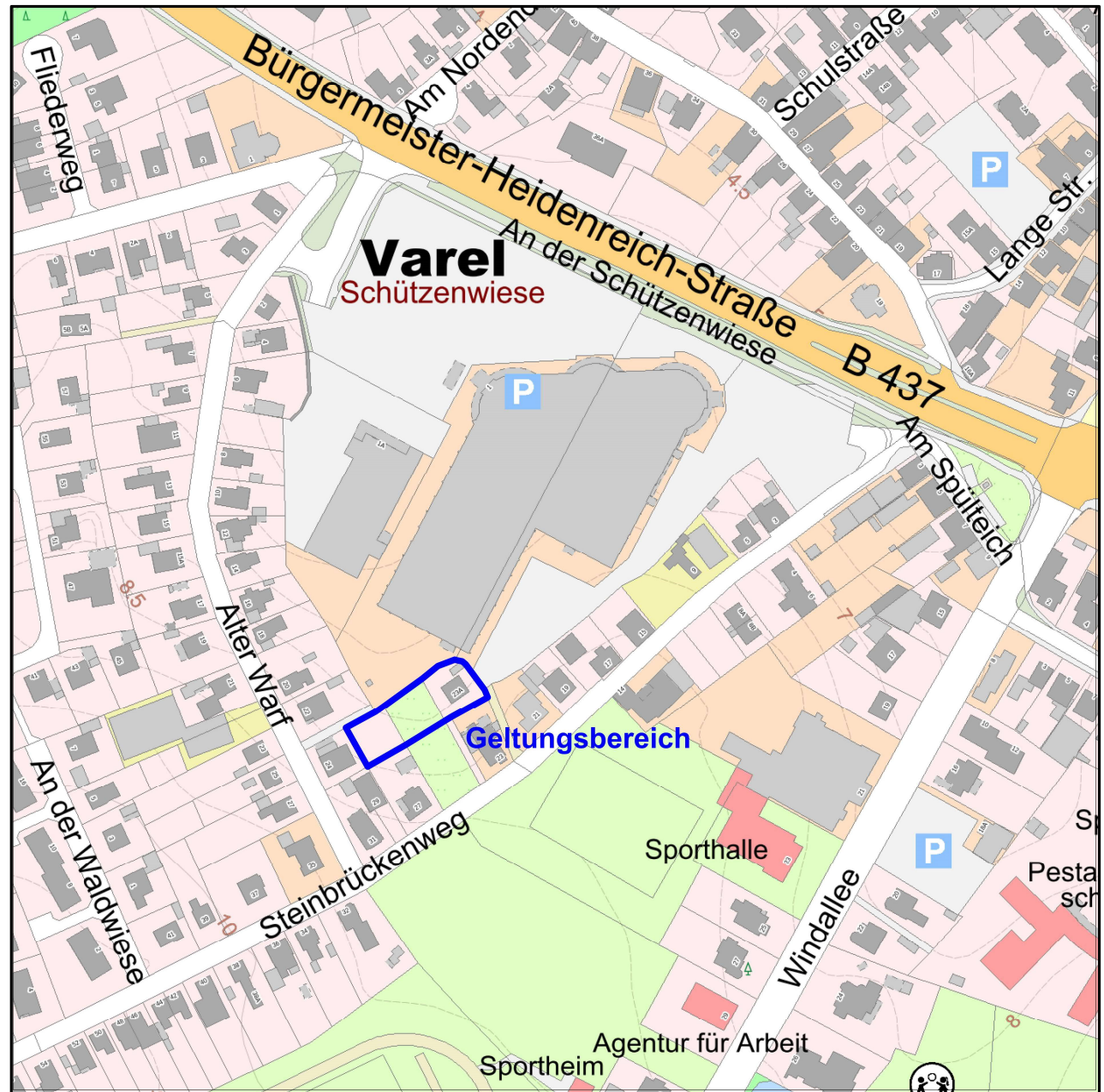


Stadt Varel

Landkreis Friesland

Aufstellung
der 8. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 53

Vorbereitung des
Auslegungsbeschlusses



Planungsausschusssitzung am 11.04.2022

BONER + PARTNER

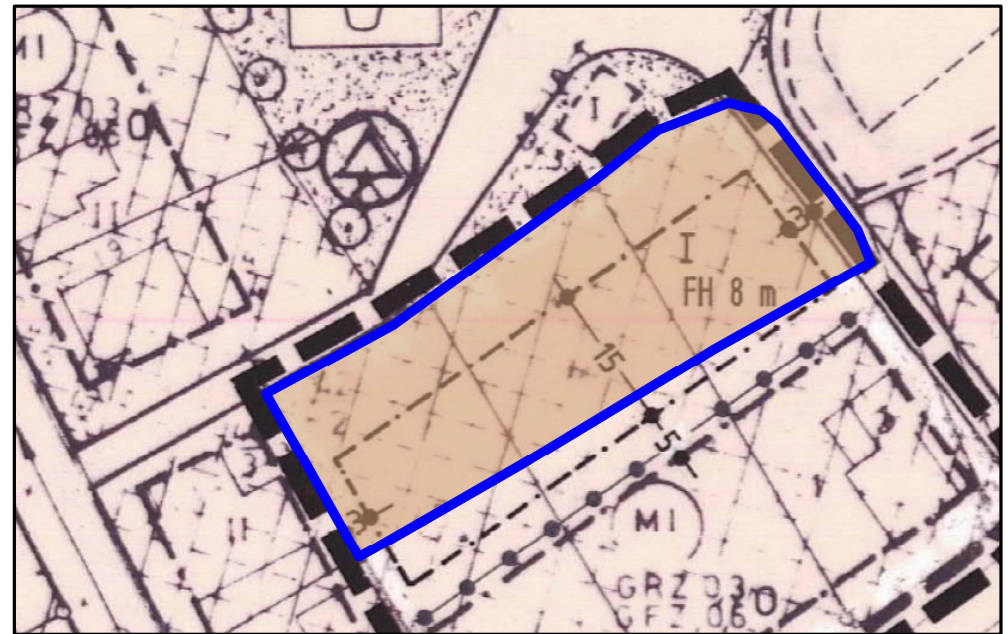
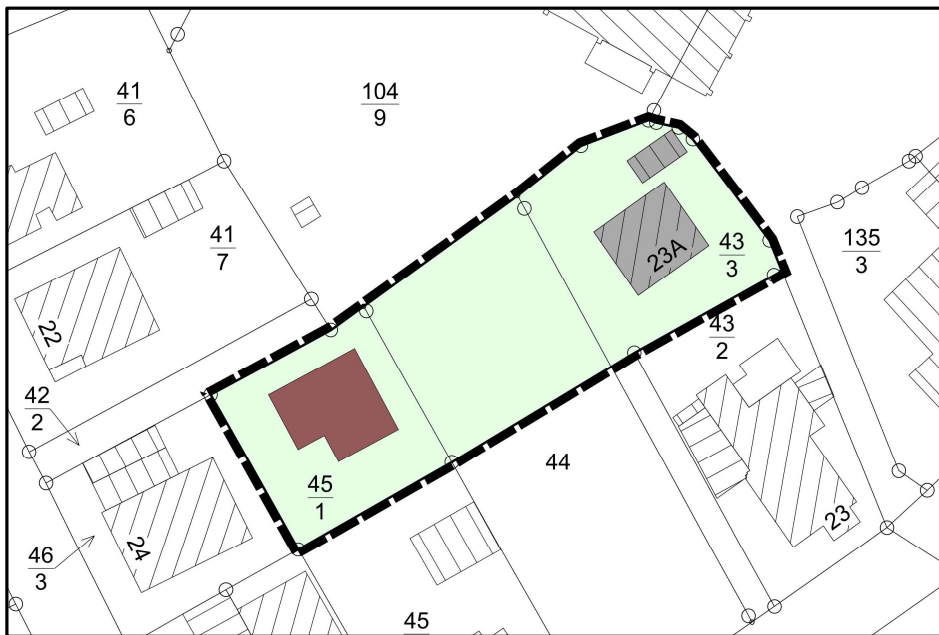
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE



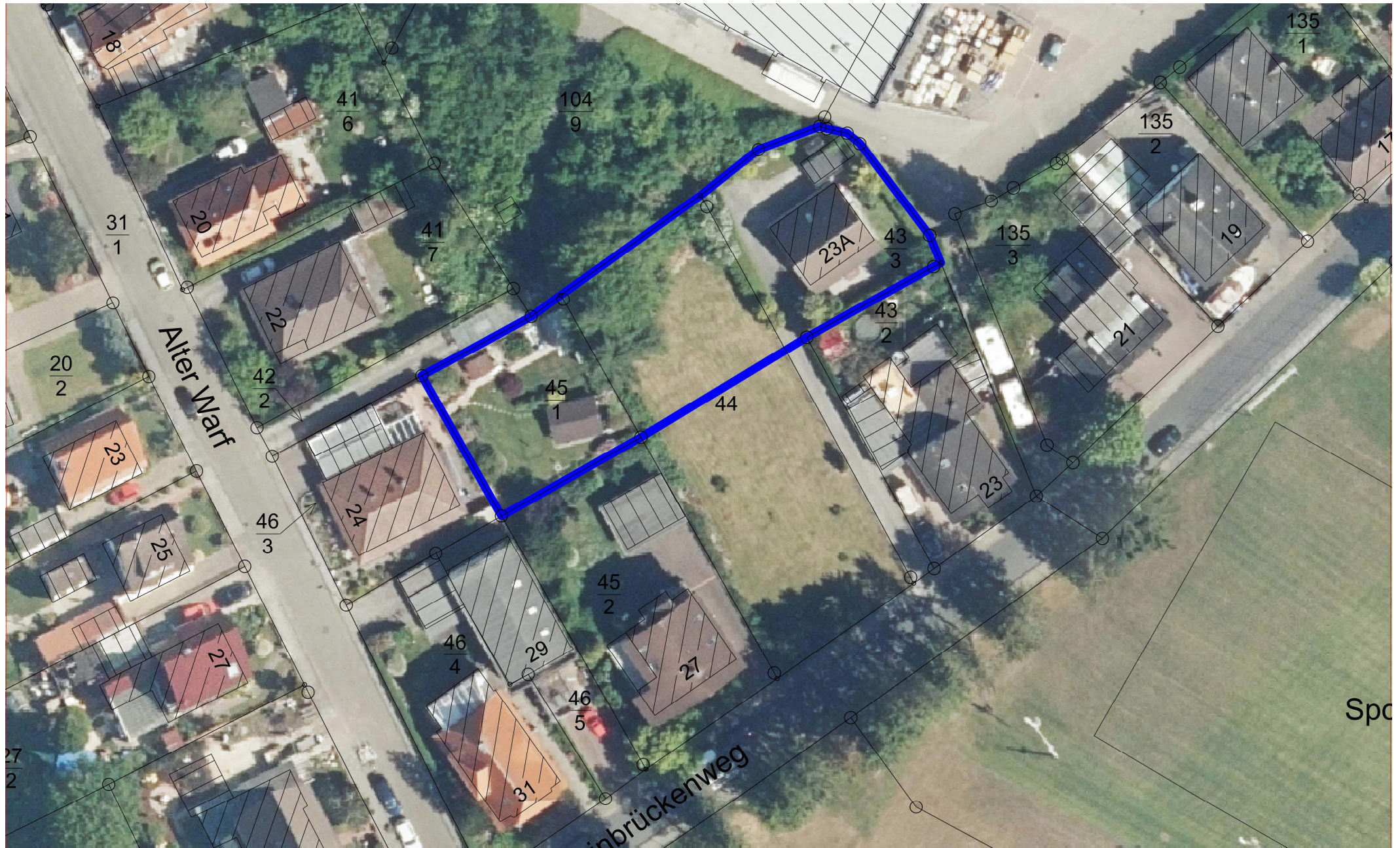
Planungsanlass / Planungsziele

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

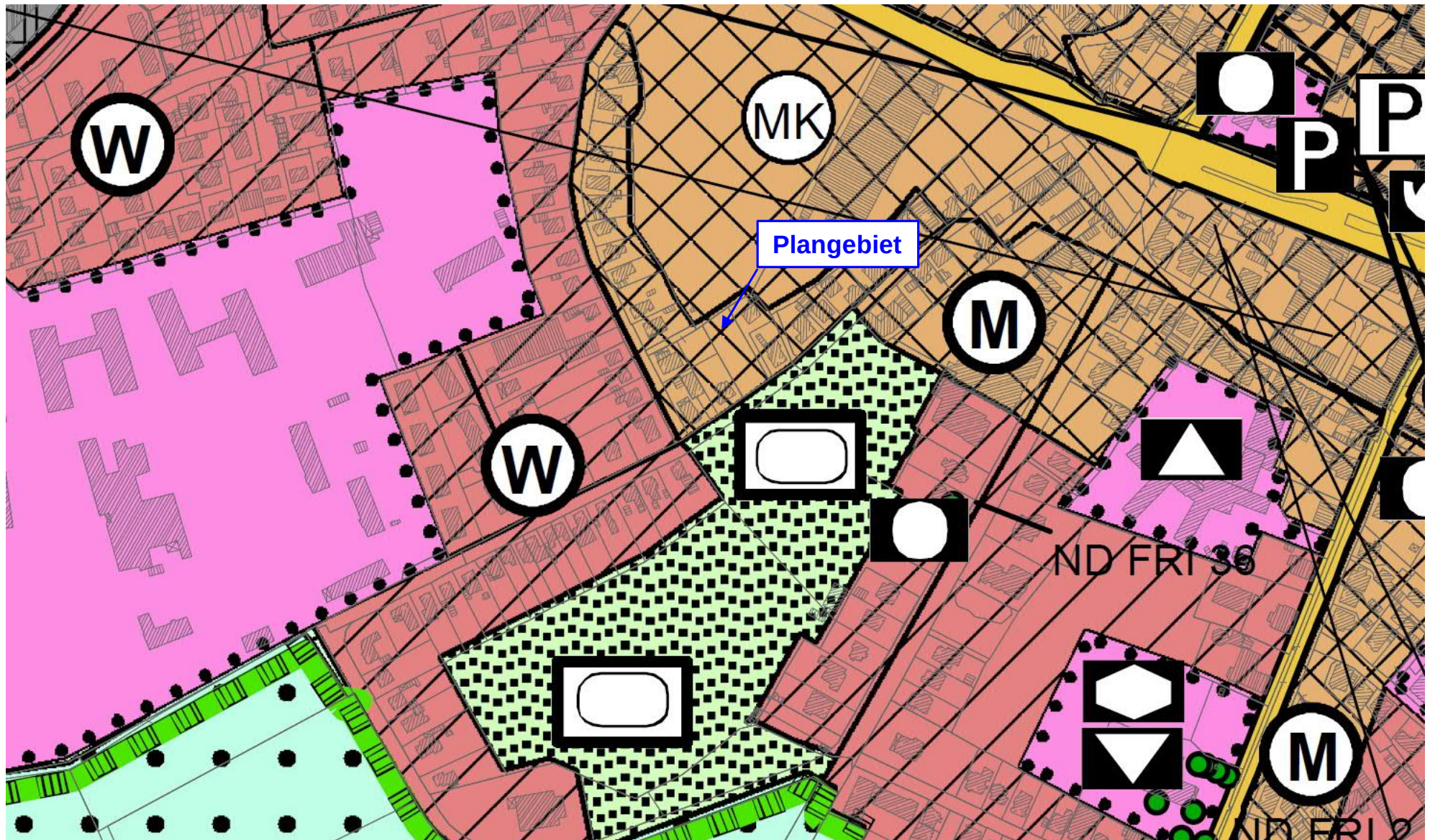


BONER + PARTNER

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

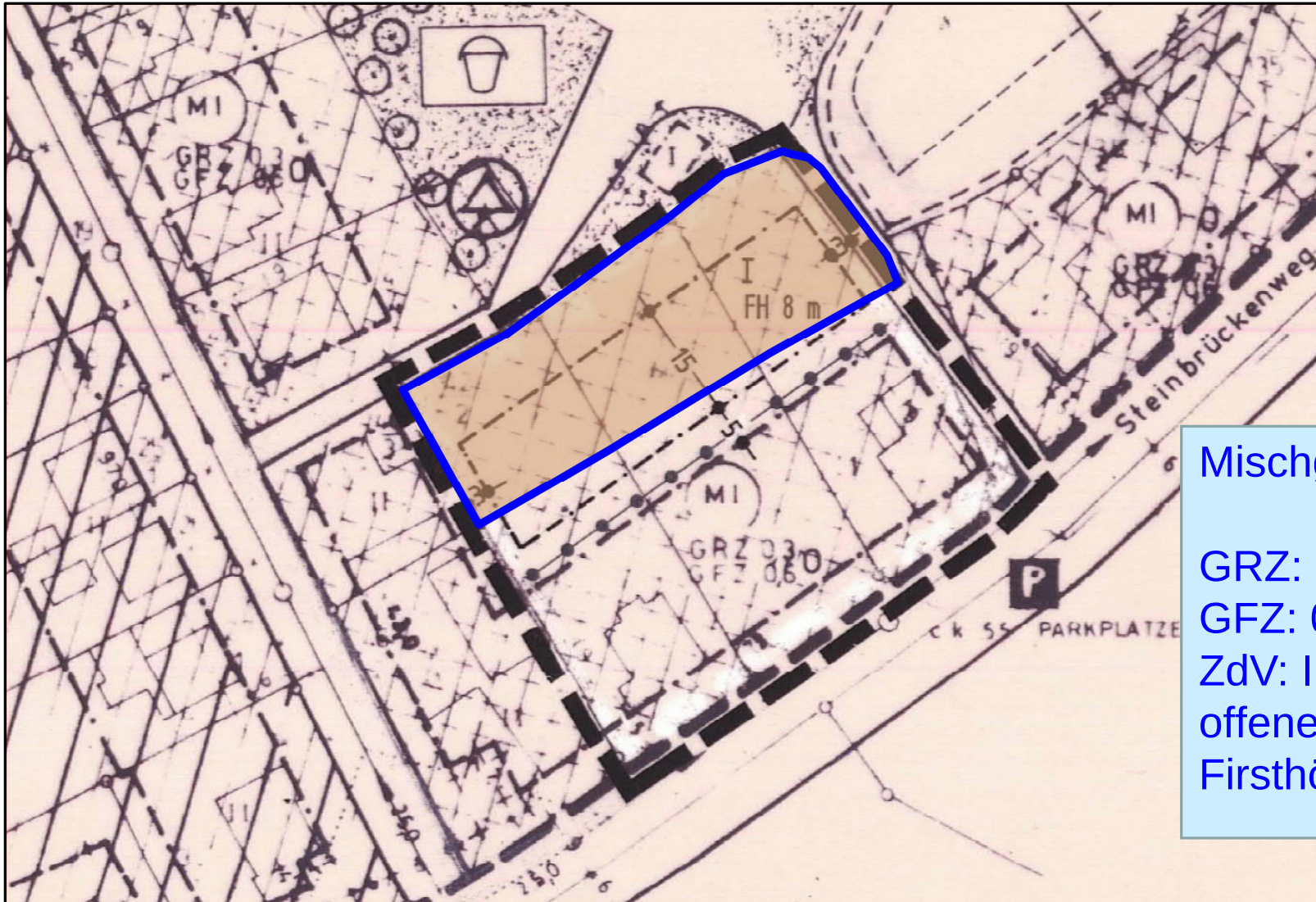


Der Flächennutzungsplan stellt derzeit gemischte Bauflächen (M) dar.



Derzeitiger Stand der Planung

Für den geplanten Änderungsbereich gilt derzeit zum Teil die Ursprungsplanung und zum größten Teil die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53.



Mischgebiet (MI)

GRZ: 0,3

GFZ: 0,6

ZdV: I

offene Bauweise

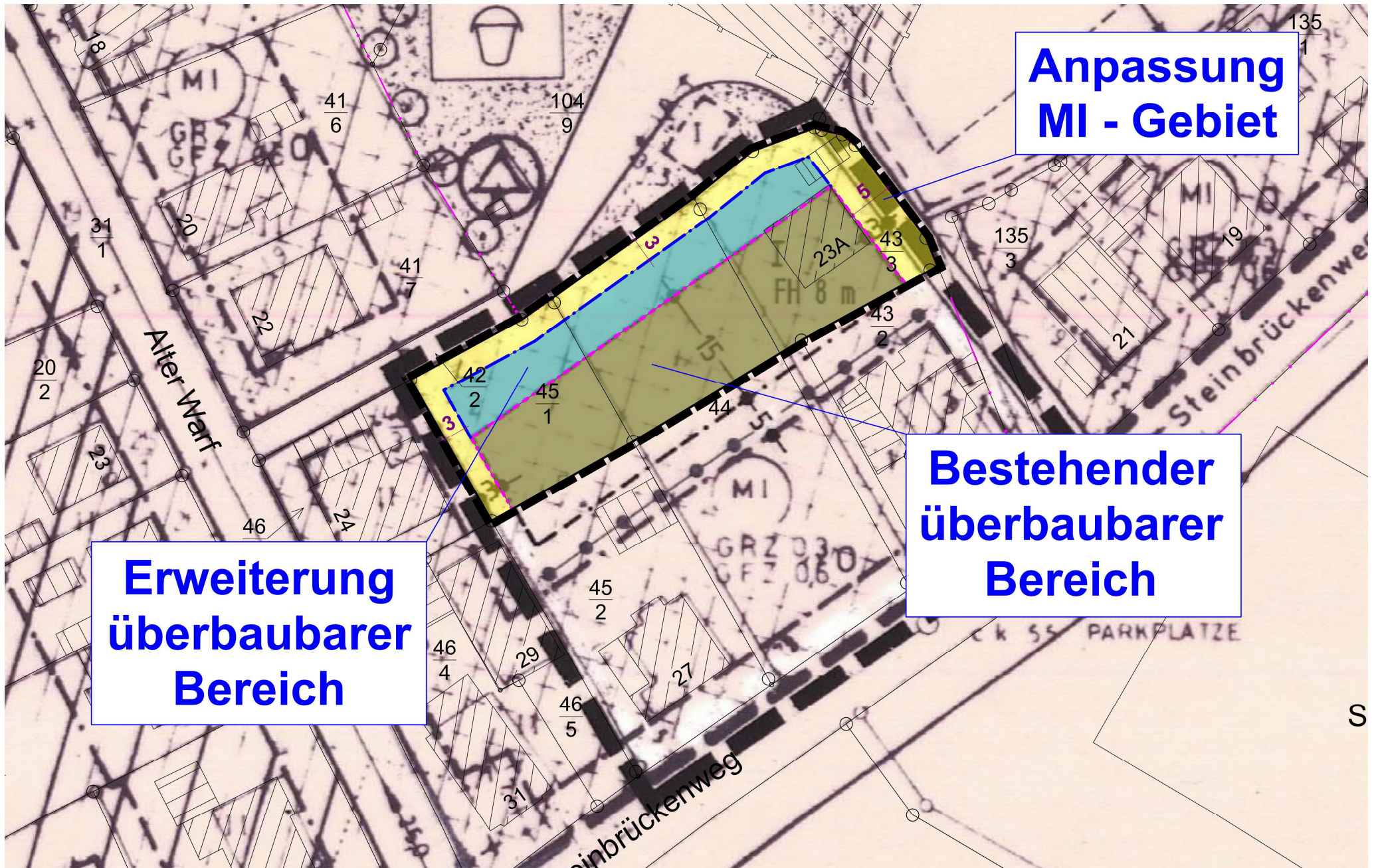
Firsthöhe: 8 m

BONER + PARTNER

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE



Inhalt der Planänderung

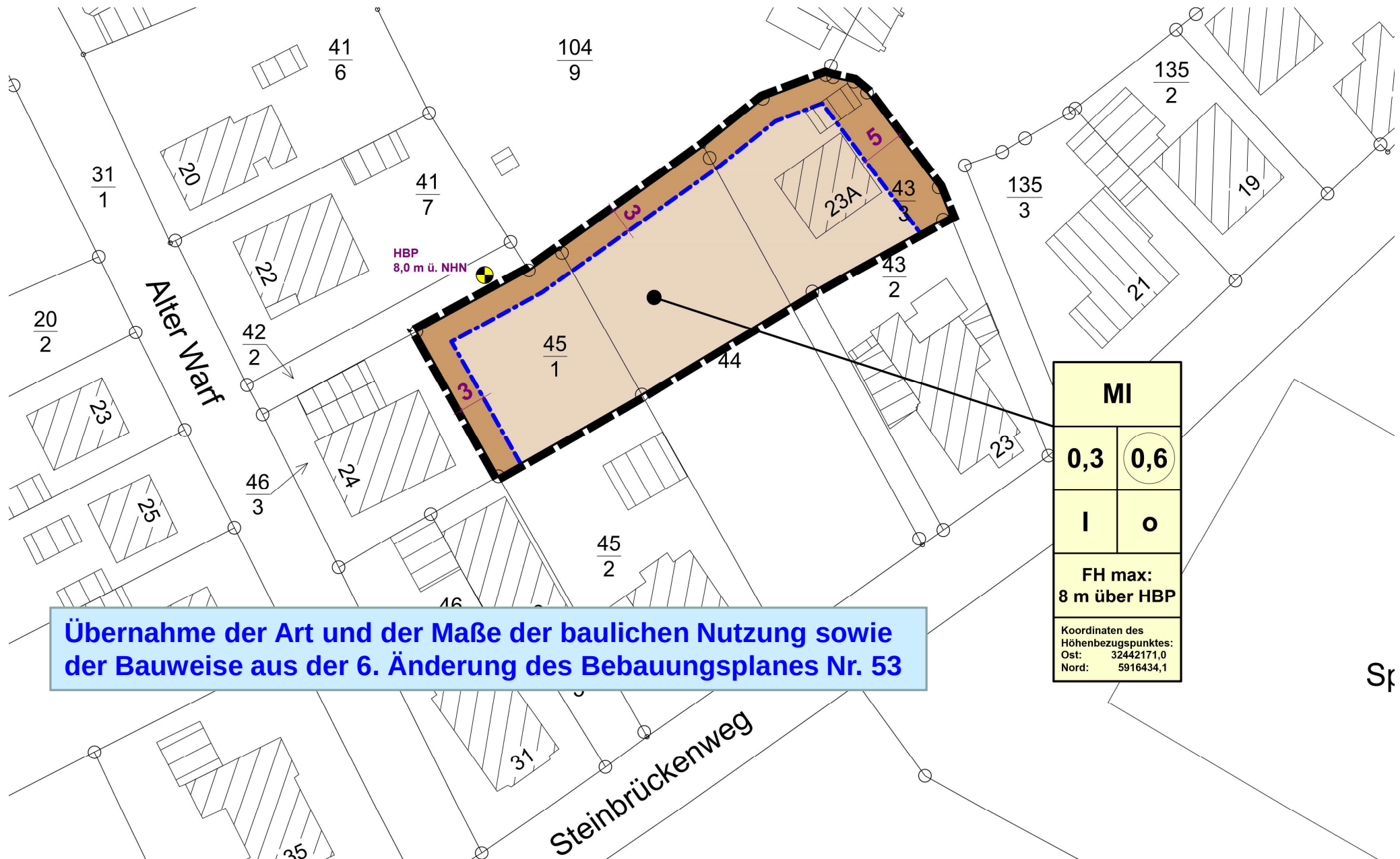


Entwurf zur 8. Änderung des Bebauungsplan Nr. 53 - Planzeichnung

	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) - Vergrüßungsstellen (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) - Vergrüßungsstellen (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 NN. Die Koordinaten gemäß ETRS89 UTM lauten wie folgt: Ost: 3344217,0 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. Nr. 3 Nutzung der solaren Strahlungsenergie (gem. § 3 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB) Nr. 3.1 Im gesamten Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung sind bei Neubauten oder wesentlichen Änderungen bestehender Gebäude die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 30 Prozent mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Ausnahme, soweit dies im Einzelfall technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist bzw. anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht, gilt Satz 1 nicht. Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in qm) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) auf dem jeweiligen Bauparzellenschnitt des Bebauungsplans erreicht werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Flächenverhältnis zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die folgenden nicht nutzbaren Teile (in qm) abzuziehen: - Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Westnordwest bis Ostnordost); - erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Giebeln, Dachstuhlanschlüssen, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie baurechtliche Abstandsflächen zu den Dachrinnen; Nr. 3.2 Werden auf einem Dach Solarpanelsysteme installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.	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 (NKG) hat der Rat der Stadt Varel diese 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Es gelten die Bestimmungen der Bauabstandsverordnung (BauABVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3766). Varel, den Bürgermeister PLANVERFASSER Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 wurde ausgearbeitet von: BONER + PARTNER ARCHITECTEN INGENIEURE Albrecht-Str. 14, 26120 Varel Tel. 0441 255766-10 Fax 0441 255766-10 E-Mail: info@boner-partner.de Oldenburg, den Planverfasser VERFAHRENSVERMERKE Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 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 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Varel, den Bürgermeister Der Rat der Stadt Varel hat die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 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 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am in der Nordwest-Zeitung (Ausgabe: Der Gemeinnützige) bekanntgemacht worden. Sie ist damit rechtsverbindlich geworden. Varel, den Bürgermeister Innereinhaltung eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden. Varel, den Innereinhaltung eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden. Varel, den
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. GVBG, 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:). Vervielfältigungsanfrage erteilt nach dem Niedersächsischen Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NdsG) 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 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO Maß der baulichen Nutzung 0,3 Grundflächenzahl 0,6 Geschossflächenzahl I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß FH max. maximal zulässige Firsthöhe (siehe textliche Festsetzung Nr. 2) Bauweise, Baulinien, Baugrenzen o offene Bauweise Bauweise mit überbaubarem Bereich Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung Bemaßung in Meter Darstellungen ohne Normcharakter Höhenbezugspunkt mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhen Null	HINWEISE Nr. 1 Baumutzungsverordnung Es gilt die Baumutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017. Nr. 2 Ur- oder fröngeschichtliche Bodenfunde Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder fröngeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßchen, Holzschalen, Schalen sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinanordnungen, 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. 0441/255766-10 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NdsG 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 Altanlagenurkunden / Altanlagen 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 (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Stadt Varel zu benachrichtigen. Nr. 5 Maßnahmen zum Artenschutz Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes sind zu beachten. Die im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung enthält nicht von den auf Umweltschutz geltenden Vorschriften abweichenden 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 DIN EN 18250 zu den §§ 4 und 14 NdsG zu berücksichtigen. Die Technischen Regeln der DIN V - 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 Örtlichkeit anzeigen zu lassen. Nr. 8 Energieeffizientes 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 Außerkrafttreten anderer Bebauungspläne Mit Inkrafttreten der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 treten im überlagerten Bereich die Festsetzungen der Ursprungsplanung und der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 außer Kraft.



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



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.

Nr. 3 Nutzung der solaren Strahlungsenergie

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Nr. 3.1

Im gesamten Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung sind bei Neubauten oder wesentlichen Änderungen bestehender Gebäude die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 30 Prozent mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (**Solarmindestfläche**). Ausnahmsweise, soweit dies im Einzelfall technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist bzw. anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht, gilt Satz 1 nicht.

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in qm) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) auf dem jeweiligen Baugrundstück des Bebauungsplans errichtet werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln.



Danach sind von der Dachfläche die folgenden nicht nutzbaren Teile (in qm) abzuziehen:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Westnordwest bis Ostnordost);
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume,
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie bauordnungsrechtliche Abstandsflächen zu den Dachrändern.

Nr. 3.2

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

