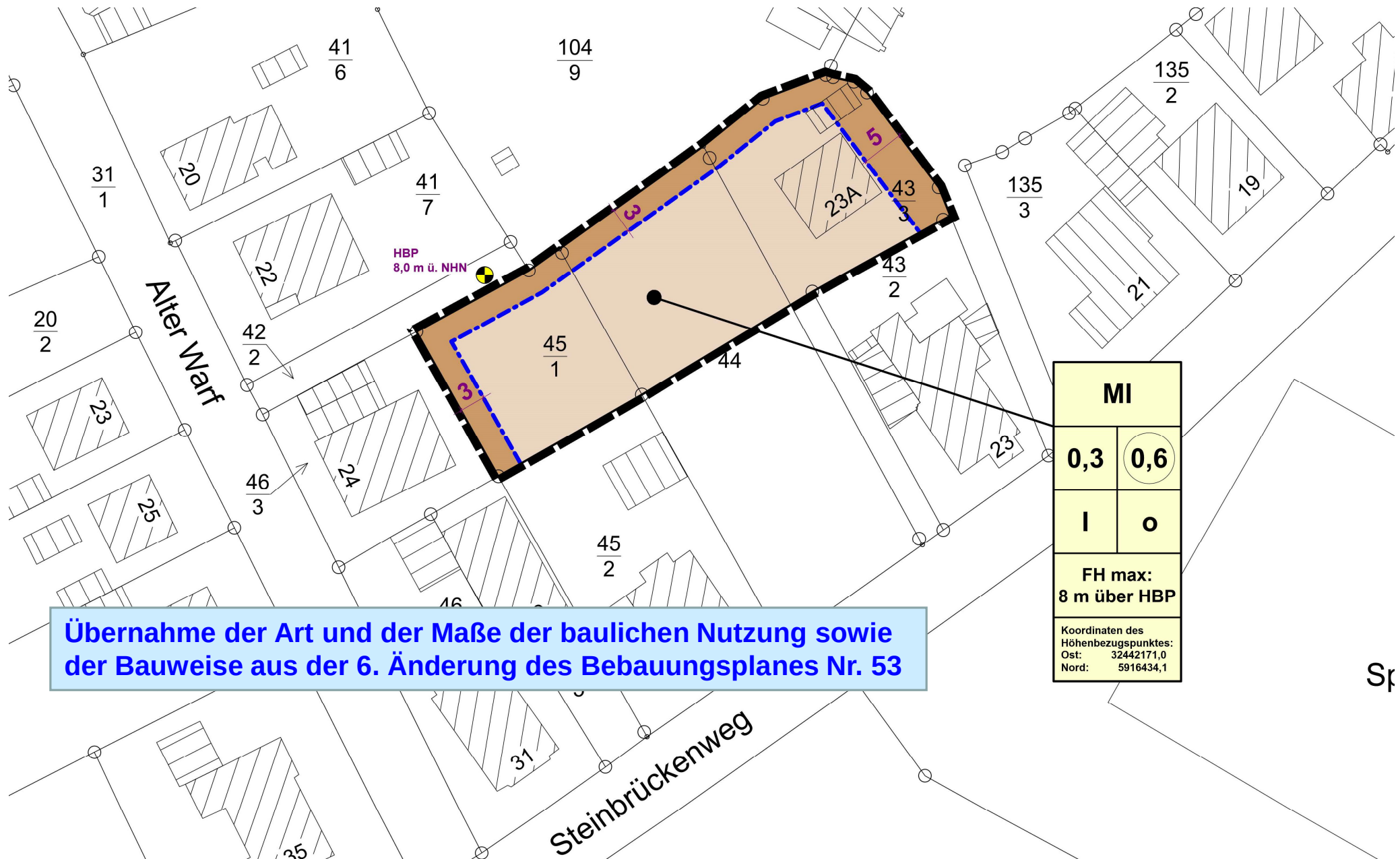


BONER + PARTNER

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE



Entwurf zur 8. Änderung des Bebauungsplan Nr. 53 - Planzeichnung



BONER + PARTNER

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE



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 Firsthöhe

(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 8,0 m über NHN. Die Koordinaten gemäß ETRS89 UTM lauten wie folgt: Ost: 32442171,0 und Nord: 5916434,1.

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

Die Firsthöhe (FH) 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.

Beschlussvorschlag:

Das Verfahren zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 der Stadt Varel in Varel wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist dem Lageplan zu entnehmen.

