
Stadt Varel

Landkreis Friesland

**1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 70**

Kindergarten Katholische Kirche

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

Stand: 30.07.2012

BONER + PARTNER

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE



Vorlage Bebauungsplan Nr. 70

Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)

Flächen für den Gemeinbedarf

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung: kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Zweckbestimmung: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a abweichende Bauweise (siehe Textliche Festsetzung Nr. 2)
- Baugrenze

Verkehrflächen

- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abgängen

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafo-Station)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Erhaltungsgebot für Einzelbäume (mit Kronenbereich)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
- Flächen, die von Kraftfahrzeugverkehr freizuhalten sind

PLANUNTERLAGE Aktenzeichen: L 4-143/2012

Kreis Friesland, Stadt Vare!, Gemarkung Vare!-Stadt, Flur 14

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
2012, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg - Katasteramt Vare!

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand Juli 2012). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Vervielfältigungsrecht erteilt nach dem Niedersächsischen Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002.

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg - Katasteramt Vare!

Vare!, den

HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen) auch geringe Spuren solcher Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes melderpflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Olmer Straße 15, Tel. 0441 7198-2100 unverzüglich gemeldet werden.
- Meldspflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Abtauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für deren Schutz-Sorge zu sorgen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.
- Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes V 405 der Technischen Regeln des DVGW einzuhalten.
- Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverlegte Versorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Erd- oder Gasversorgungsanlagen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen.
- Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 treten im überlappenden Bereich die Festsetzungen der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 70 außer Kraft.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1 Zulässige Nutzungen

In den festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf sind kirchlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig. Welterhin sind Wohnungen für Betriebsleiter oder Aufsichtspersonal und Dienstleistungsleistungen allgemein zulässig.

Nr. 2 Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge über 50,00 m zulässig. Abstände regeln sich nach den §§ 7 und 10 NBauO.

Nr. 3 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Im Bereich, der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche (nördlich der Bonifatius-Kirche) sind weder Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO noch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.

Nr. 4 Flächen, die von Kfz-Verkehr freizuhalten sind

Der Bereich, der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche (nördlich der Bonifatius-Kirche) ist von Kraftfahrzeugverkehr freizuhalten.

Nr. 5 Kfz-Stellplätze

Kfz-Stellplätze sind mit Ausnahme der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche (siehe Textliche Festsetzung Nr. 4) im gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung zulässig.

Nr. 6 Erhaltungsgebot für Einzelbäume

Der in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind durch Neuanpflanzung derselben Art zu ersetzen.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Stadt Vare! diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70, bestehend aus der Planzeichnung und dem vernehmlichen wäckerlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Es gelten die Bestimmungen der Bauabstandsverordnung (BauABVO) vom 23.11.1990.

Vare!, den

Bürgermeister

PLANVERFASSER

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 wurde ausgearbeitet von:

BONER + PARTNER
ARCHITECTEN STADTPLANER INGENIEURE
Helmholtz-Str. 10 · 26122 Oldenburg · Tel. 0441 4200-100

Oldenburg, den

Planverfasser

VERFAHRENSVERMERKE

Der Vernehmlichkeitsprozess der Stadt Vare! hat in seiner Sitzung am 12.07.2012 die Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 beschlossen.

Vare!, den

Bürgermeister

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

Der Vernehmlichkeitsprozess der Stadt Vare! hat in seiner Sitzung am

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 und der Begründung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gemäß § 12 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB wurden am

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 und der Begründung haben vom

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Vare!, den

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Vare! hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am

als Satzung (§ 19 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Vare!, den

Bürgermeister

Der Sitzungsergebnis zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am

in der Nordwest - Zeitung (Ausgabe: Der Gemeindegeldige) bekanntgemacht worden. Sie ist damit rechtsverbindlich geworden.

Vare!, den

Bürgermeister

Inerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Vare!, den

Inerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Vare!, den

Stadt Vare!
Landkreis Friesland

1. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 70

Kindergarten Katholische Kirche

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

Stand: 30.07.2012

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

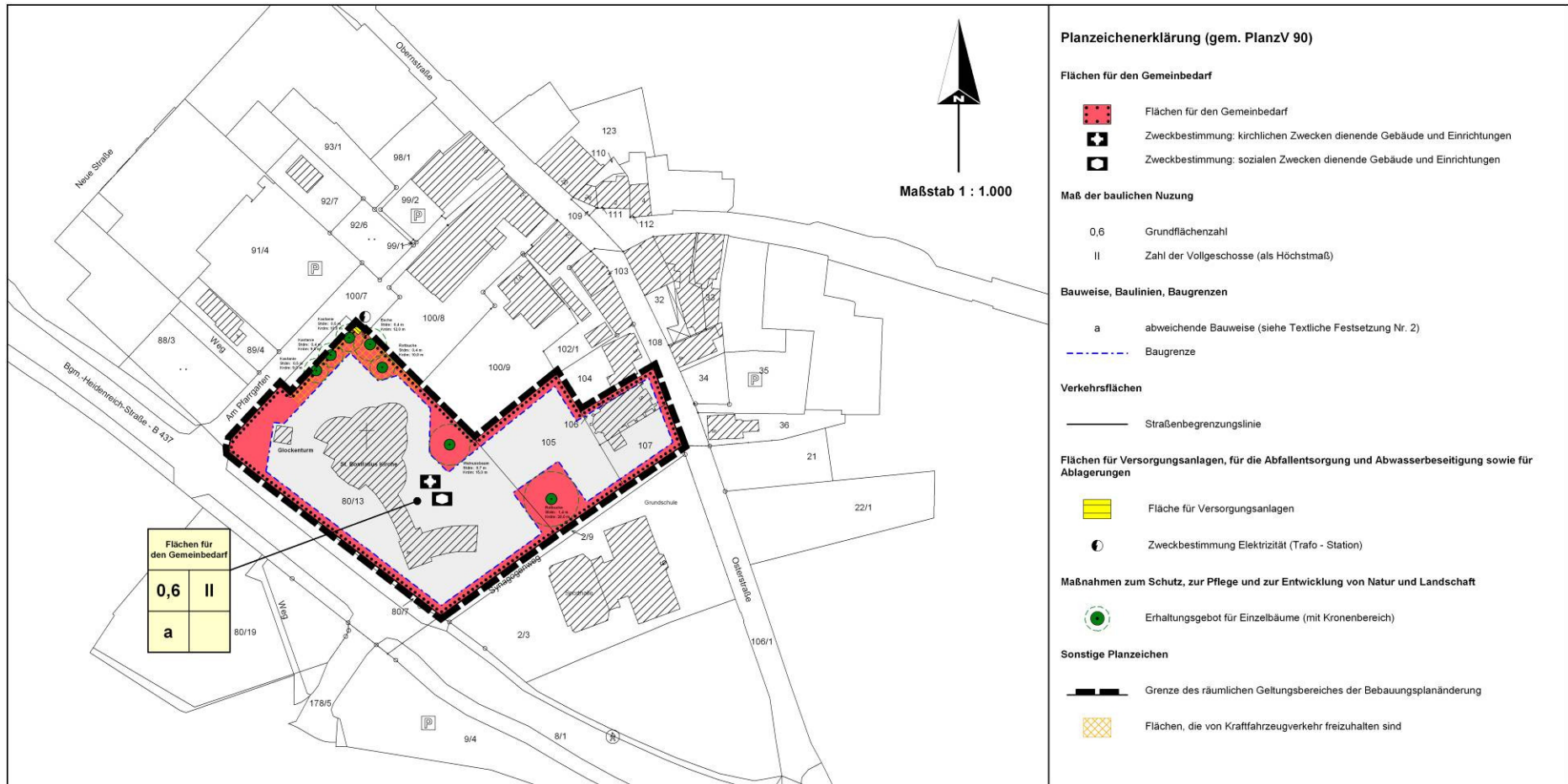
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein. STADT VARE!
Der Bürgermeister

Vare!, den

Ort



Bebauungsplan Nr. 70 | Planzeichenerklärung



Textliche Festsetzungen

Nr. 1 Zulässige Nutzungen

In den festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf sind kirchlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig. Weiterhin sind Wohnungen für Betriebsleiter oder Aufsichts- und Bereitschaftspersonen allgemein zulässig.

Nr. 2 Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge über 50,00 m zulässig. Abstände regeln sich nach den §§ 7 und 10 NBauO.

Nr. 3 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Im Bereich, der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche (nördlich der Bonifatius-Kirche) sind weder Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO noch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.

Nr. 4 Flächen, die von Kfz-Verkehr freizuhalten sind

Der Bereich, der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche (nördlich der Bonifatius-Kirche) ist von Kraftfahrzeugverkehr freizuhalten.

Nr. 5 Kfz-Stellplätze

Kfz-Stellplätze sind mit Ausnahme der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche (siehe Textliche Festsetzung Nr. 4) im gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung zulässig.

Nr. 6 Erhaltungsgebot für Einzelbäume

Der in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind durch Neuanpflanzung derselben Art zu ersetzen.



Hinweise

1.
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 oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 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.

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

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

4.
Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverlegte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Elt.- oder Gasversorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen.

5.
Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 treten im überlagerten Bereich die Festsetzungen der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 70 außer Kraft.



Abwägung

Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 (Kindergarten Katholische Kirche) vorgebrachten Anregungen

Herr Ibeling

weist darauf hin, dass beim Bau des Kindergartens darauf geachtet werden sollte, dass keine uneinsichtigen Ecken entstehen, da diese von Betrunknen zur Verrichtung ihrer Notdurft genutzt werden.

Frau Schröder

weist darauf hin, dass schon heute zwischen dem alten Kirchengebäude und ihrem Grundstück häufig Kinder spielen. Sie bittet die Kirchengemeinde zu überdenken, ob dieser Zwischenraum nicht im Rahmen des Kindergartenneubaus durch eine Hecke o. ä. abgesperrt werden könnte. Hierdurch würde sie lärmtechnisch sehr entlastet.

Sie fragt des Weiteren an, ob der Kindergarten eingezäunt wird.

Abwägung der Stadt Varel

Diese Thematik ist zwar nicht Gegenstand der anstehenden Bauleitplanung, gleichwohl sollte der Vorhabenträger jedoch beim Bau und Betrieb der neuen Einrichtung dafür Sorge tragen, dass missbräuchliche Nutzungen des Areals vermieden werden.

Abwägung der Stadt Varel

Diese Thematik ist zwar nicht Gegenstand der anstehenden Bauleitplanung, gleichwohl sollte der Vorhabenträger jedoch im Rahmen der Umstrukturierung des Kirchengeländes die Anregung prüfen.

Nach Auskunft des Vorhabenträgers ist vorgesehen, die Spielbereiche des Kindergartens durch einen nicht überkletterbaren Zaun einzugrenzen.



Abwägung

Frau Schröder

befürchtet durch den Kindergartenneubau eine Verschattung ihres Gartens. Sie möchte insofern, dass im Bereich hinter ihrem Grundstück nur eingeschossig gebaut wird und zudem die Baugrenze weiter als die bislang geplanten 3 Meter Abstand hält.

Frau Schröder fragt an, ob sie einen Ausgleich für eine Wertminderung ihres Grundstückes erhält.

Sie fragt des Weiteren an, ob ein Lärmschutz zu ihrem Grundstück geplant ist.

Abwägung der Stadt Varel

Grundsätzlich sind bei der Neubebauung die Regelungen der Nds. Bauordnung zu Grenzabständen maßgeblich und zwar unabhängig von den Festsetzungen der Baugrenzen im Bebauungsplan. Danach ist der einzuhaltende Grenzabstand abhängig von der Höhe des Gebäudes.

Damit ist in der Regel ein ausreichender Schutz der Nachbarschaft gewährleistet. Somit werden die Festsetzungen zum überbaubaren Bereich und zur Zahl der Vollgeschosse (zwei) beibehalten.

Gleichwohl sollte im Rahmen der Erstellung des Bauentwurfs für den neuen Kindergarten, die sich dadurch einstellende Schattenbildung auf dem Nachbargrundstück untersucht und ggf. optimiert werden.

Grundsätzlich sind Ausgleichszahlungen im Rahmen der Bauleitplanung in einem solchen Fall rechtlich nicht vorgesehen.

Regelungen zum Lärmschutz sind im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung nicht erforderlich und wurden insofern nicht in die Planung aufgenommen. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung stellt „Kinderlärm“ regelmäßig keine schädliche Umwelteinwirkung darstellt.

Aufgrund des geplanten Betriebes eines Kindergartens, der nur tagsüber geöffnet hat, sind nächtlichen Störungen nicht zu erwarten. Im Übrigen wird seitens des Vorhabenträgers erwägt, Spielflächen für Kinder möglichst nach Süden und Westen auszurichten.



Vorschläge zur Platzierung der Baukörper

