

Stadt zwischen
Wald und Meer



Bebauungsplan Nr. 61A/5.Änderung „Dangast“ und 3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

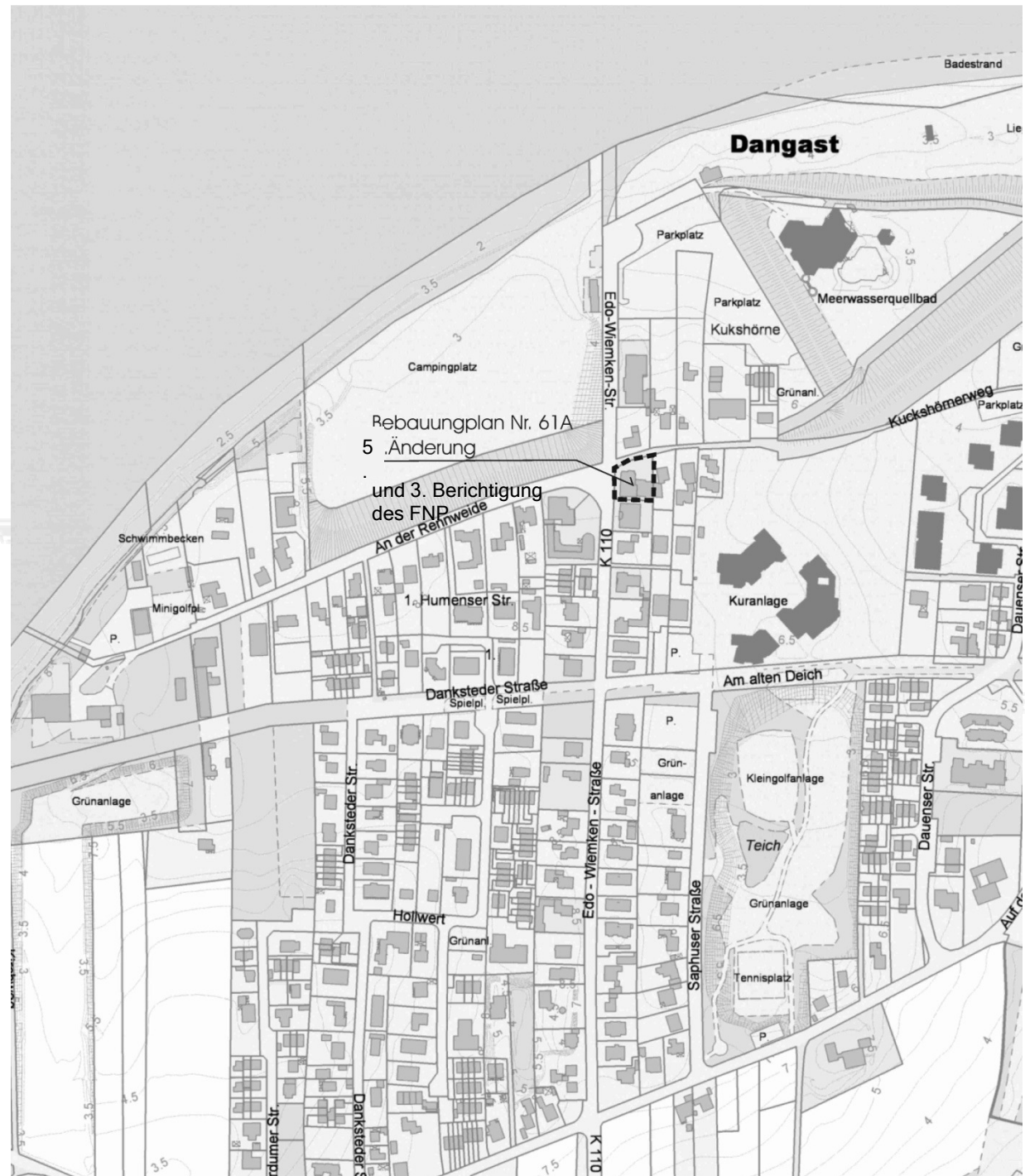
B-Plan gemäß § 13a BauGB
Bebauungsplan der Innenentwicklung

Übersichtsplan Dangast

Geltungsbereich B-Plan 61A / 5. Änderung der 3. Berichtigung des FNP

Es handelt sich um den einzigen Nahversorger an zentraler Stelle im Ortskern mit einem zusätzlichen Angebot an Reiseandenken und ähnlichem Sortiment. Die Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit ist daher ein städtebaulicher Belang.

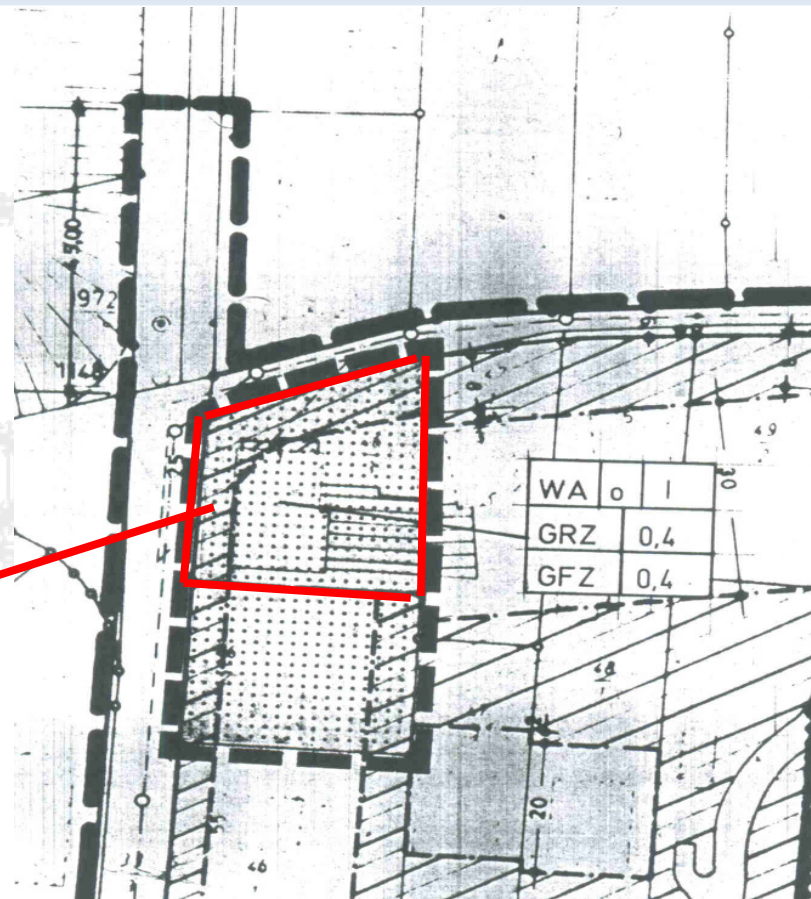
12.12.2011



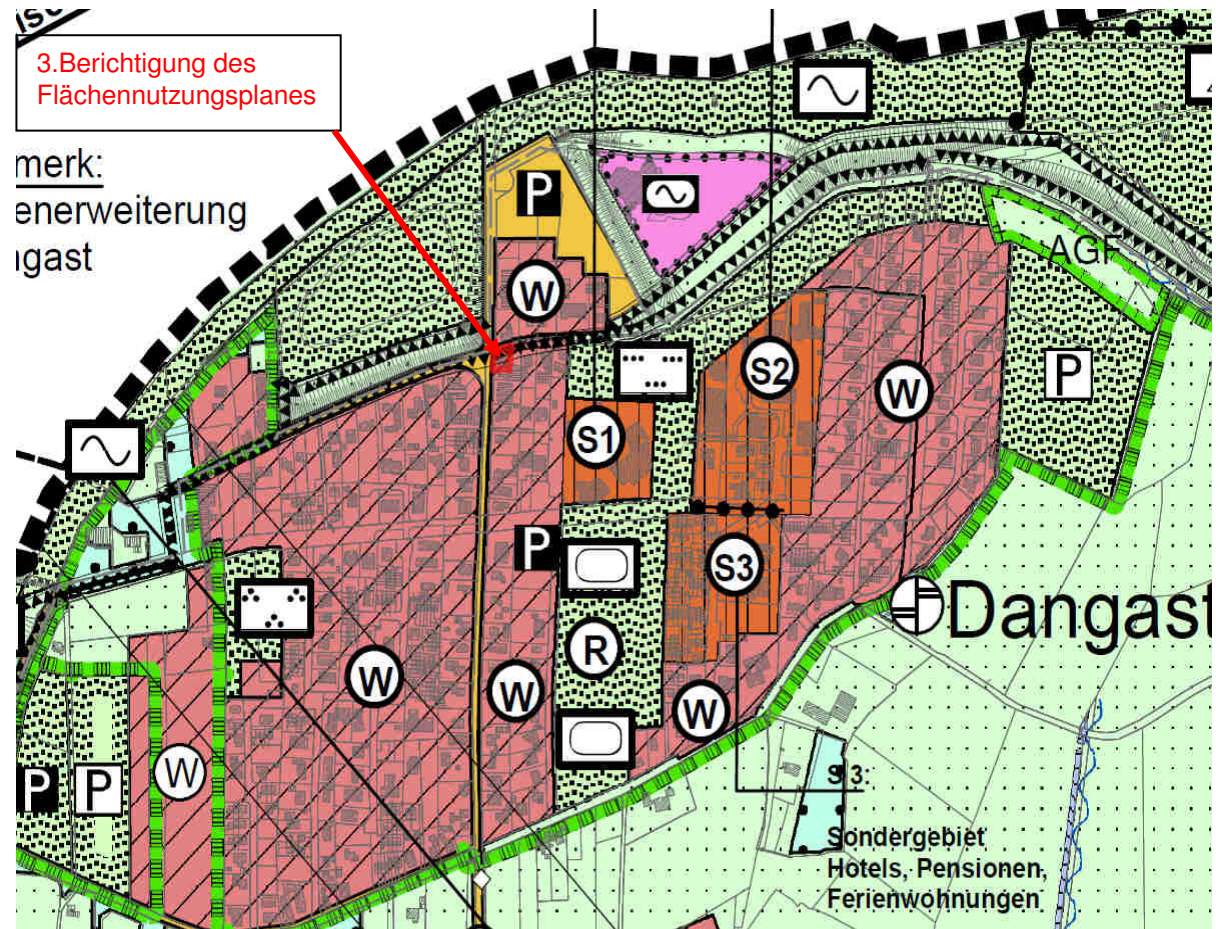
Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 61 A/5.Änderung der Stadt Varel (Lage: Edo-Wiemken-Straße Ecke Kuckshörner Weg)

Bisherige Festsetzungen:
WA-Gebiet (§ 4 BauNVO`90),
offene Bauweise (o),
ein Geschoss (I),
GRZ/GFZ = 0,4

**Geltungsbereich des
Bebauungsplanes Nr. 61 A
/ 5. Änderung und der
3. Berichtigung des FNP**



**Ausschnitt aus dem
wirksamen
Flächennutzungsplan
2006
der Stadt Varel**



Verfasser: Stadt Varel, FB 4 Planung und Bau



Anlass der Planung

ist die Errichtung eines neuen Eingangsbereiches mit witterungsbeständiger Auslage.

Der Vorbau erfolgt zur Edo-Wiemken-Straße.

Durch die Baumaßnahme wird der Abstand der bestehenden Baugrenze von derzeit ca. 4,50 m auf nun 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche (Fußweg) reduziert.

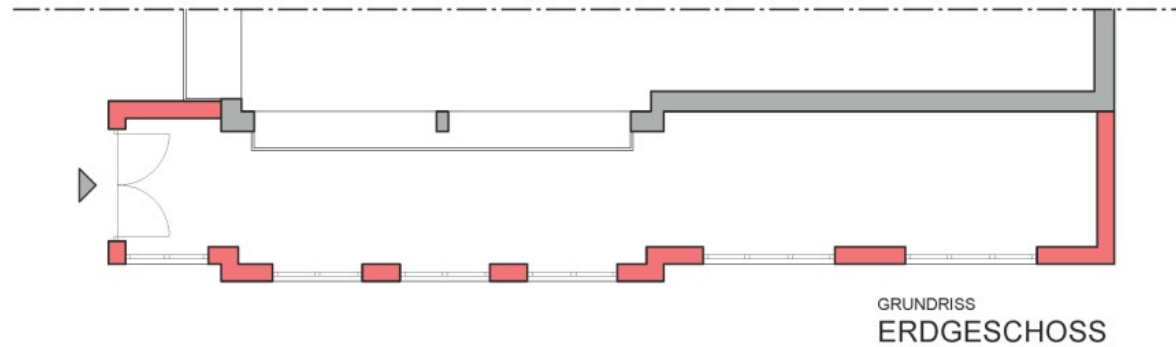
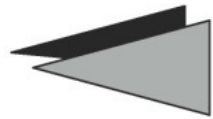
Zwischen Fahrbahnrand und neuer Hausfront verbleibt somit ein gepflasterter Bereich von **3,45 m**.

Architekturbüro Kieselhorst + Piltz - Ziegelstraße 1b - 26316 Varel



Pieper Geschäftshaus 2011_ 1 : 500 09.12.2011

Das Vorhaben



UMBAU EINES GESCHÄFTSHAUSES ERWEITERUNG DES EINGANGSBEREICHES

KUKSHÖRNER WEG 1, 26316 VAREL - DANGAST

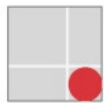
BAUHERR: PETRA + JOCHEN PIEPER

M.: 1.100

VAREL, DEN 17. MAI 2011

ARCHITEKTURBÜRO KIESELHORST + PILTZ
WWW.KIESELHORST-PILTZ.DE
INFO@KIESELHORST-PILTZ.DE

ZIEGELSTRASSE 1B · 26316 VAREL-BORGSTEDE · TEL. 04451/ 91 26 0 · FAX 04451/ 91 26 91



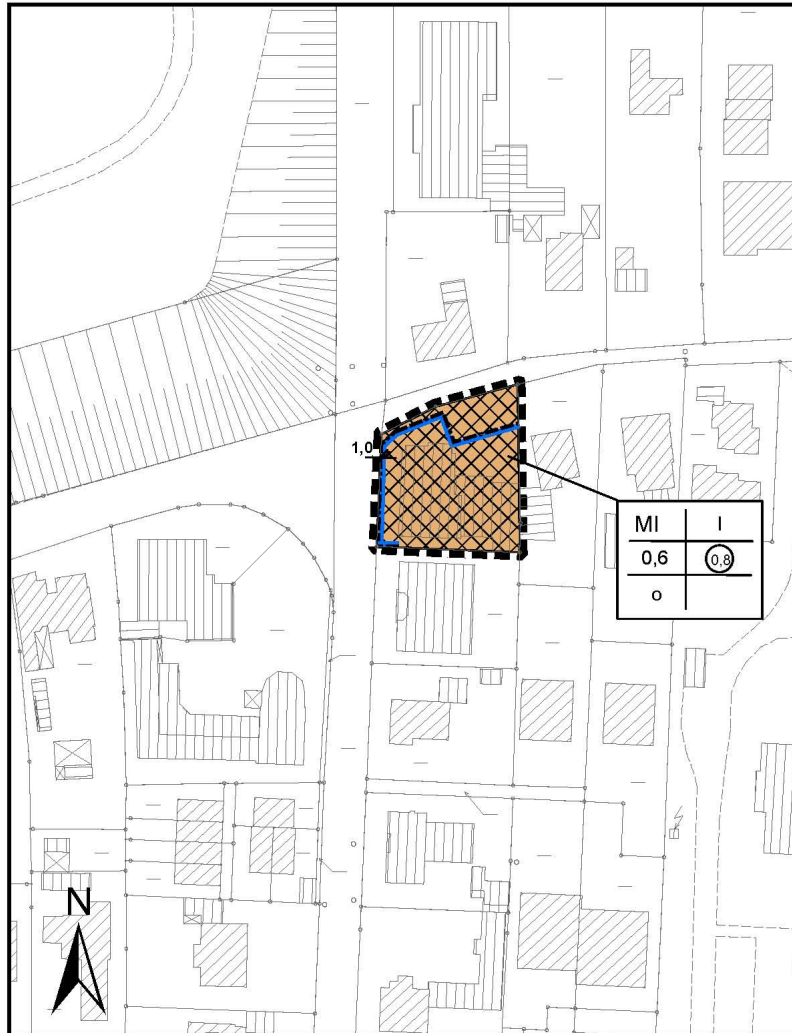
Rahmenbedingungen

Das knapp 1.000 m² große Grundstück erreicht bereits jetzt eine GRZ von 0,52. Im WA-Gebiet sind aber nur 0,4 sind nach § 17 BauNVO`90 zulässig.

Es gibt zwar die Möglichkeit bei bestimmten Voraussetzungen die zulässigen Ausnutzungswerte zu überschreiten (Grundlage bietet § 17 (2) BauNVO`90), sie können jedoch nur teilweise begründet werden.

Daher wurde im Rahmen der Änderung auch die Gebietsart angepasst. Das ehemalige WA-Gebiet wird jetzt als MI-Gebiet (§ 6 BauNVO`90) festgesetzt. Die zulässige GRZ kann dadurch auf 0,6 heraufgesetzt werden.

Um das MI-Gebiet an die Wohnnutzungen der Umgebung anzupassen, wurde das MI-Gebiet bezüglich seiner zulässigen Vorhaben eingeschränkt, ohne dabei den Charakter eines gemischt genutzten Baugebietes zu verändern.






Teil A: Planzeichnung


Planzeichenerklärung

(gem. Planzeichenverordnung, (PlanzV`90, vom 18.12.1990, BGBl. I S. 58, BGBl. III 313-1-6))




Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

-  Mischgebiet ((MI), gem. § 6 BauNVO`90) mit Einschränkung gem. § 1 (5) BauNVO`90 in der Textlichen Festsetzung Nr. 1
- I Anzahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 (2) Nr. 3 und 20 (1) BauNVO`90)
- 0,6 Zulässige Grundflächenzahl ((GRZ als Höchstmaß), Fests. gem. §§ 16 (2) Nr. 1 und 19 BauNVO`90) i. V. m. d. textl- Fests. Nr.
-  Zulässige Geschossflächenzahl ((GFZ als Höchstmaß), Fests. gem. §§ 16 (2) Nr. 2 und 20 (2) BauNVO`90)
- o offene Bauweise
-  Baugrenze (Fests. gem. § 23 (3) BauNVO`90)

Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Darstellung der Planunterlage

-  Bestehende Gebäude
-  Bestehende Abgrabung
-  Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksbezeichnung

Planverfasser

A&S, Dipl.-Ing. Glaum
D 27798 Hude (Oldb.), Langenberger Straße 22
Fon 04408-80 92 99, Fax 04408-80 92 98
27798 Hude (Oldb.), im November 2011

Festsetzungen

Allgemeine Festsetzungen:

- Mischgebiet (§ 6 BauNVO`90), GRZ = 0,6, GFZ = 0,8, ein Geschoss, offene Bauweise

Textliche Festsetzungen:

1. Das Plangebiet wird als Mischgebietes (MI, Fests. gem. § 6 (2) BauNVO `90) mit Einschränkung gem. § 1 (5) BauNVO`90 festgesetzt: Zulässig sind:

1. Wohngebäude,

2. Geschäfts- und Bürogebäude,

3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

4. Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Ziffern 4 (sonstige Gewerbebetriebe) und 5 bis 8 sind unzulässig.

Die Ausnahmeregelung (§ 6 (3) BauNVO`90 wird nicht Bestandteil der Satzung.

Festsetzungen

Textliche Festsetzungen:

2. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf für versiegelnde Nebennutzungen i. S. des § 19 (4) BauNVO `90 um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis 0,8. Weitere Überschreitungen bis zu 1,0 können zugelassen werden.

Anmerkung: Durch Bebauung und Parkplätze sind bereits jetzt 100 % des Grundstücks versiegelt.

3. Garagen und überdachte Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche zulässig.

3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes 2006 der Stadt Varel



Ende der Präsentation



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!