

Stadt Varel

Landkreis Friesland

Aufstellung

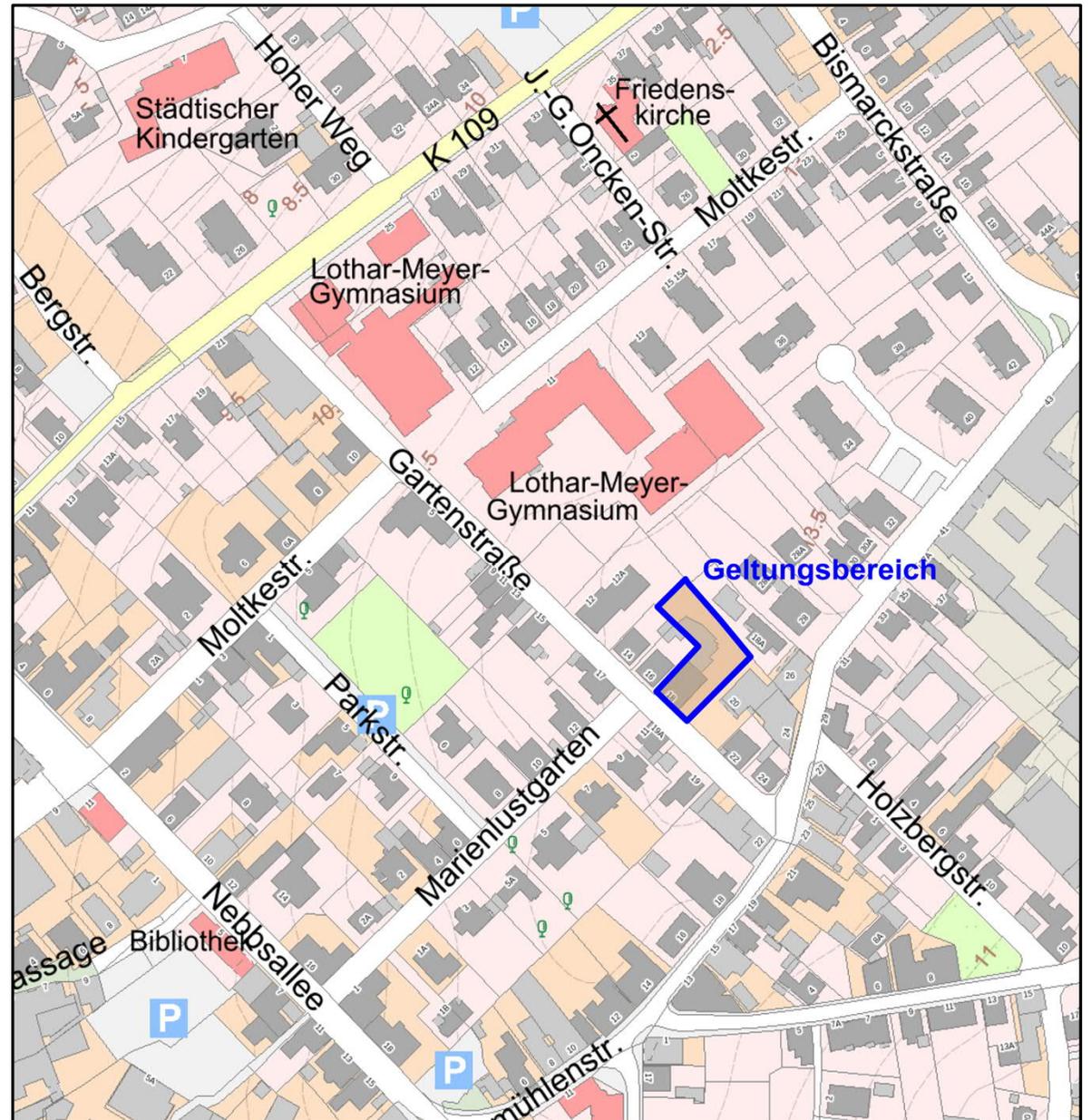
der 1. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 116

für das Grundstück Gartenstraße 18

Vorbereitung

Auslegungsbeschluss



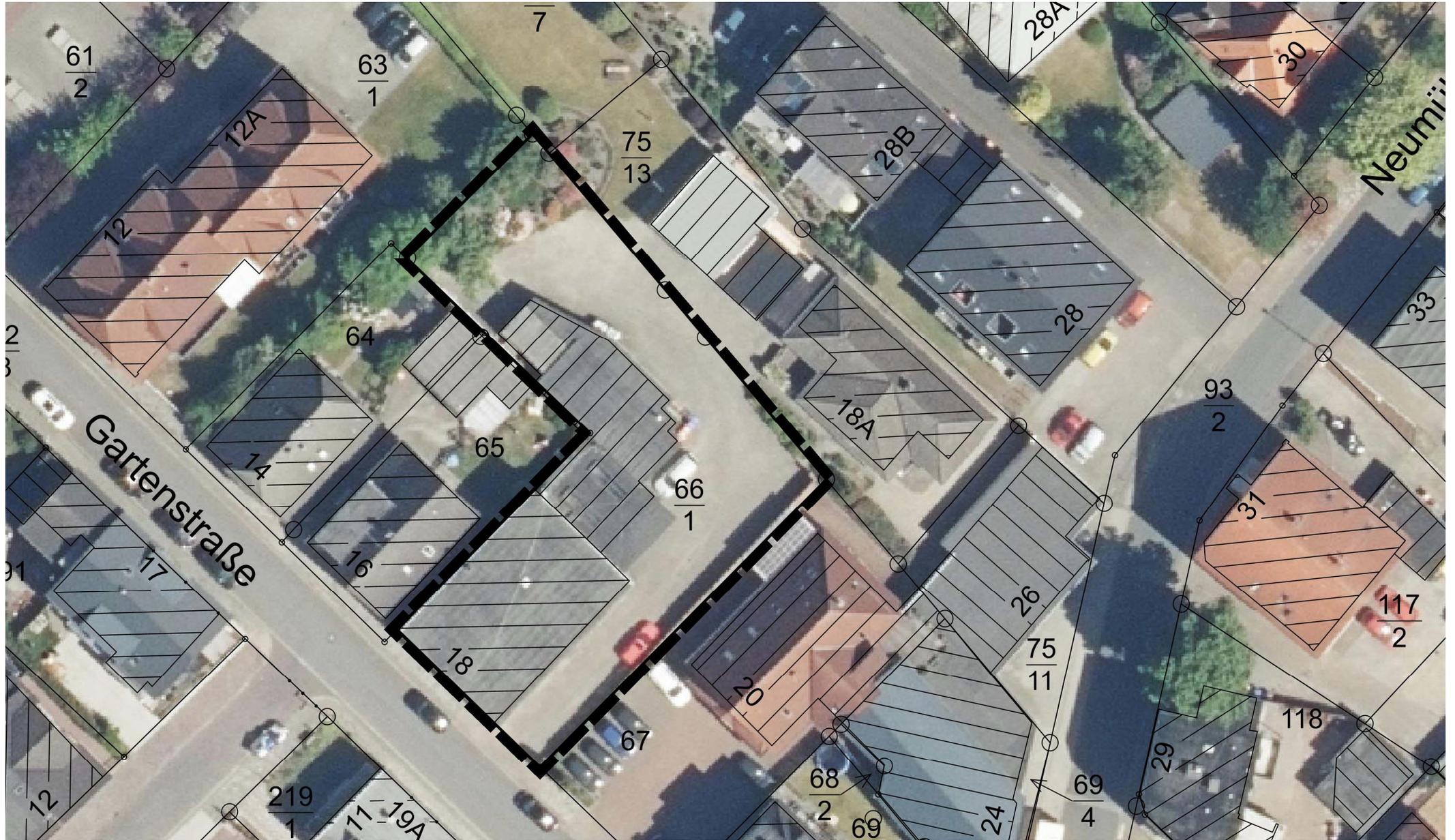
Planungsausschusssitzung am 01.02.2022

BONER + PARTNER

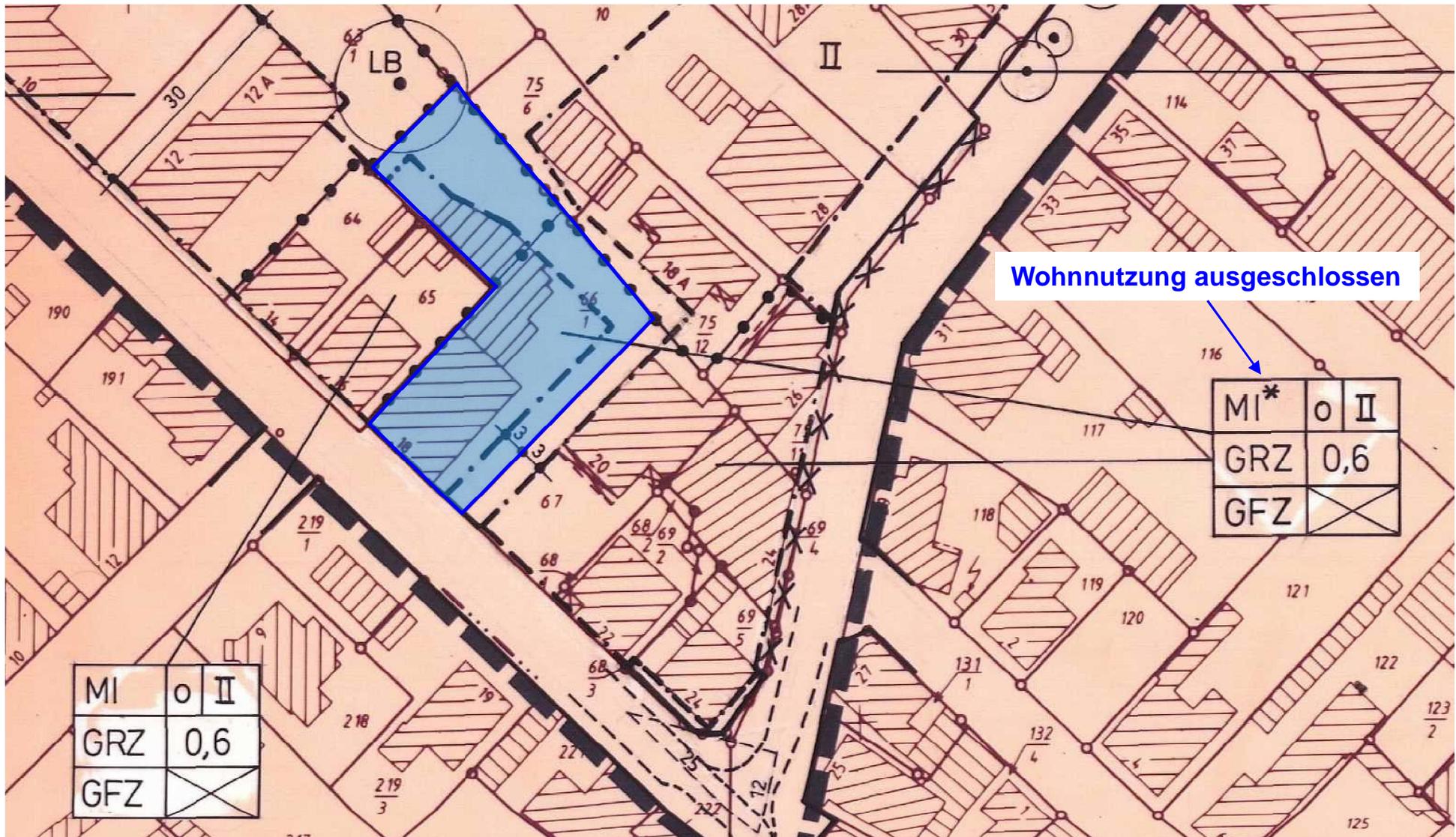
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE



Bestand Vorhabenfläche Luftbild



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),
 - Vergnügungstätten (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO),
 - Vergnügungstätten (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 § 16 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 NN. Die Koordinaten gemäß ETRGS9 UTM lauten wie folgt: Ost: 32462008,7 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.

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, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen) und Stenkonzentrationen, 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, Olfener Straße 15, Tel. 0441 / 205768-15 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 Altablagierungen / Altlasten
 Sollten bei Bodenerhebungen 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 Geoformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) 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 Vertraglichkeit der Planung endet nicht in 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 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 Energieparendes 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 Jädebusen 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.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 10 und des § 12a 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, wie Sitzung 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 wurde ausgearbeitet von:

BÖNER + PARTNER
 ARCHITECTEN STADTPLANER INGENIEURE
 Am Markt 1, 26316 Varel, Tel. 0441 205768-15
 Fax: 0441 205768-16, E-Mail: info@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 ausliegen.

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 Sitzung (§ 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 Gemeinnützte) bekanntgemacht worden. Sie ist damit rechtsverbindlich geworden.

Varel, den

.....
 Bürgermeister

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

Varel, den

.....

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

Varel, den

.....

Stadt Varel
Landkreis Friesland

1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 116

Moltkestraße / Bismarckstraße / Neumühlenstraße / Gartenstraße

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

ENI WURD:
 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: 19.01.2022)

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

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

Varel, den Siegel I.A.

PLANUNTERLAGE

Aktuelle Zeichen:

Kreis Friesland, Stadt Varel, Gemarkung Varel-Stadt

© 2019 Landesamt für Geoformation 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 nachgelegene 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:).

Veröffentlichungserlaubnis erteilt nach dem Niedersächsischen Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002.

Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Varel -

Varel, den

.....
 Unterschrift

Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OH max maximal zulässige Gebäudehöhe (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
 Bauweise mit überbaubarem Bereich

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

5 m Bemaßung in Meter

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Eigentümer des Flurstücks 79/13 sowie der Träger der Ver- und Entsorgung

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Darstellungen ohne Normcharakter

HBP Höhenbezugspunkt mit Höhenangabe in Meter über Normhöhennull
 13,0 m ü. NN

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.



Anregungen von Herrn Boos vom 26.01.2022

Es wird von ihm beantragt, folgende Festsetzung in die Bebauungsplanänderung aufzunehmen:

Flachdächer oder flach geneigte Dächer (0° bis 15°) sind zu begrünen oder müssen der Gewinnung regenerativer Energien dienen. Eine Dachbegrünung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

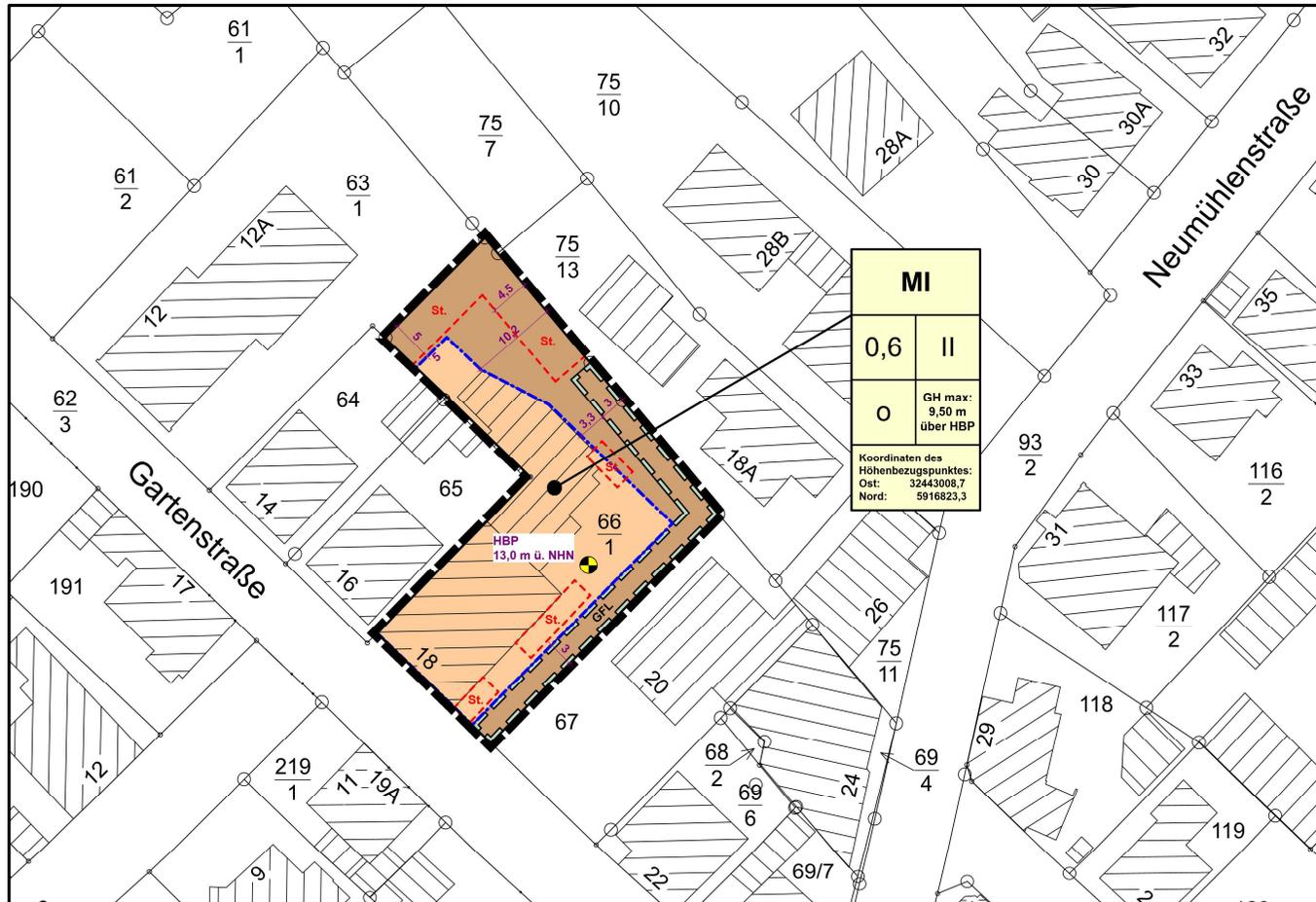
Es wird weiterhin angeregt, die Ausführungen zur örtlichen Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation in der Begründung zu konkretisieren.



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.



Bedarfsfolien



Planungsanlass / Planungsziele

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.

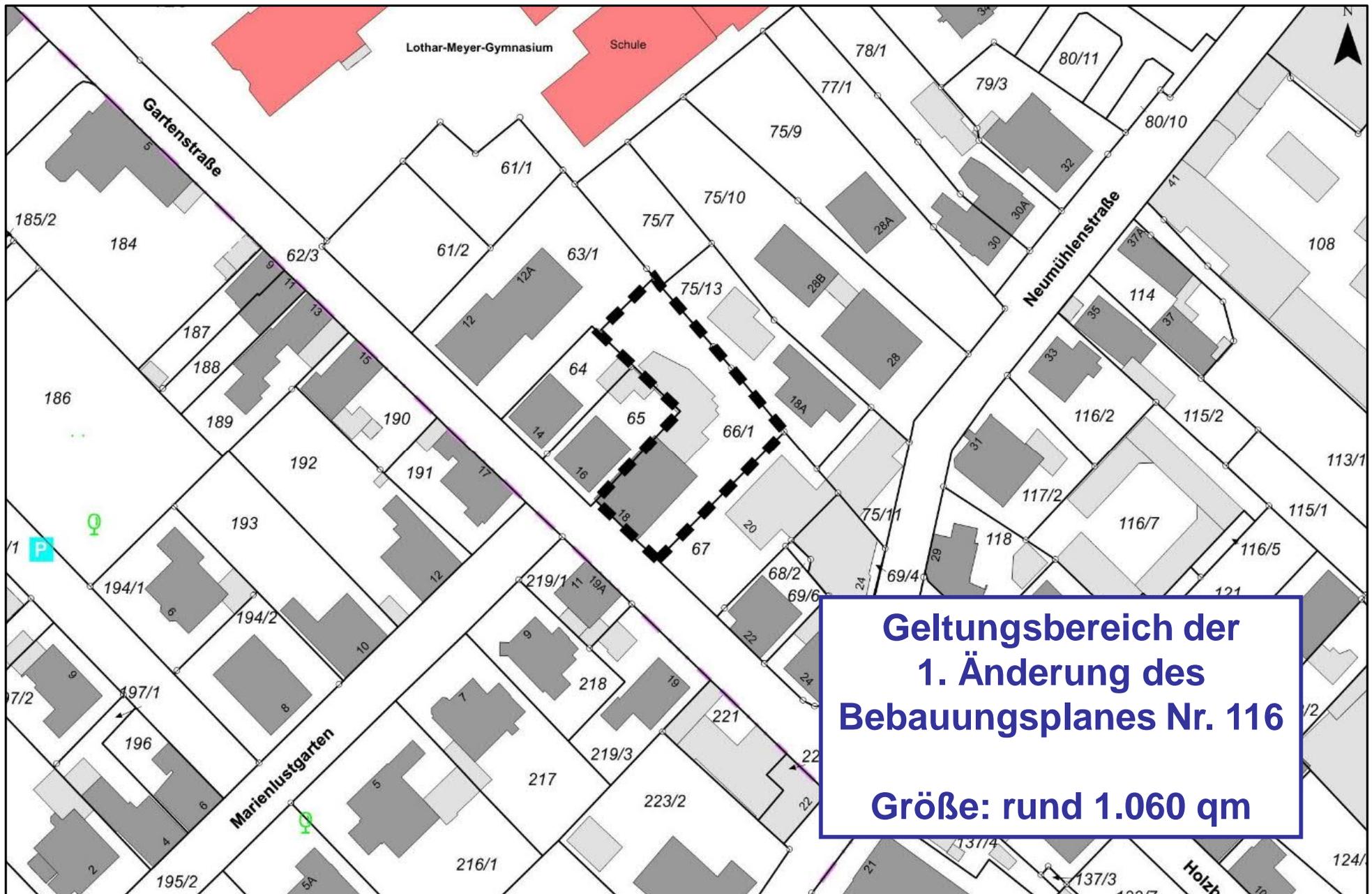
Der für die Liegenschaft gültige Bebauungsplan Nr. 116 schließt jedoch derzeit für das ausgewiesene Mischgebiet eine Wohnnutzung aus.

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.



Übersichtsplan Geltungsbereich



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

Größe: rund 1.060 qm



Der Flächennutzungsplan stellt derzeit gemischte Bauflächen (M) dar.

