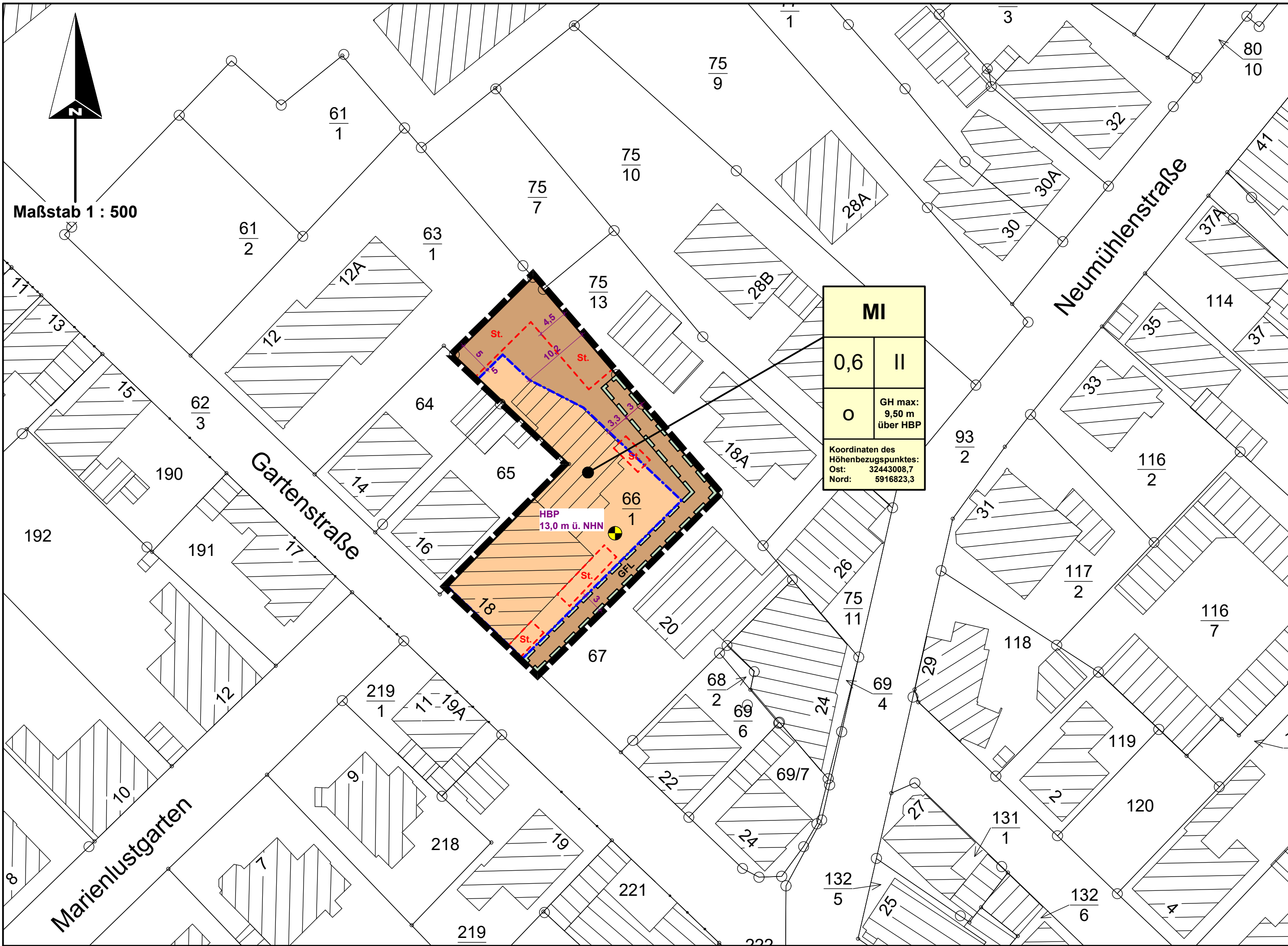




PLANUNTERLAGE

Aktenzeichen:

Kreis Friesland, Stadt Varel, Gemarkung Varel-Stadt

© 2019

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:).

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



Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

Maß der baulichen Nuzung

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

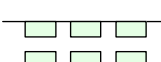
Sonstige Planzeichen



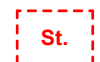
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung



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



Höhenbezugspunkt mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull

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),
- Vergnügungsstätten (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (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.

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.

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 / 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) 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 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 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.

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 (NikomVG) 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 (BGBl. I S. 3786).

Varel, den

.....
Bürgermeister

PLANVERFASSER

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 wurde ausgearbeitet von:



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 ausgelegen.

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

.....

Innerhalb 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

Fassung zum Satzungsbeschluss

(Stand: 14.04.2022)

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

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

Varel, den

Siegel

i.A.

.....