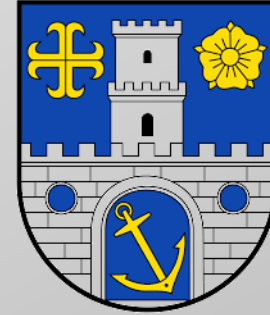


Stadt Varel

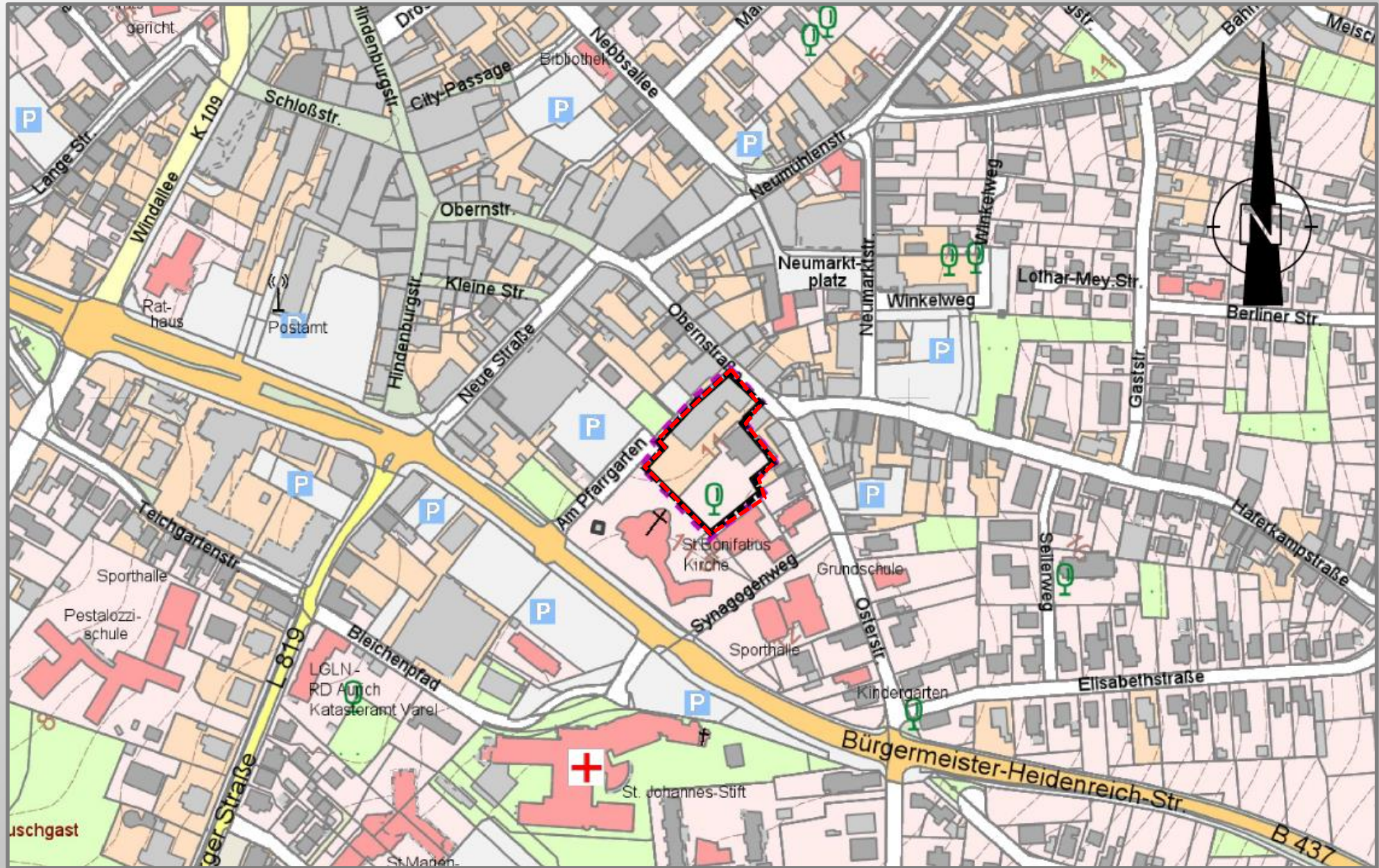


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 253

„Wohnen am alten Speicher“

06.09.2022

Lage des Plangebiets



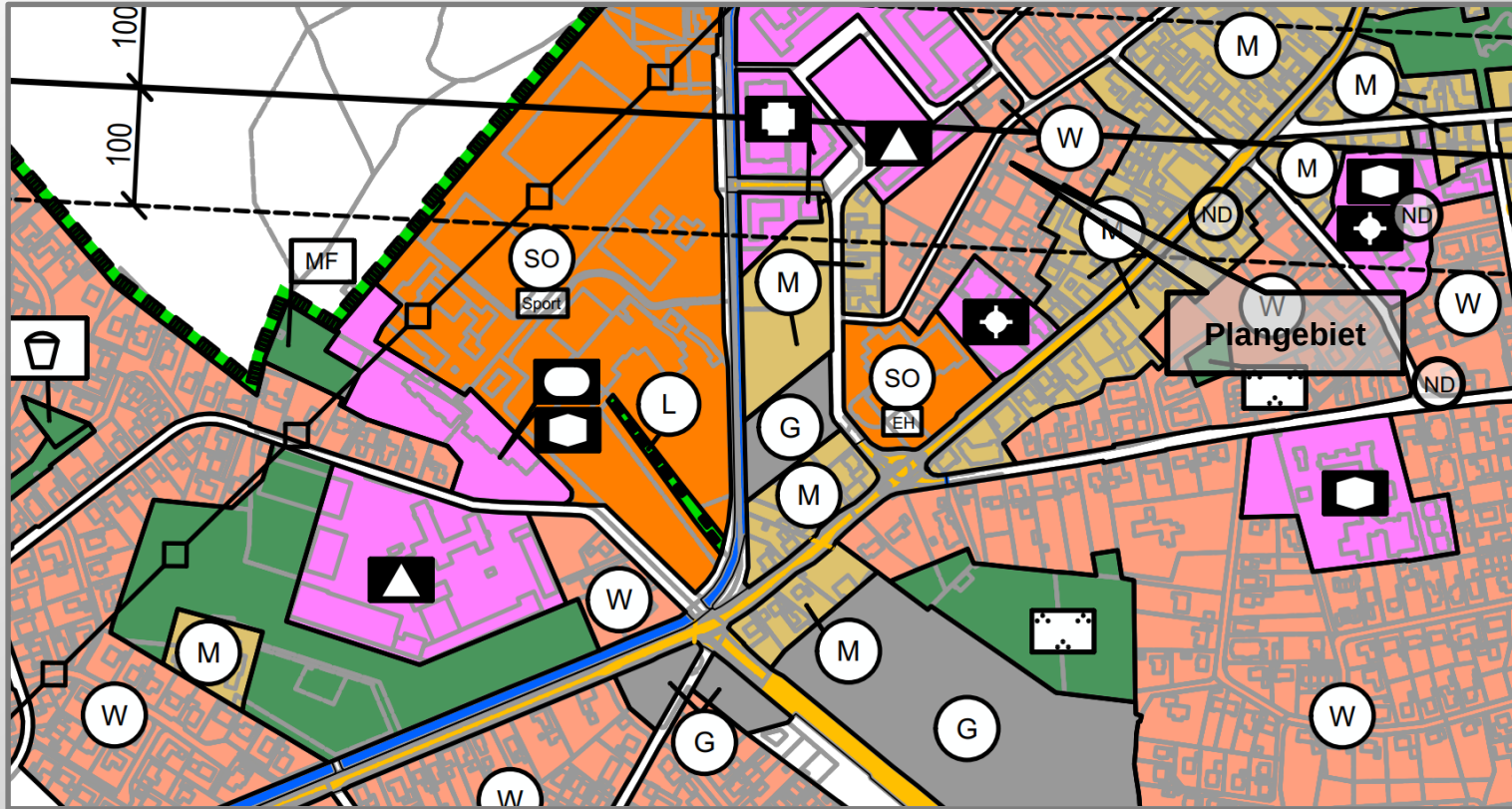
Luftbild des Plangebiets



Bilder



Bestehende Darstellung des FNP



Bestehende Darstellungen

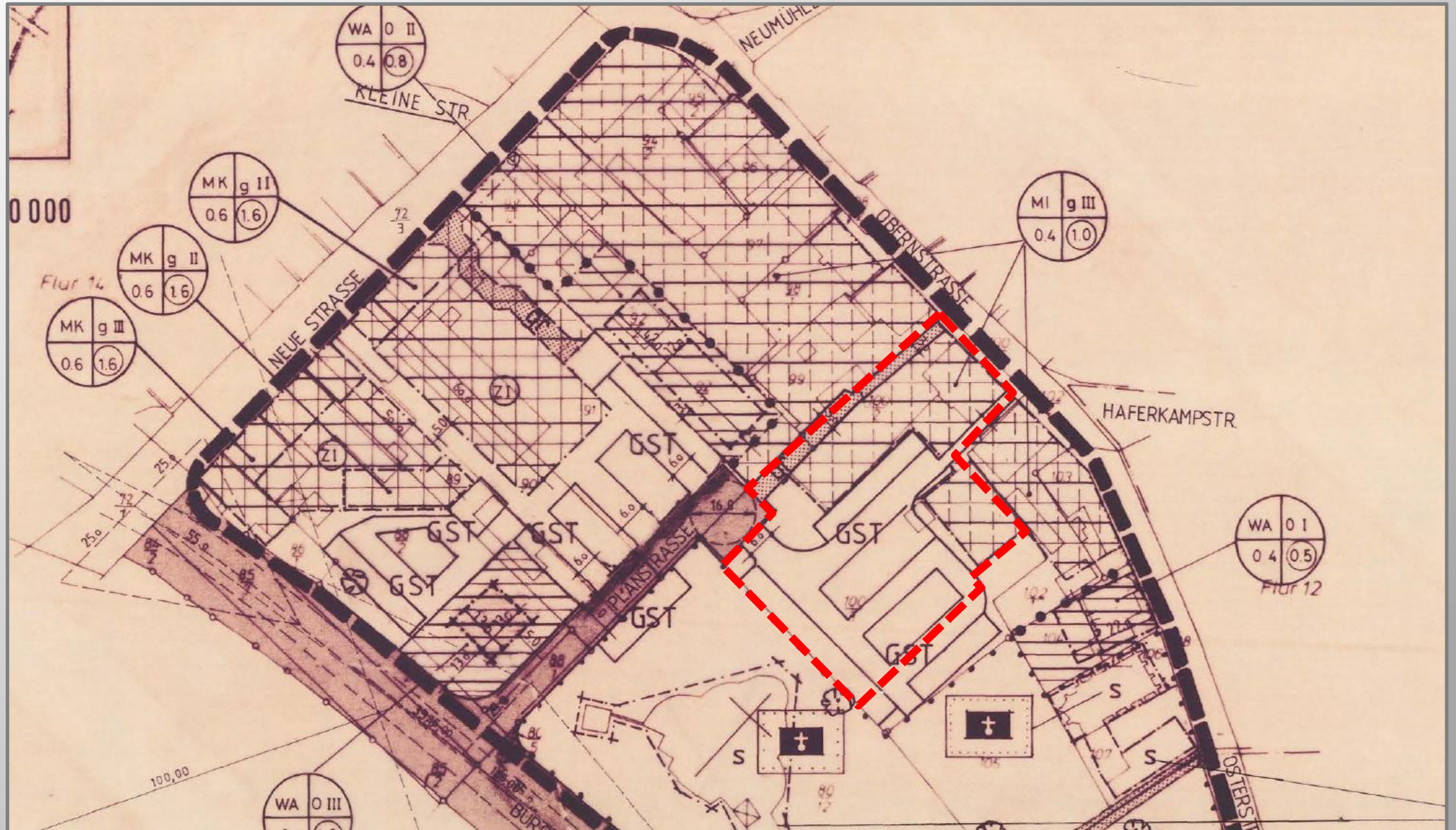
- Gemischte Baufläche
- Parkplatz

Umliegende Darstellungen

- Gemischte Bauflächen
- Flächen für den Gemeinbedarf:
Kirchliche Anlagen
- Naturdenkmal

Die Stadt Varel wird eine Berichtigung des Flächennutzungsplans durchführen, bei der das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO dargestellt wird.

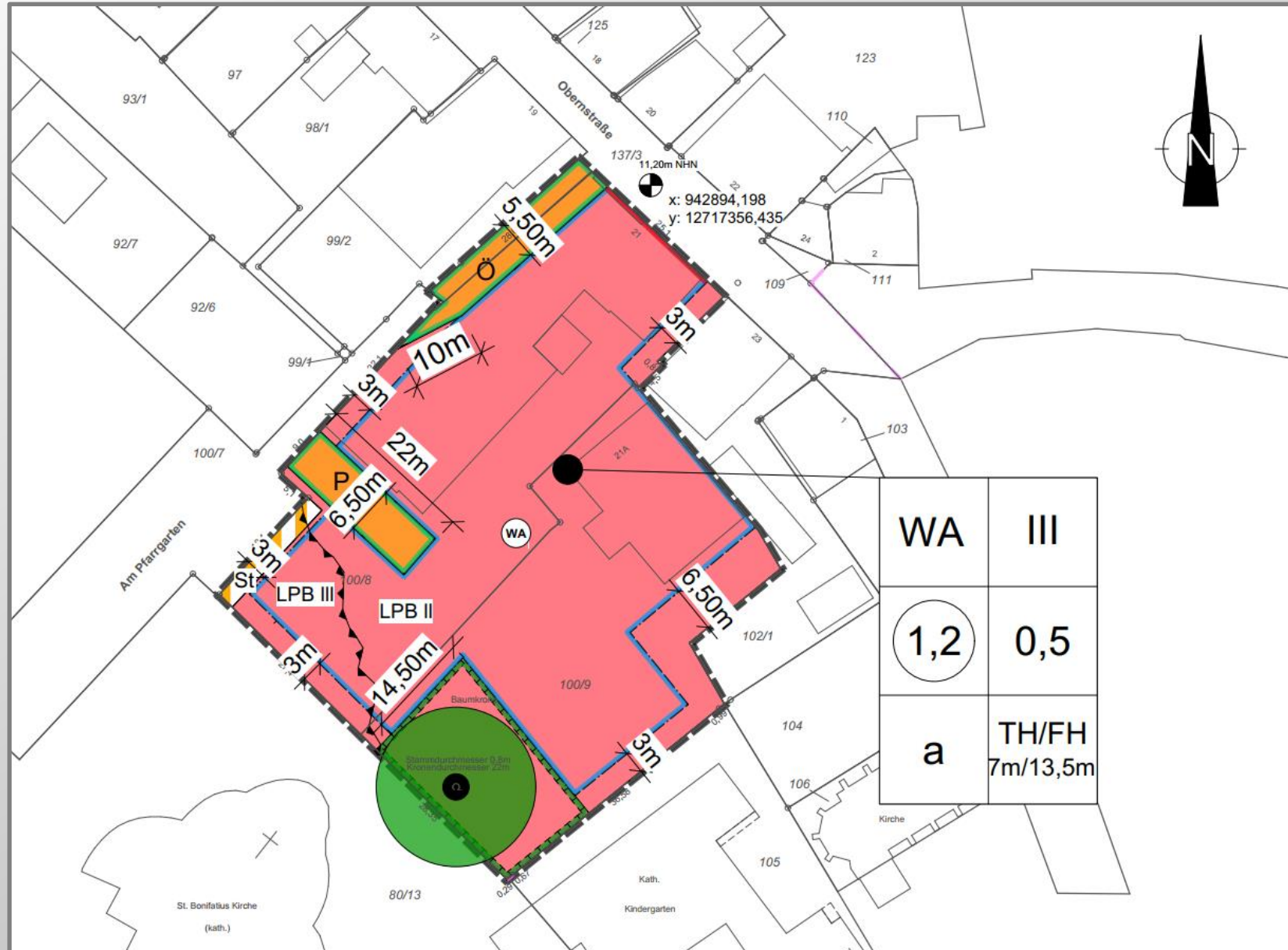
Bestehende Baurechte



Verfahrensstand

- **Aufstellungsbeschluss am 04.02.2021**
 - **Frühzeitige Beteiligung vom 29.04.2022 – 07.06.2022**
 - **Eingang und Abwägung der Stellungnahmen**
 - **Abwägungs- und Auslegungsbeschluss**
-
- **Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**
 - **Eingang und Abwägung der Stellungnahmen**
 - **Anstreben des Satzungsbeschlusses**

Teil A: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 253



Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,5

Grundflächenzahl (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

1,2

Geschossflächenzahl (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

III

Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

TH/FH
7m/13,5m

max. zulässige Trauf- und Firsthöhe (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Bauweise und Baugrenzen



Baulinie (gem. § 23 Abs. 1 BauNVO)



Baugrenze (gem. § 23 Abs. 1 BauNVO)

a

abweichende Bauweise (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Private Straßenverkehrsfläche



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Stelplätze

Natur und Landschaft



zu erhaltende Bäume (gem § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Zeichnerischer Hinweis

11,20m NHN



Höhenpunkt gemessen über Normalhöhenull

Ergebnisse der Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Zeitraum: 29.04.2022 – 07.06.2022

3 Behörden haben mitgeteilt, dass keine Anregungen oder Bedenken bestehen.

Verschiedene Versorgung – und Leitungsträger haben allgemeine Hinweise zur Verlegung und zum Schutz von Leitungen gegeben.

LBEG Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie - Schreiben vom 01.06.2022

- **Allgemeine Hinweise zum Baugrund und zu Bergrechten**

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – mit Schreiben vom 12.05.2022

- **Hinweise zum Schallschutz**

Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie - mit Schreiben vom 13.05.2022

- **Hinweis zur Meldepflicht von Bodenfunden**

Landkreis Ammerland – Schreiben vom 18.08.2022

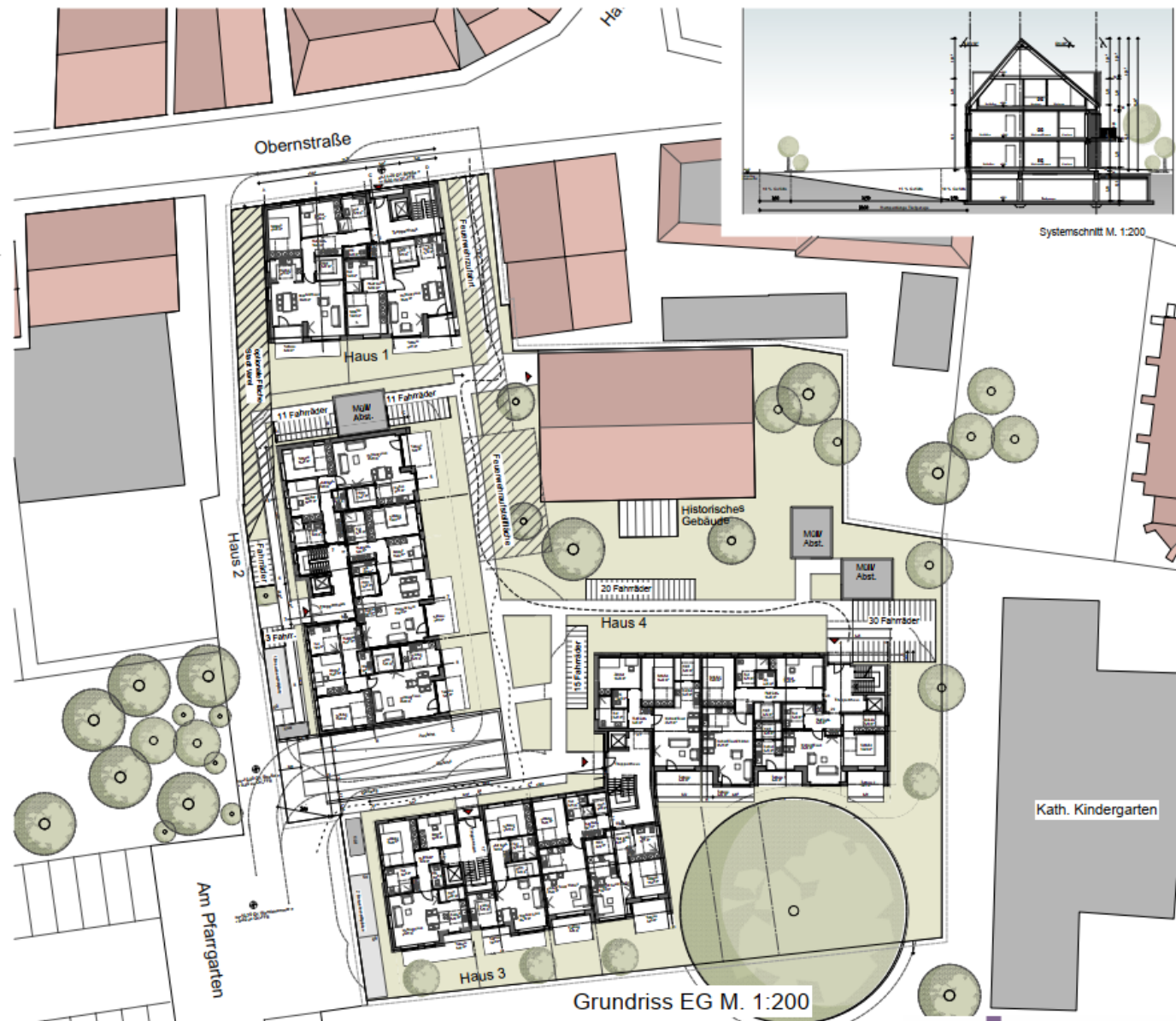
- **Hinweise zur Wasserhaltung und wasserrechtlichen Gehehmigungen**
- **Hinweise zu Schutzbestimmungen zum Naturdenkmal FRI 24 „Linde“**

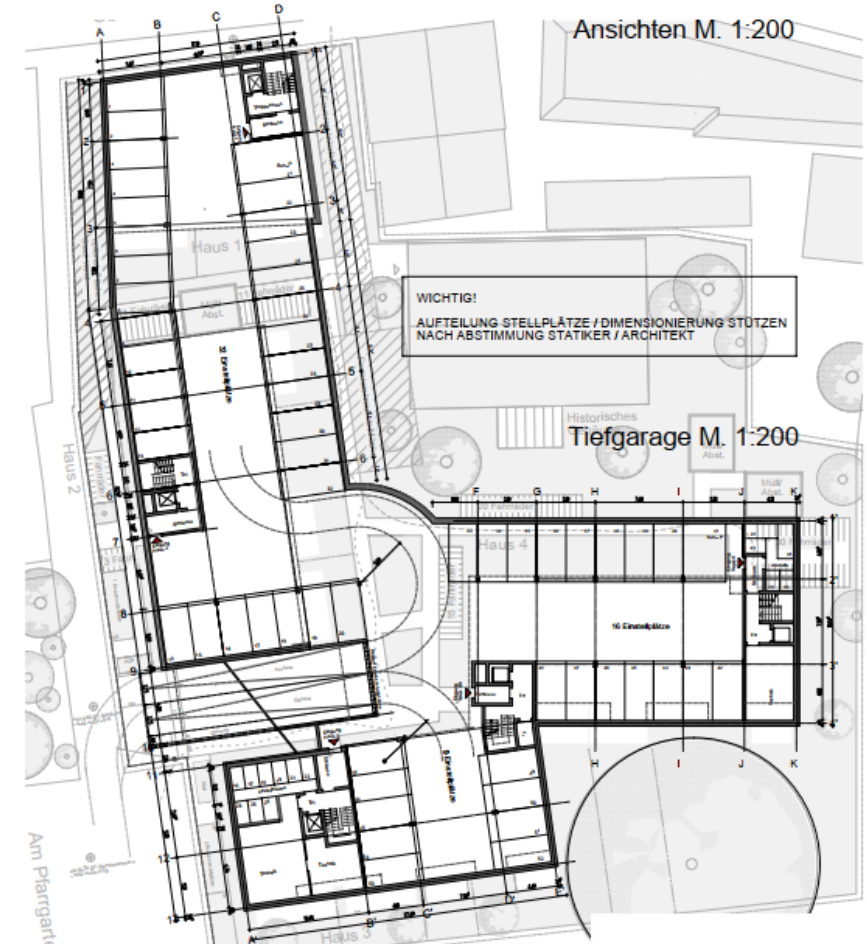
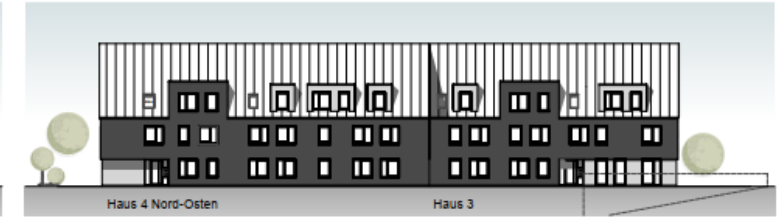
Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Teil B: Vorhaben- und Erschließungsplan

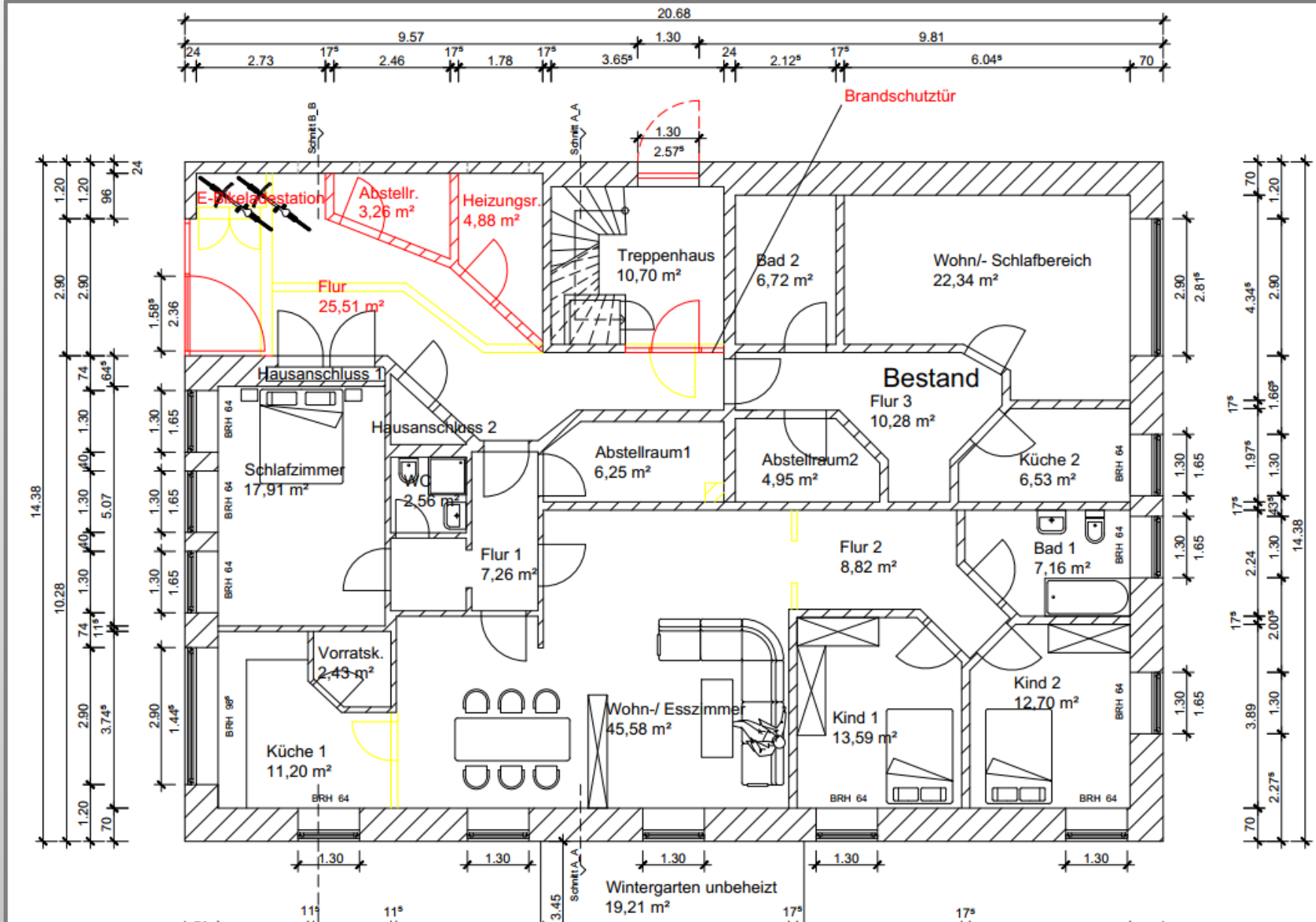


Ansichten M. 1:200

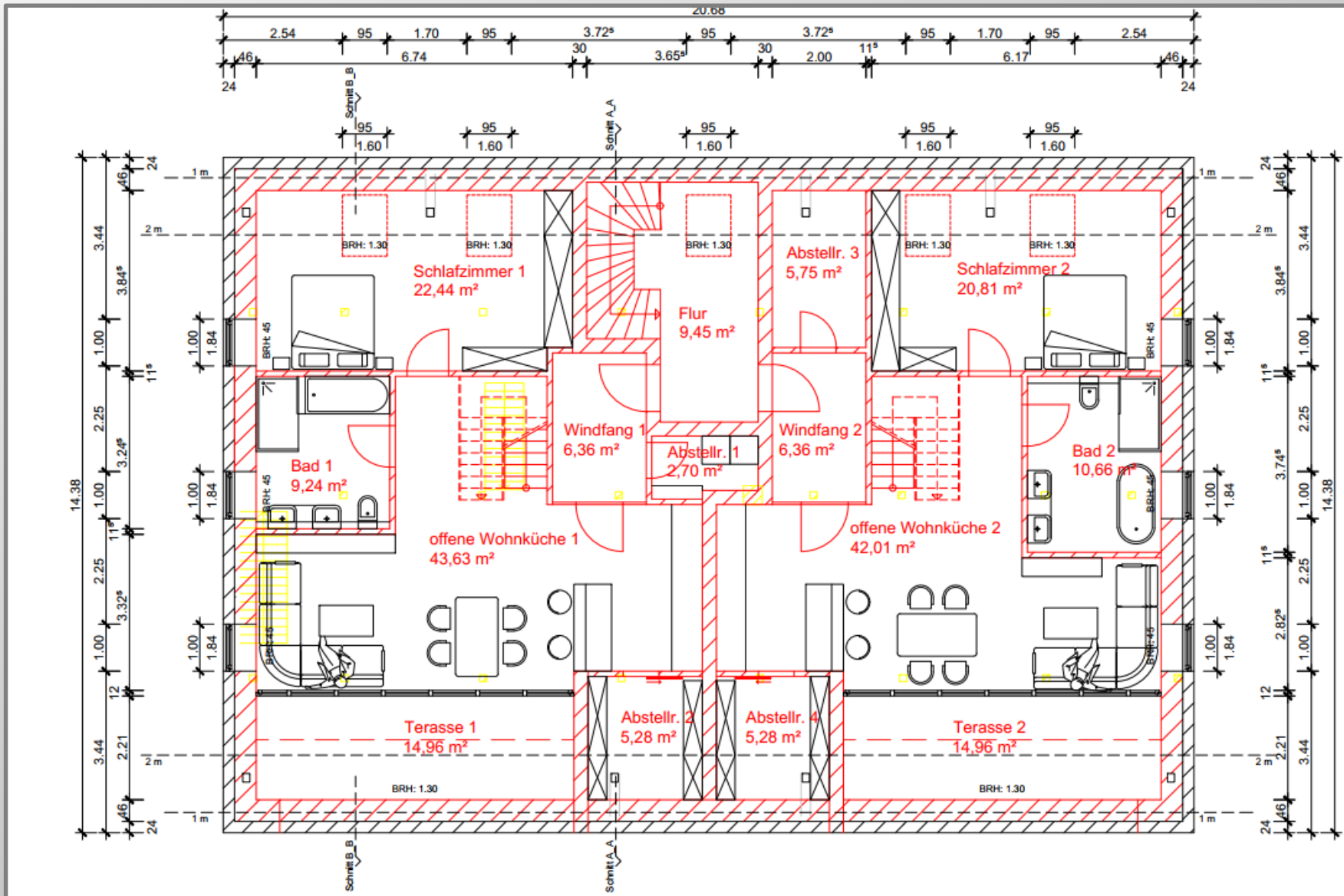




Alter Speicher - Erdgeschoss



Alter Speicher - 2. OG

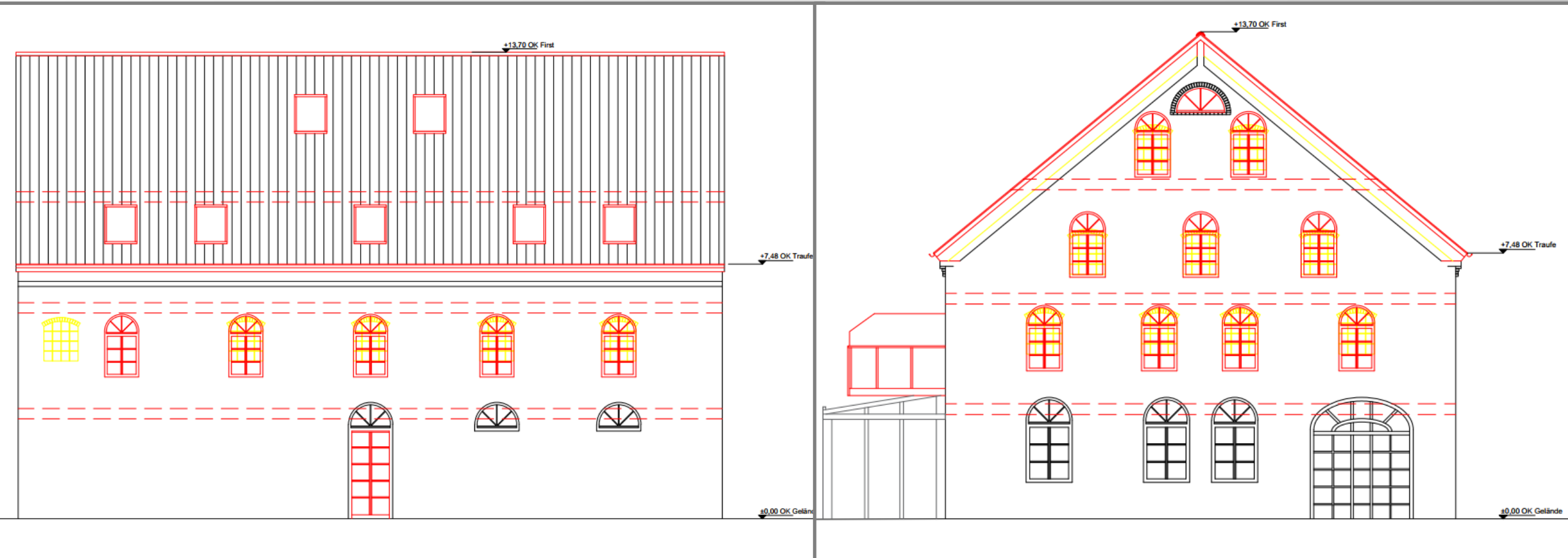


The floor plan shows a symmetrical two-story building with the following rooms and dimensions:

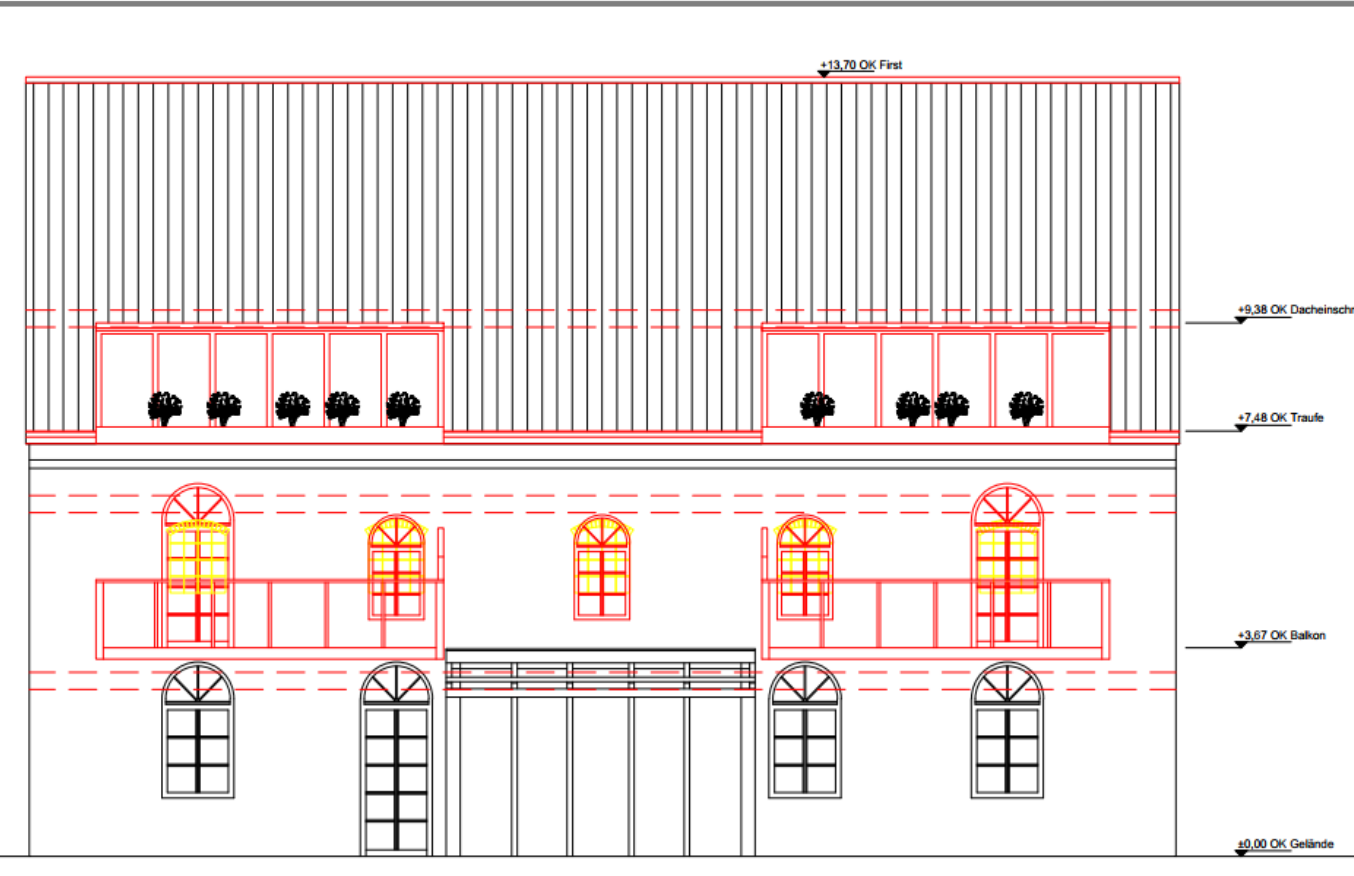
- Kind (Children's Room):** 18,42 m²
- Flur 1 (Corridor 1):** 4,62 m²
- Abstellraum 1 (Storage Room 1):** 4,04 m²
- Abstellfläche 1 (Storage Area 1):** 1,92 m²
- WC 1 (Toilet 1):** 6,38 m²
- Abstellraum 2 (Storage Room 2):** 4,04 m²
- Abstellfläche 2 (Storage Area 2):** 1,92 m²
- WC 2 (Toilet 2):** 6,38 m²
- Flur 2 (Corridor 2):** 4,62 m²
- Büro (Office):** 18,42 m²

Additional features include stairs (Stiege A, B), elevators (Aufzug), and various structural elements like columns and walls. The plan is surrounded by a parking area with several parking spaces marked.

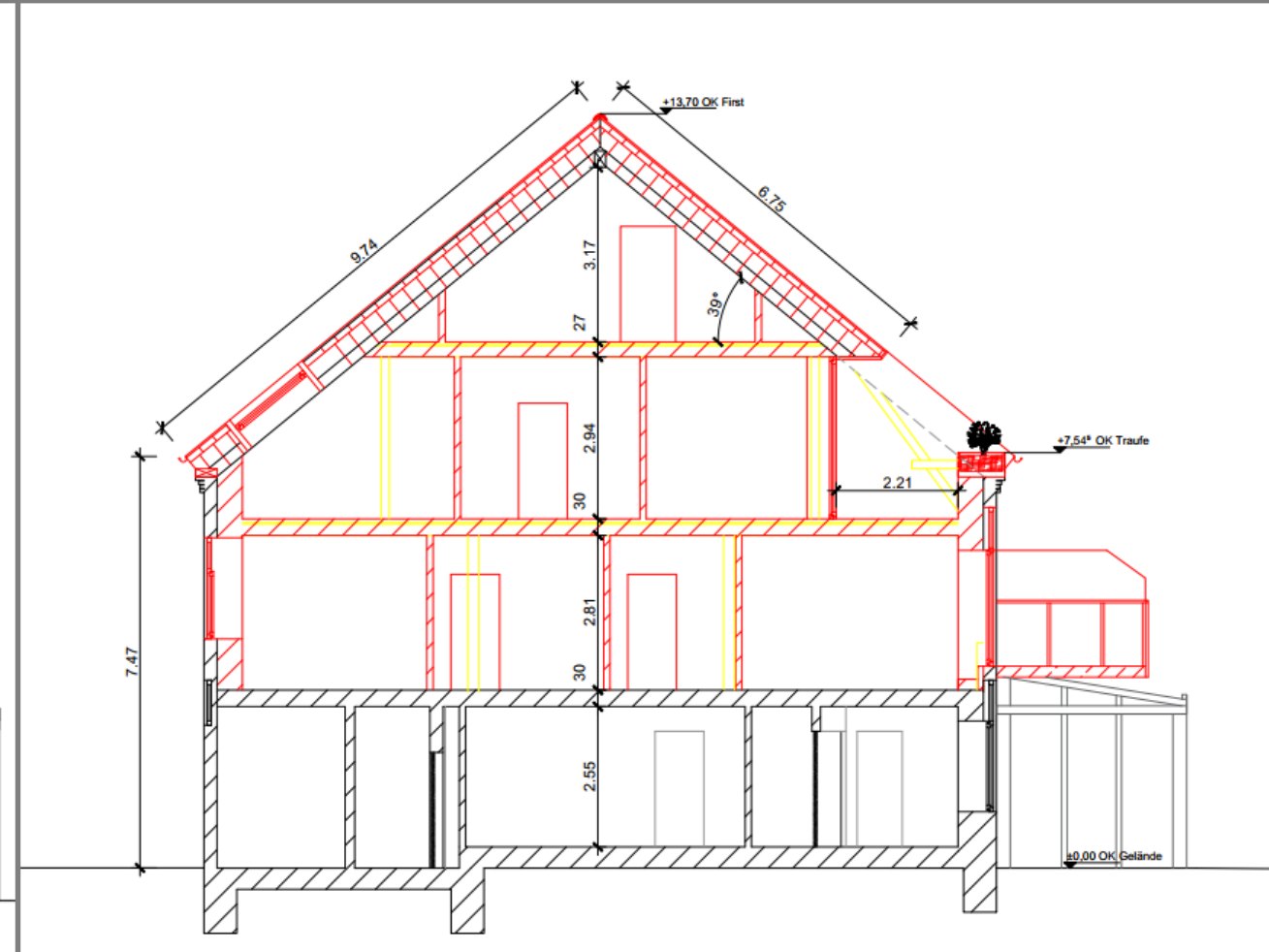
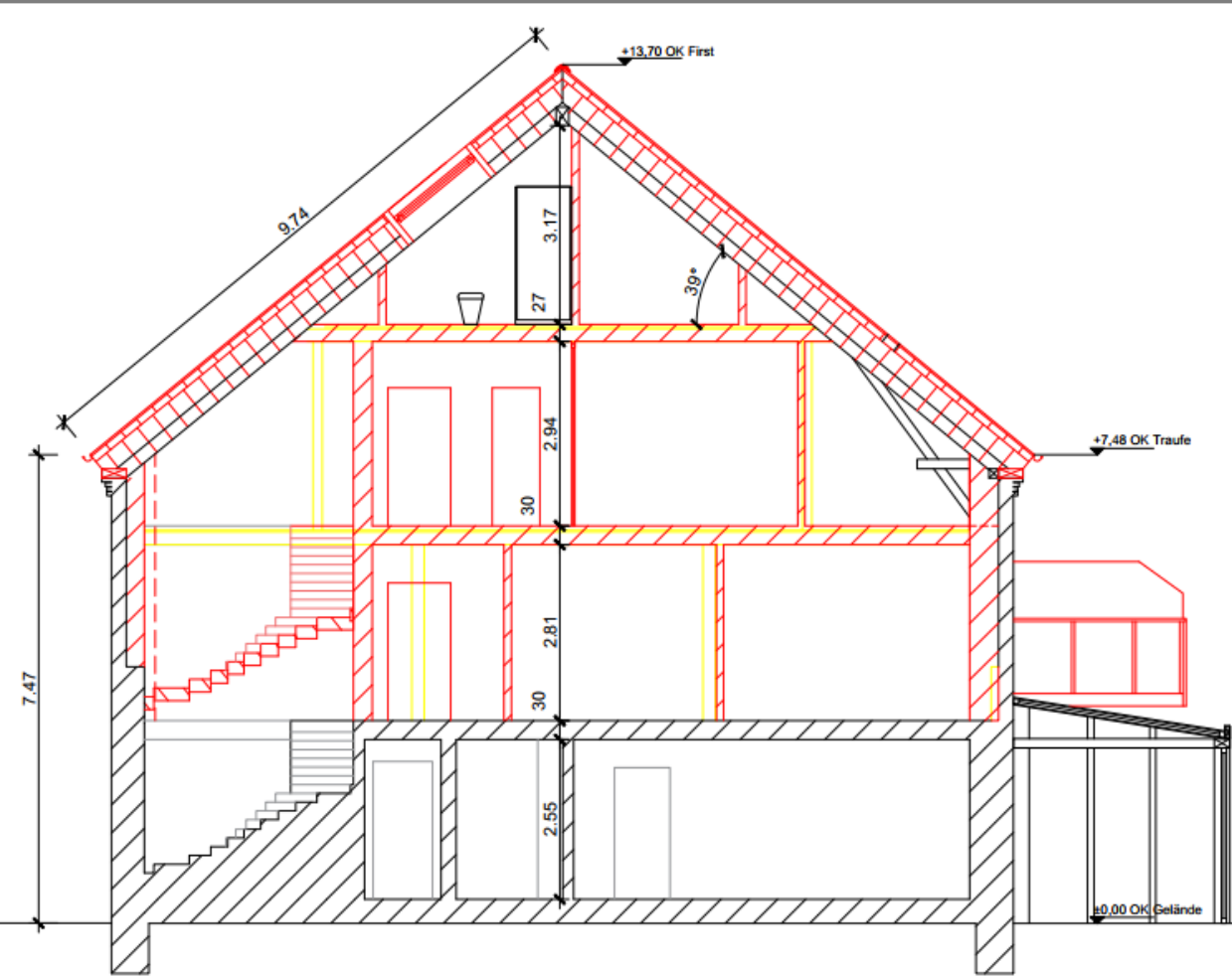
Alter Speicher - Ansicht Nord und Ost



Alter Speicher - Ansicht Süd und West



Alter Speicher - Schnitte A und B



Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!

Fragen und Anregungen

Auftragnehmer:



Planungsbüro Weinert

Rosenstraße 7

26 529 Marienhaf

Tel: 04934 / 340 838-0 Fax: 04934 / 340 838-7