

**Stadt Varel**

**Landkreis Friesland**

**Öffentliche Auslegung  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
und  
Beteiligung der Behörden  
und der sonstigen Träger  
öffentlicher Belange  
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**



**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109  
Dienstleistungszentrum Heilberufe  
Bereich Bleichenpfad**



# Gesamtplan: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109



**Planzeichenerklärung (gem. PlanV 90)**

Art der baulichen Nutzung  
 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung  
 Geschossflächenzahl  
 0,5 Grundflächenzahl  
 10 Zahl der Vollzeitarbeitskräfte (als Höchstmaß)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
 0 offene Bauweise  
 Baugrenze

Verkehrsrflächen  
 Straßenverkehrsflächen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abwasseranlagen  
 Fläche für Versorgungsanlagen  
 Zweckbestimmung Elektrizität (Trafa - Station)

Sonstige Planzeichen  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**PRAAMBEL**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Stadt Varde die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 beschlossen. Die 2. Änderung und dem Niedersächsischen Rechtsdienstleistungsgesetz als Satzung beschlossen. Es gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23.01.1990.

VareL den .....

Bürgermeister .....

**PLANVERFASSER**

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 wurde angefertigt von:

Osterburg, den .....

Planverfasser .....

**VERFAHRENSVERMERKE**

Im Plan ist der Stand Varde in seiner Sitzung am .....

VareL den .....

Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 ist gemäß § 19 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 2 Nr. 8 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 ist der Begründung haben vom .....

bis .....

VareL den .....

Der Rat der Stadt Varde hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 nach Prüfung der Anträge gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am .....

VareL den .....

Bürgermeister .....

Der Bebauungsplan ist zur 2. Fassung des Bebauungsplanes Nr. 109 i. d. Fassung vom .....

VareL den .....

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 .....

**PLANUNTERLAGE** Maßstab: 1 : 1.000

angefertigt nach dem Legationskataster der Gemeinde für Ursort, Ländereinzug und Legationskataster Osterburg - Katscheramt Varde

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Legationskatasters und sind die selbstständig bedienten, zusammenfassenden Anlagen sowie Straßen, Vorgänge und Plätze vornehmlich nach (stare vom .....

bevorzugt für Ursort, Ländereinzug und Legationskataster Osterburg - Katscheramt Varde

VareL den .....

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung

Im Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Gartenbaubetriebe (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)
- Farbstoffen (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
- Vergnügungsgaststätten (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)

Nr. 2 Befestigung von Stellplätzen

Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig (z. B. mit Rasenmäntelungen oder Schottersteinen) befestigt sind, werden auf die CRZ nicht angerechnet.

**HINWEISE**

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten an- oder rüttelschädliche Bodenkunde (das können u. a. sein: Freigruben, Schichtabmessungen, Schichten sowie wichtige Bodenveränderungen und Reaktionen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSDSG) meldepflichtig und müssen die oberen Denkmalschutzbehörde des Landes Niedersachsen gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Besitzer der Anlage oder der Unternehmer. Bei den zu meldenden Funden sind nach § 14 Abs. 2 des NDSDSG 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.

2. Sollten bei Bodenbearbeitungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bundesarchivbehörde - zu informieren.

3. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des DIN 1052 einzuhalten.

4. bei event. Verbauarbeiten ist ggf. auf etwaige Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Störungen vermieden werden. Sachschäden in der Nähe von EE- oder Gasversorgungsleitungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genehmigten Verlauf der Erdarbeiten bzw. Gasleitungen in der Öffentlichkeit anzeigen zu lassen.

**HINWEISE**

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten an- oder rüttelschädliche Bodenkunde (das können u. a. sein: Freigruben, Schichtabmessungen, Schichten sowie wichtige Bodenveränderungen und Reaktionen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSDSG) meldepflichtig und müssen die oberen Denkmalschutzbehörde des Landes Niedersachsen gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Besitzer der Anlage oder der Unternehmer. Bei den zu meldenden Funden sind nach § 14 Abs. 2 des NDSDSG 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.

2. Sollten bei Bodenbearbeitungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bundesarchivbehörde - zu informieren.

3. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des DIN 1052 einzuhalten.

4. bei event. Verbauarbeiten ist ggf. auf etwaige Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Störungen vermieden werden. Sachschäden in der Nähe von EE- oder Gasversorgungsleitungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genehmigten Verlauf der Erdarbeiten bzw. Gasleitungen in der Öffentlichkeit anzeigen zu lassen.

**Stad Varde**  
**Landkreis Friesland**

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109**

**Dienstleistungszentrum Heilberufe Bereich Bleichenpfad**

Fassung für die öffentliche Auslegung und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: 04.07.11

**BEGLAUBIGUNGSVERMERK**

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

VareL den .....

**Stad Varde**  
**Landkreis Friesland**

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109**

**Dienstleistungszentrum Heilberufe Bereich Bleichenpfad**

Fassung für die öffentliche Auslegung und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

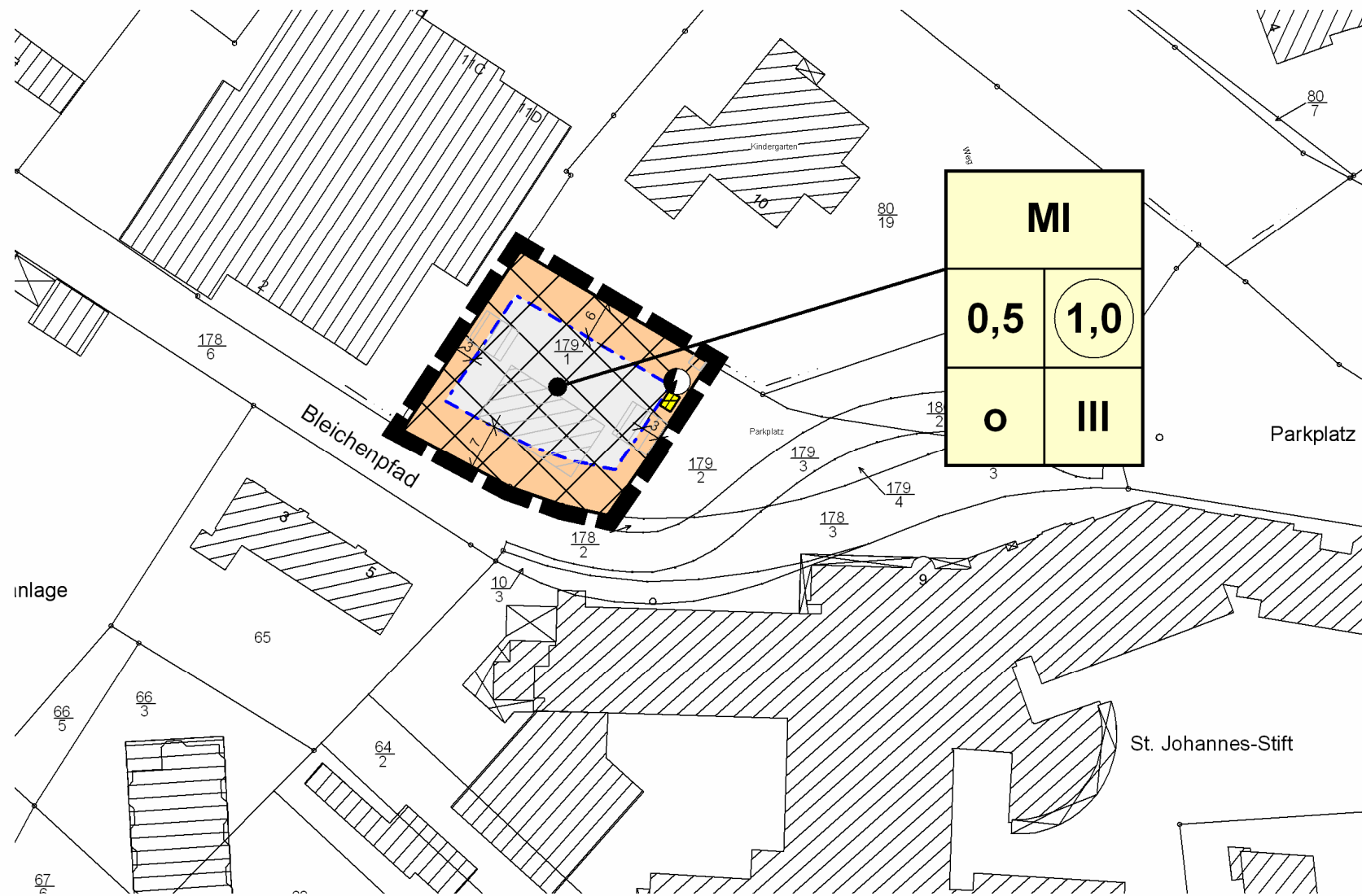
Stand: 04.07.11

**BEGLAUBIGUNGSVERMERK**

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

VareL den .....

## Ausschnitt: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109



---

## **Textliche Festsetzungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109**

### ***Nr. 1 Art der baulichen Nutzung***

***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).***

### ***Nr. 2 Befestigung von Stellplätzen***

***Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig (z. B. mit Rasengittersteinen oder Schotterrasen) befestigt sind, werden auf die GRZ nicht angerechnet.***



---

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:

- E.ON Netz GmbH
- Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland - Sachgebiet Verkehr
- Entwässerungsverband Varel
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
- TenneT TSO GmbH
- Landkreis Friesland
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg



---

**Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise zur Planung gegeben:**

- EWE Netz GmbH
- Oldenburgisch - Ostfriesischer Wasserverband Brake
- Kabel Deutschland

**Die Träger der Ver- und Entsorgungseinrichtungen weisen darauf hin, dass ihre Anlagen in ihrem Bestand und ihrer Lage nicht gefährdet werden dürfen. Darüber hinaus bitten sie um Beteiligung bei der weiteren Planung und Baudurchführung.**

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Umsetzung des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt.**



---

Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung gegeben:

- Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie

Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist zwar bereits in den Antragsunterlagen enthalten, es wird jedoch angeregt, diesen um die Adresse und Telefonnummer des Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege zu ergänzen.

### Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis erhält nunmehr folgende Fassung:

*Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*



---

## Fazit

**Aufgrund der vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind keine Änderungen an der Bauleitplanung erforderlich.**

**Die vorgebrachten Hinweise sowie die Anregung werden entsprechend in der Begründung bzw. Planzeichnung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 berücksichtigt.**

**Somit kann nunmehr der Satzungsbeschluss erfolgen.**

