

Stadt Varel

Landkreis Friesland

Aufstellung

der 1. Änderung des

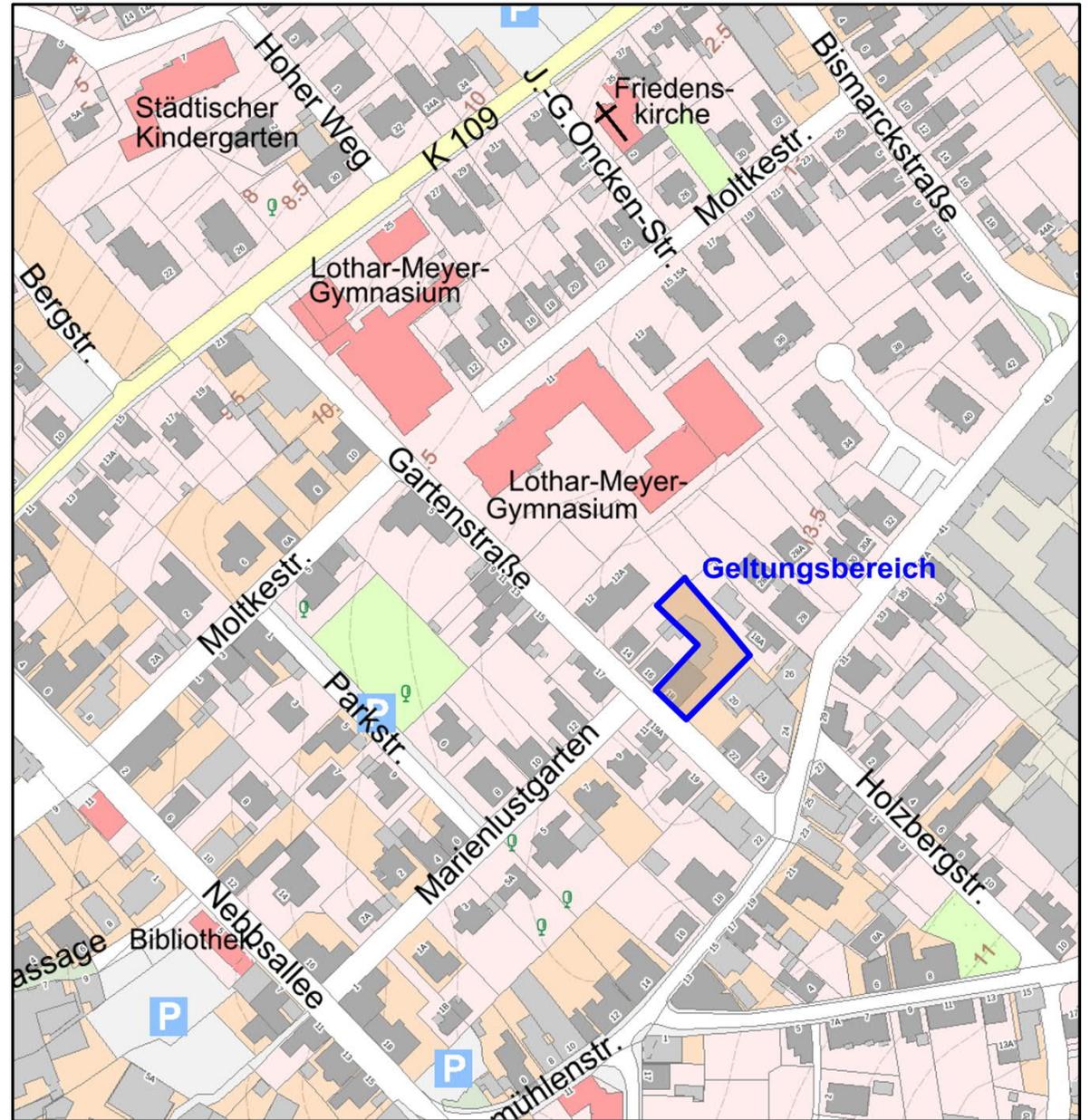
Bebauungsplanes Nr. 116

für das Grundstück Gartenstraße 18

Vorbereitung

Abwägungsbeschluss

Satzungsbeschluss

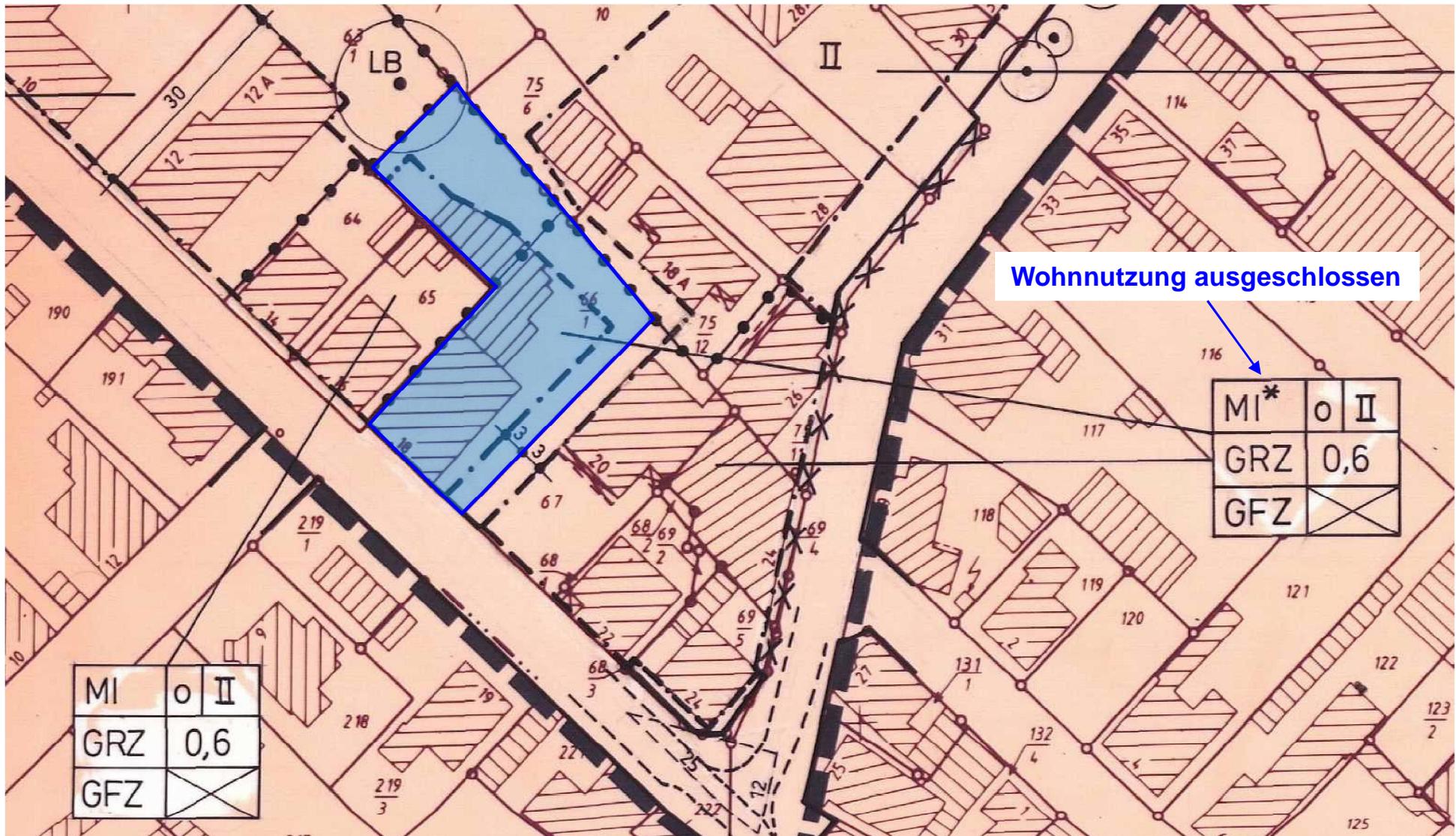


Planungsausschusssitzung am 03.05.2022

BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE



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



Fassung zur öffentlichen Auslegung - 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 ETR/GSD 1/79 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 Stankonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemeldet 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 Latler 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 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 erhebt 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 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 § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOVG) hat der Rat der Stadt Varel diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, wie 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 Verwaltungsbeschluss 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 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 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 WUKI:
 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

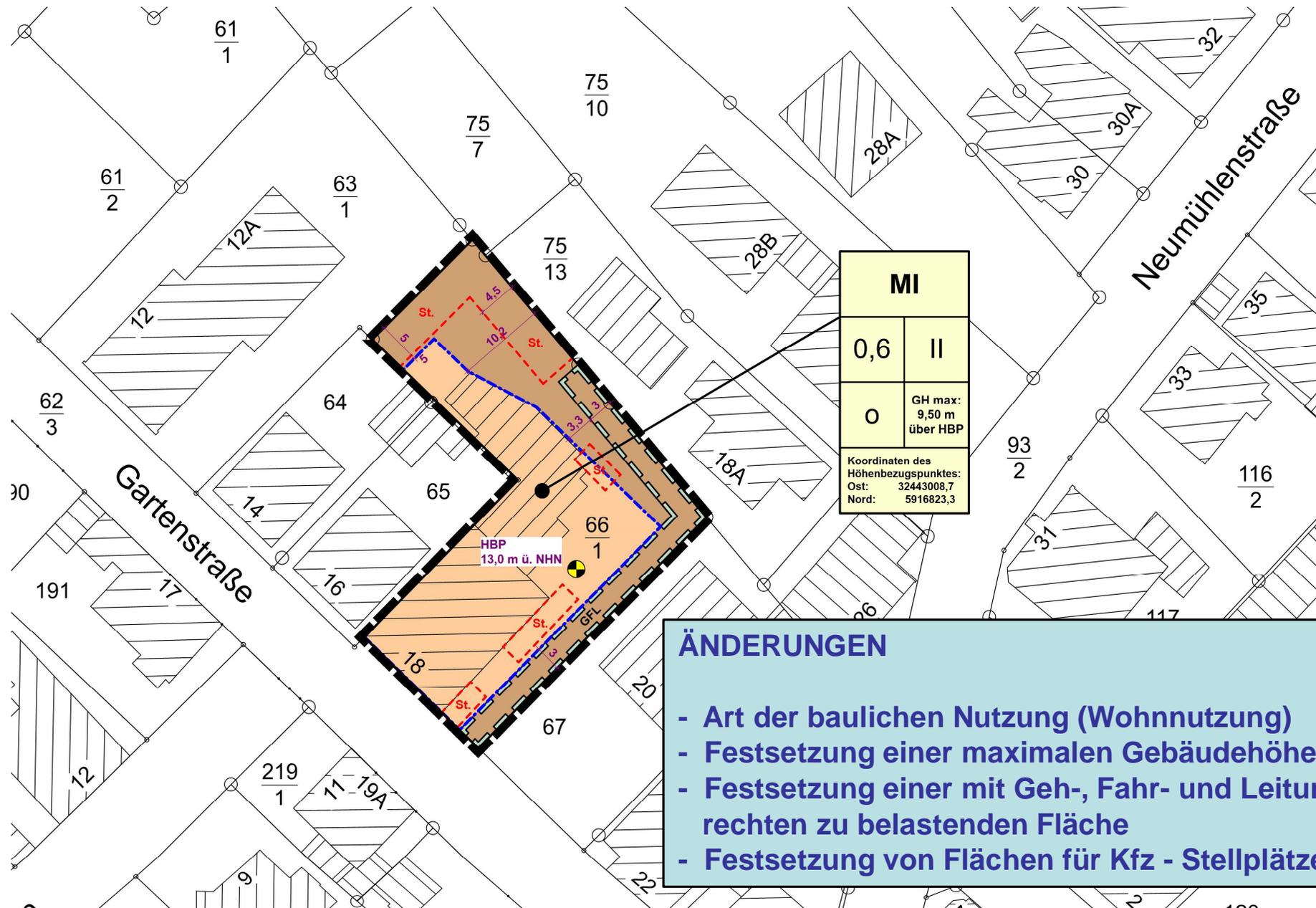
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein. STADT VAREL
 Der Bürgermeister

Varel, den
 Siegel I.A.

PLANUNTERLAGE
 Altentzichen:
 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. 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:).
 Verveyfahrgunslerlaubnis 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

Planzeichnerklärung (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
 offene Bauweise
 Baugrenze mit überbaubarem Bereich
Sonstige Planzeichnungen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
 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 13,0 m ü. NN Höhenbezugspunkt mit Höhenangabe in Meter über Normhöhennull

Fassung zur öffentlichen Auslegung - Planzeichnung



Öffentliche Auslegung / Beteiligung der Behörden und sonstigen T. ö. B.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine abwägungsrelevanten Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (GB Aurich)
- Avacon AG
- Entwässerungsverband Varel
- Landkreis Friesland
 - FB Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal
 - FB Umwelt
 - FB Straßenverkehr
 - FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Brand- u. Denkmalschutz
 - FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Städtebaurecht
 - FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung
- Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht:

- EWE Netz GmbH
- OOWV Brake
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie



Stellungnahmen des OOWV und der EWE Netz GmbH

Es werden Hinweise zum Schutz bestehender Versorgungseinrichtungen bei der Bauausführung und Hinweise hinsichtlich der Modalitäten bei eventuellen Netzanpassungen vorgebracht.

Abwägung der Stadt Varel

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.



Stellungnahme Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Es werden rechtliche Hinweise zum Umgang mit dem Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen gegeben.

Abwägung der Stadt Varel

Die Hinweise werden bei der Umsetzung der Planung entsprechend berücksichtigt.



Fazit

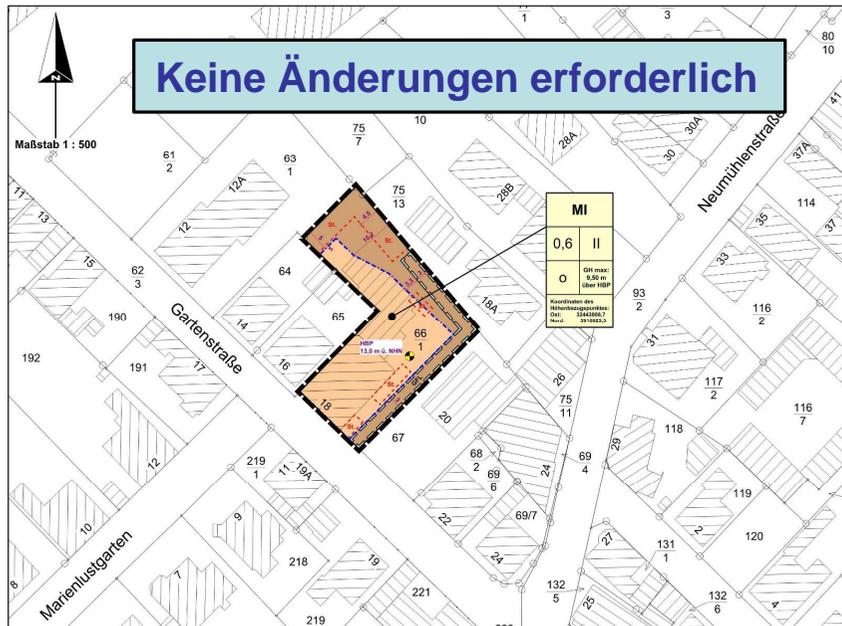
Die vorgebrachten Hinweise werden bei der Planrealisierung entsprechend berücksichtigt.

Die Abwägungsergebnisse bedingen keine Änderungen des Bebauungsplanentwurfs, die die Grundzüge der Planung berühren.

Somit kann nunmehr der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 gefasst werden.



Fassung zum Satzungsbeschluss - Planzeichnung



Keine Änderungen erforderlich

MI
0,6 II
GH max 8,50 m über BHP
Koordinaten des Höhenbezugs punktes (DIN 4513) in Meter über NN

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 gemäß § 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 (BHP). Dessen Höhe beträgt 13,0 m über NN. Die Koordinaten gemäß ETRS89 UTM lauten wie folgt: Ost: 32443008,7 und Nord: 5916825,3.
 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, Holzkohleasammungen, Schläcken 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, Otener 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, Panzerflüster, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die Landesamt für Geo-Informationen 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 Bundesnaturschutzgesetzes 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. Schachtabteilen 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 Örtlichkeit 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, 28316 Varel, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Nr. 10 Außerkräfttreten anderer Bebauungspläne
 Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 treten im übertragenen 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 (NKGemVO) 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 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 öffentlich 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 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 Gemeindegähe) bekannt gemacht worden. Sie ist damit rechtsverbindlich geworden.
 Varel, den
 Bürgermeister

Innerthalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.
 Varel, den
 Bürgermeister

Innerthalb 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

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.

PLANUNTERLAGE

Kreis Friesland, Stadt Varel, Gemarkung Varel-Stadt
 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 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 Geo-Information und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Varel -

Varel, den
 Unterschrift

Planzeichenerklärung (gem. PlanVz 90)

Art der baulichen Nutzung
 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
 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
 BHP 13,0 m ü. NN Höhenbezugspunkt mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull

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.



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.

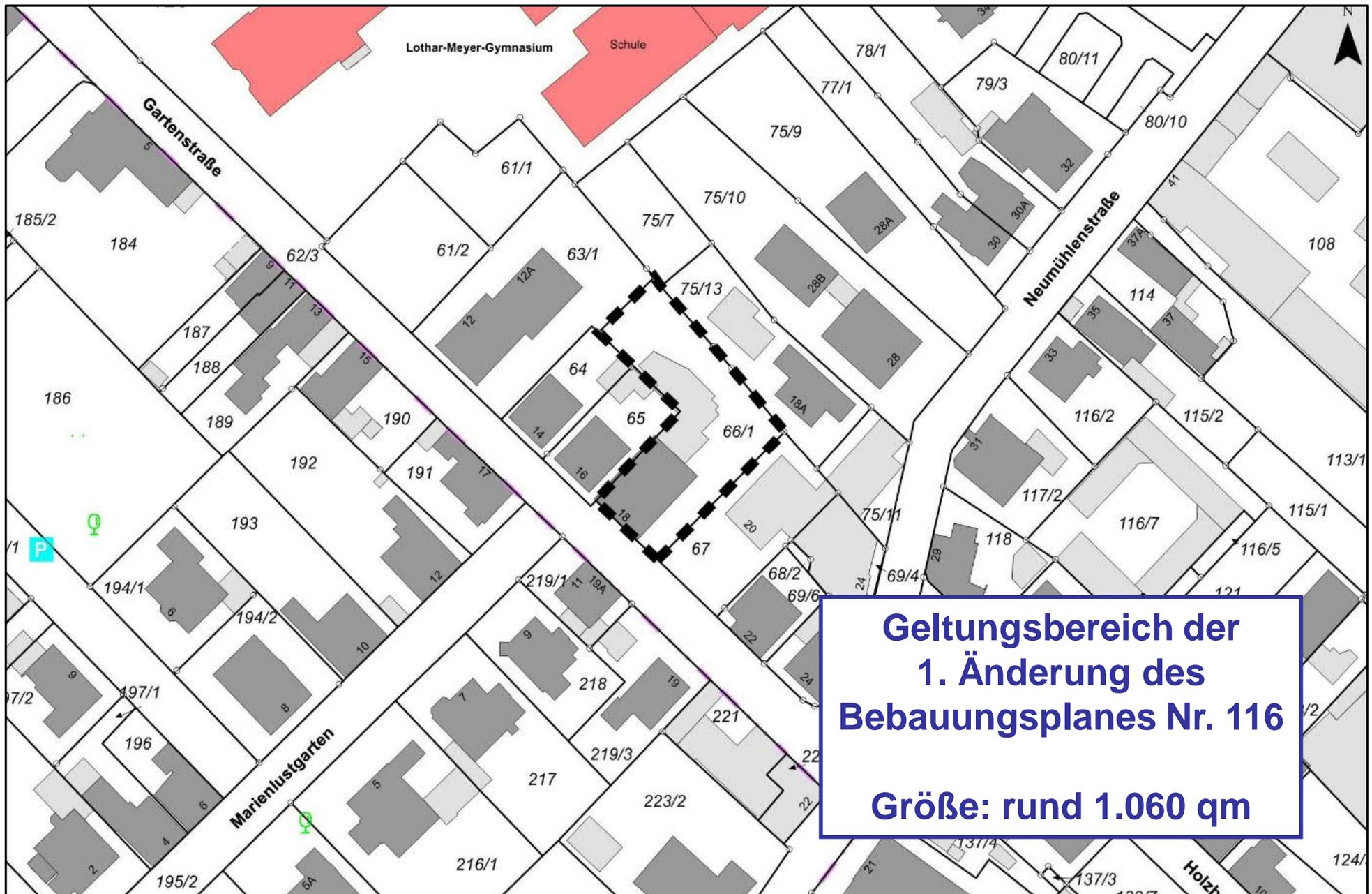
Der für die Liegenschaft gültige Bebauungsplan Nr. 116 schließt jedoch derzeit für das ausgewiesene Mischgebiet eine Wohnnutzung aus.

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

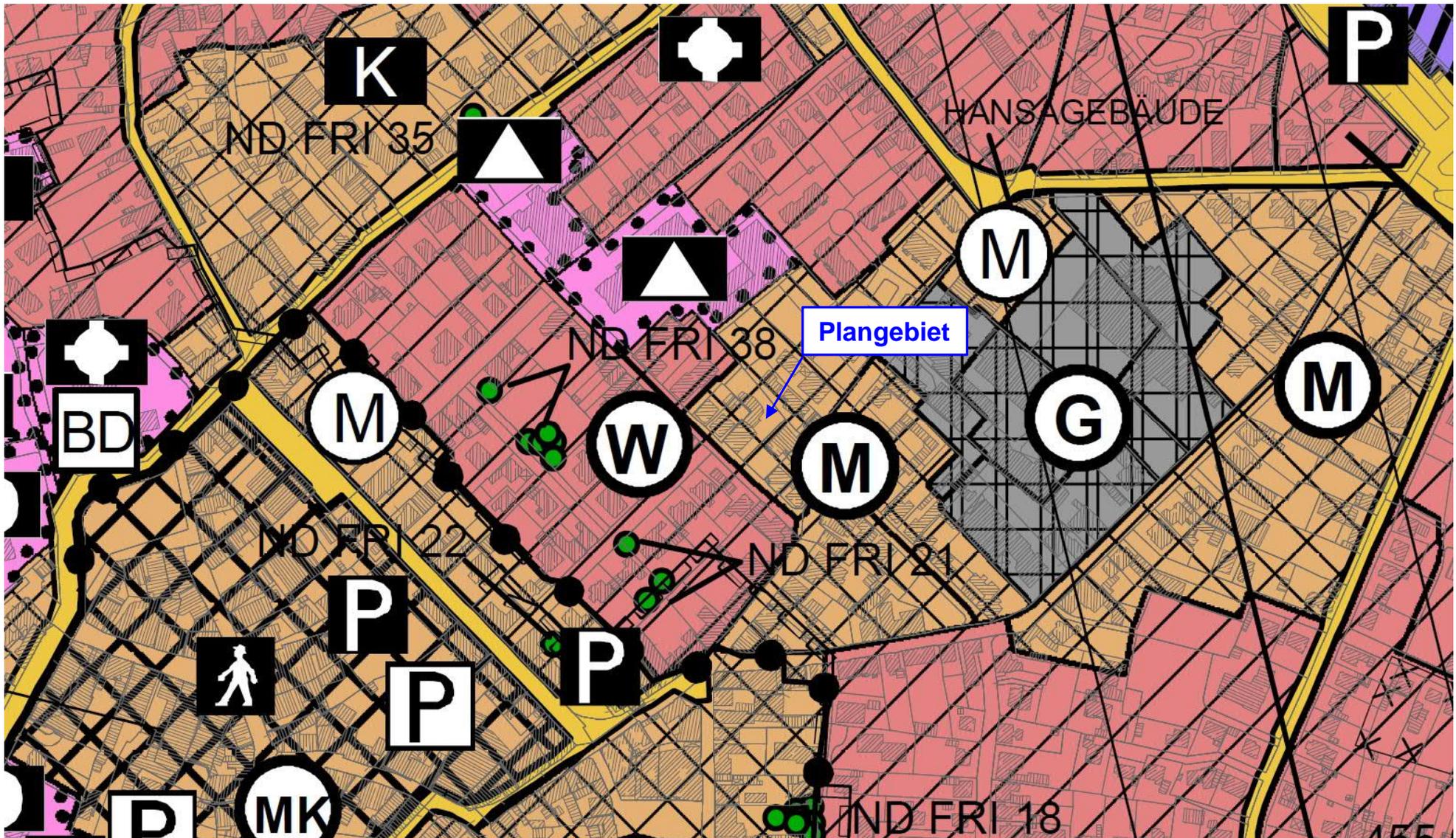


**Geltungsbereich der
1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 116**

Größe: rund 1.060 qm



Der Flächennutzungsplan stellt derzeit gemischte Bauflächen (M) dar.



Bestand Vorhabenfläche Luftbild

