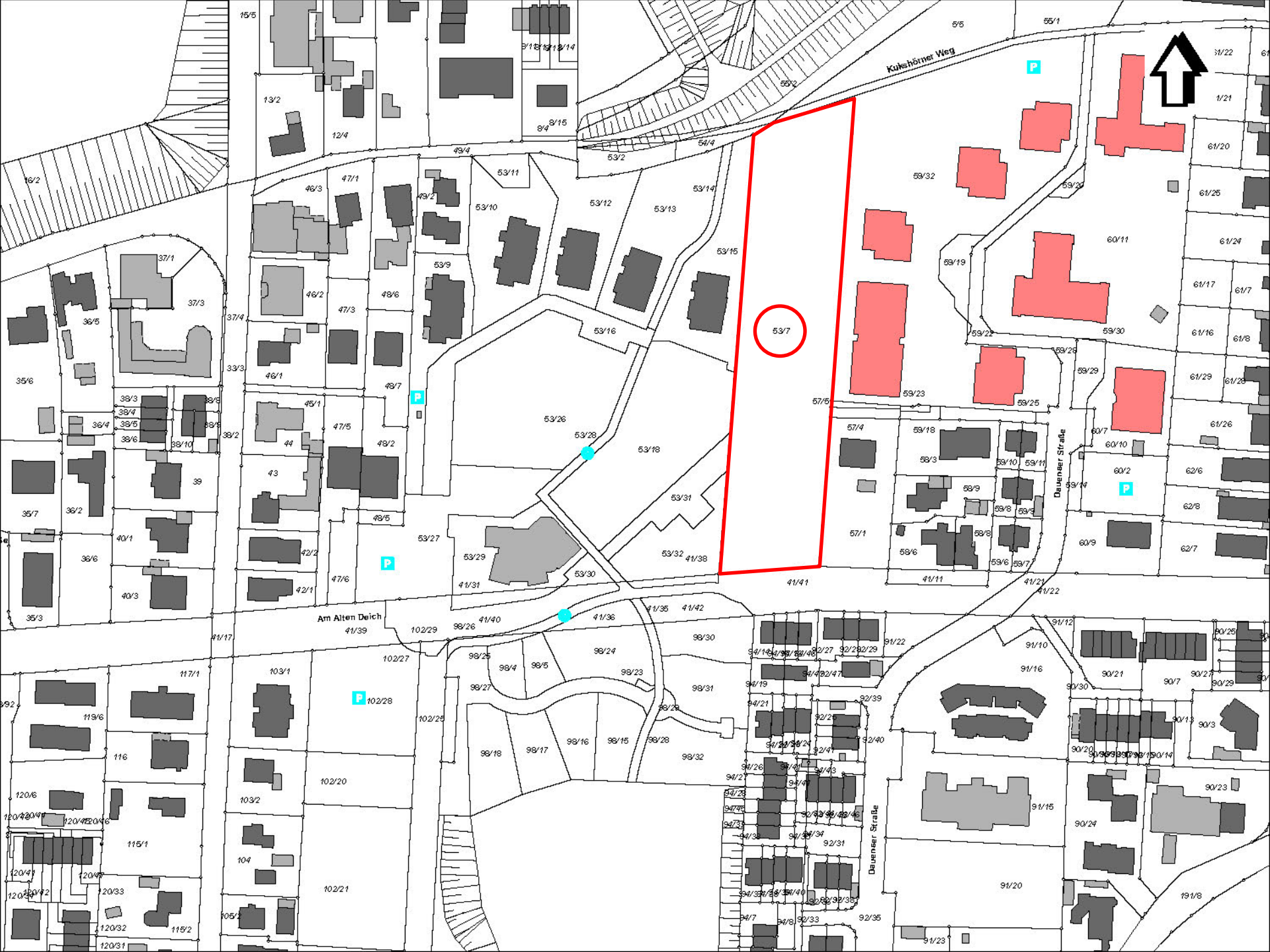
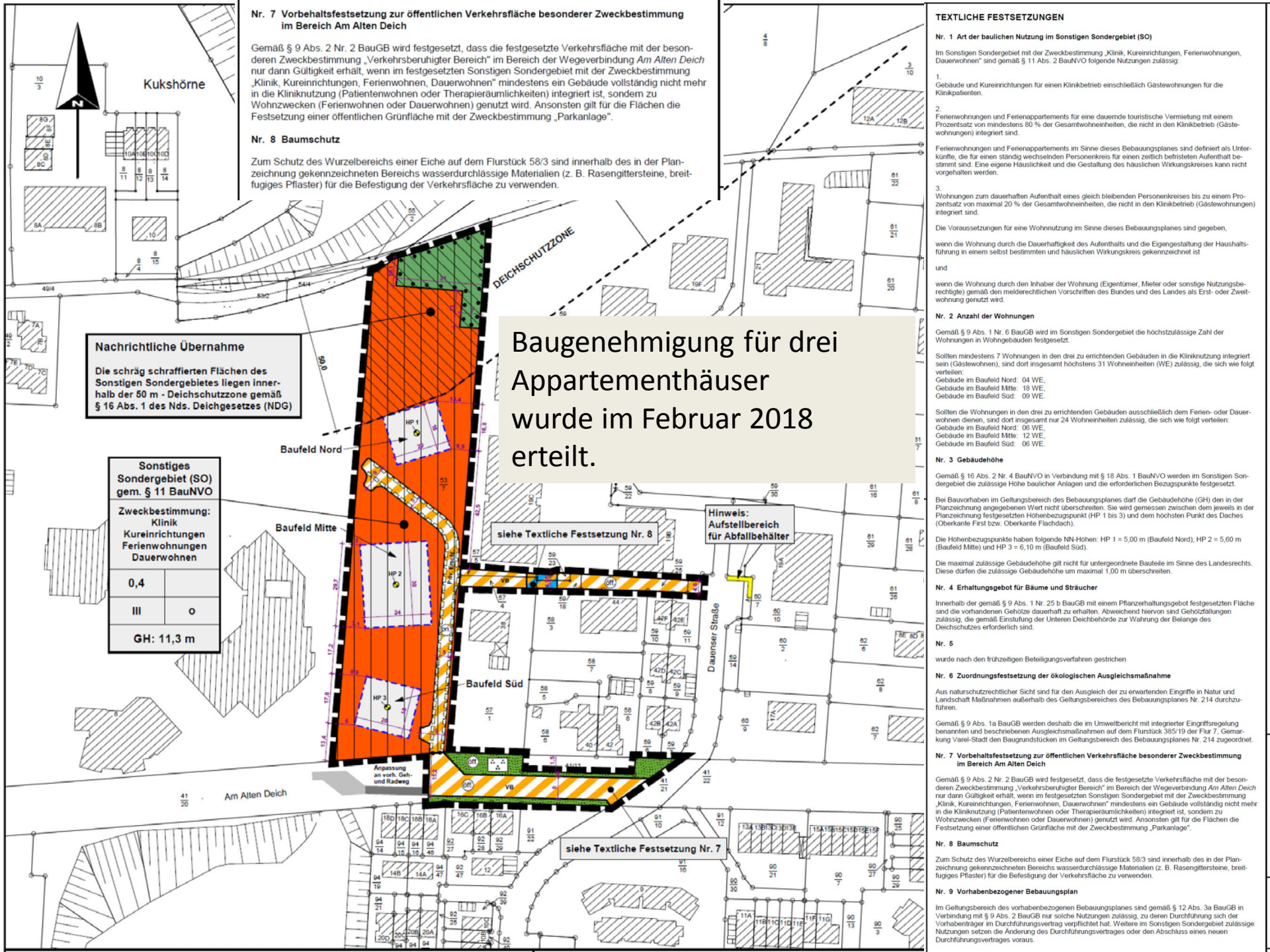


Friesenhörn-Kliniken
Neubau dreier Appartementshäuser
- Erschließung/Baustraße -
Dauenser Straße
Dangast





Nr. 7 Vorbehaltsetzung zur öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Bereich Am Alten Deich

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die festgesetzte Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ im Bereich der Wegeverbindung *Am Alten Deich* nur dann Gültigkeit erhält, wenn im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik, Kureinrichtungen, Ferienwohnungen, Dauerwohnen“ mindestens ein Gebäude vollständig nicht mehr in die Kliniknutzung (Patientenwohnen oder Therapieräume) integriert ist, sondern zu Wohnzwecken (Ferienwohnen oder Dauerwohnen) genutzt wird. Ansonsten gilt für die Flächen die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“.

Nr. 8 Baumschutz

Zum Schutz des Wurzelbereichs einer Eiche auf dem Flurstück 58/3 sind innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs wasserdurchlässige Materialien (z. B. Rasengittersteine, breittufiges Pflaster) für die Befestigung der Verkehrsfläche zu verwenden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet (SO)

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik, Kureinrichtungen, Ferienwohnungen, Dauerwohnen“ sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Gebäude und Kureinrichtungen für einen Klinikbetrieb einschließlich Gästewohnungen für die Klinikpatienten.
 - Ferienwohnungen und Ferienapartements für eine dauernde touristische Vermietung mit einem Prozentsatz von mindestens 80 % der Gesamtwohneinheiten, die nicht in den Klinikbetrieb (Gästewohnungen) integriert sind.
 - Ferienwohnungen und Ferienapartements im Sinne dieses Bebauungsplanes sind definiert als Unterkünfte, die für einen ständig wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt bestimmt sind. Eine eigene Häuslichkeit und die Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises kann nicht vorgehalten werden.
 - Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt eines gleich bleibenden Personenkreises bis zu einem Prozentsatz von maximal 20 % der Gesamtwohneinheiten, die nicht in den Klinikbetrieb (Gästewohnungen) integriert sind.
- Die Voraussetzungen für eine Wohnungnutzung im Sinne dieses Bebauungsplanes sind gegeben, wenn die Wohnung durch die Dauerhaftigkeit des Aufenthalts und die Eigengestaltung der Haushaltsführung in einem selbst bestimmten und häuslichen Wirkungskreis gekennzeichnet ist und wenn die Wohnung durch den Inhaber der Wohnung (Eigentümer, Mieter oder sonstige Nutzungsbe-rechtigte) gemäß den mehrdeutlichen Vorschriften des Bundes und des Landes als Erst- oder Zweit-wohnung genutzt wird.

Nr. 2 Anzahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird im Sonstigen Sondergebiet die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt.

Sollten mindestens 7 Wohnungen in den drei zu errichtenden Gebäuden in der Kliniknutzung integriert sein (Gästewohnen), sind dort insgesamt höchstens 31 Wohneinheiten (WE) zulässig, die sich wie folgt verteilen:
Gebäude im Baufeld Nord: 04 WE,
Gebäude im Baufeld Mitte: 18 WE,
Gebäude im Baufeld Süd: 09 WE.

Sollten die Wohnungen in den drei zu errichtenden Gebäuden ausschließlich dem Ferien- oder Dauerwohnen dienen, sind dort insgesamt nur 24 Wohneinheiten zulässig, die sich wie folgt verteilen:
Gebäude im Baufeld Nord: 06 WE,
Gebäude im Baufeld Mitte: 12 WE,
Gebäude im Baufeld Süd: 06 WE.

Nr. 3 Gebäudehöhe

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 19 Abs. 1 BauNVO werden im Sonstigen Sondergebiet die zulässige Höhe baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt.

Bei Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die Gebäudehöhe (GH) den in der Planzeichnung angegebenen Wert nicht überschreiten. Sie wird gemessen zwischen dem jeweils in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt (HP 1 bis 3) und dem höchsten Punkt des Daches (Oberkante First bzw. Oberkante Flachdach).

Die Höhenbezugspunkte haben folgende NN-Höhen: HP 1 = 5,00 m (Baufeld Nord), HP 2 = 5,60 m (Baufeld Mitte) und HP 3 = 6,10 m (Baufeld Süd).

Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des Landesrechts. Diese dürfen die zulässige Gebäudehöhe um maximal 1,00 m überschreiten.

Nr. 4 Erhaltungsebot für Bäume und Sträucher

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB mit einem Pflanzhaltungsebot festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Abweichend hiervon sind Gehölzfällungen zulässig, die gemäß Einstufung der Unteren Deichbehörde zur Wahrung der Belange des Deichschutzes erforderlich sind.

Nr. 5

wurde nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren gestrichen

Nr. 6 Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsmaßnahme

Aus naturschutzrechtlicher Sicht sind für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 214 durchzuführen.

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden deshalb die im Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung benannten und beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 385/19 der Flur 7, Gemarkung Varel-Stadt den Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 214 zugeordnet.

Nr. 7 Vorbehaltsetzung zur öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Bereich Am Alten Deich

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die festgesetzte Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ im Bereich der Wegeverbindung *Am Alten Deich* nur dann Gültigkeit erhält, wenn im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik, Kureinrichtungen, Ferienwohnungen, Dauerwohnen“ mindestens ein Gebäude vollständig nicht mehr in die Kliniknutzung (Patientenwohnen oder Therapieräume) integriert ist, sondern zu Wohnzwecken (Ferienwohnen oder Dauerwohnen) genutzt wird. Ansonsten gilt für die Flächen die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“.

Nr. 8 Baumschutz

Zum Schutz des Wurzelbereichs einer Eiche auf dem Flurstück 58/3 sind innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs wasserdurchlässige Materialien (z. B. Rasengittersteine, breittufiges Pflaster) für die Befestigung der Verkehrsfläche zu verwenden.

Nr. 9 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Weitere im Sonstigen Sondergebiet zulässige Nutzungen setzen die Änderung des Durchführungsvertrages oder den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages voraus.

Nachrichtliche Übernahme
Die schräg schraffierten Flächen des Sonstigen Sondergebietes liegen innerhalb der 50 m - Deichschutzone gemäß § 16 Abs. 1 des Nds. Deichgesetzes (NDG)

Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO

Zweckbestimmung:
Klinik
Kureinrichtungen
Ferienwohnungen
Dauerwohnen

0,4	0
III	O

GH: 11,3 m

Baugenehmigung für drei Appartementshäuser wurde im Februar 2018 erteilt.

siehe Textliche Festsetzung Nr. 8

Hinweis: Aufstellbereich für Abfallbehälter

siehe Textliche Festsetzung Nr. 7



Legende:

- Grundstücksgrenze
- Baugrenze
- Neubau
- Abstandsfläche
- notwendige Einstellplätze
- Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

KAPELS ARCHITEKTEN

BIEBRICHER RÜTTERS HAUSSMANN KAPELS



Kapels Architekten PartG mbB
Neuenburger Straße 15 - 26340 Zetel

Tel. 04453 - 48 78 - 0
Fax 04453 - 48 78 - 28

info@kapels.de
www.kapels.de

Phase:

Bauantrag

Projektnummer:

BV 683

Bauvorhaben:

Neubau dreier Appartmenthäuser Dauenser Straße 26316 Dangast

SO	
gem. § 11 BauNVO	
Klinik, Kureinrichtungen, Ferienwohnungen, Dauerwohnen	
0,4	
III	o
GH: 11,30 m	

Bauherr:

AMJ-Verwaltungs-GmbH Bahnhofstr. 34 26441 Jever

Planinhalt:

Lageplan

Maßstab:

M. 1:500

Unterschrift Bauherr:

Unterschrift Architekt:

Gezeichnet:
Klatt

Datum:
25. August 2017

Blattgröße:
420 / 420 mm

Blattnummer:
BA 1-c

Baustellenzufahrt

Ursprünglich bestand zwischen dem Eigentümer des westlichen Nachbargrundstücks und der Friesenhörnklinik eine Abstimmung, dass die Baustelle über dieses Grundstück angefahren werden kann. Diese Aussage war allerdings an den dortigen Bauablauf gekoppelt.

Die seitens Herrn Taddigs im Planungsausschuss am 05.09.2017 getätigte Äußerung zur Erreichbarkeit der Baustelle bezog sich auf diese Absprache zwischen den beiden Grundstückseigentümern. Bereits zum damaligen Zeitpunkt erfolgte der Hinweis, dass voraussichtlich nur der Baufortschritt bis zum Rohbau über diese Zufahrtsmöglichkeit abgewickelt werden kann.

Siehe Protokoll PA 05.09.2017 TOP 5.2

Bebauung des Grundstücks 53/7 in Dangast; Flur 1, Gmkg Varel-Land

Seit dem 16.05.2018 liegen der Verwaltung drei Anträge vor:

- a) Antrag, die Baustellenzufahrt über das Gelände des westlich angrenzenden Grundstücks zu führen. Diese Möglichkeit räumt der Eigentümer nur bis zum 15.06.2018 ein. Eigentumsflächen der Stadt (mit Ausnahme öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind nicht betroffen).

- b) Antrag auf Befahren des östlichen Teilabschnitts der Wegefläche Alter Deich zum Erreichen der Baustelle, ab dem 16.06.2018.

- c) Antrag auf Ausbau des östlichen Teilabschnitts der Wegefläche Alter Deich für die spätere, dauerhafte Erschließung der drei genehmigten Appartmenthäuser nach deren Fertigstellung.

Im Vorfeld dieser Anträge wurden Gespräche zwischen Vertretern der Friesenhörnklinik, der Stadtverwaltung und teils auch den Eigentümern des westlich angrenzenden Grundstücks geführt.

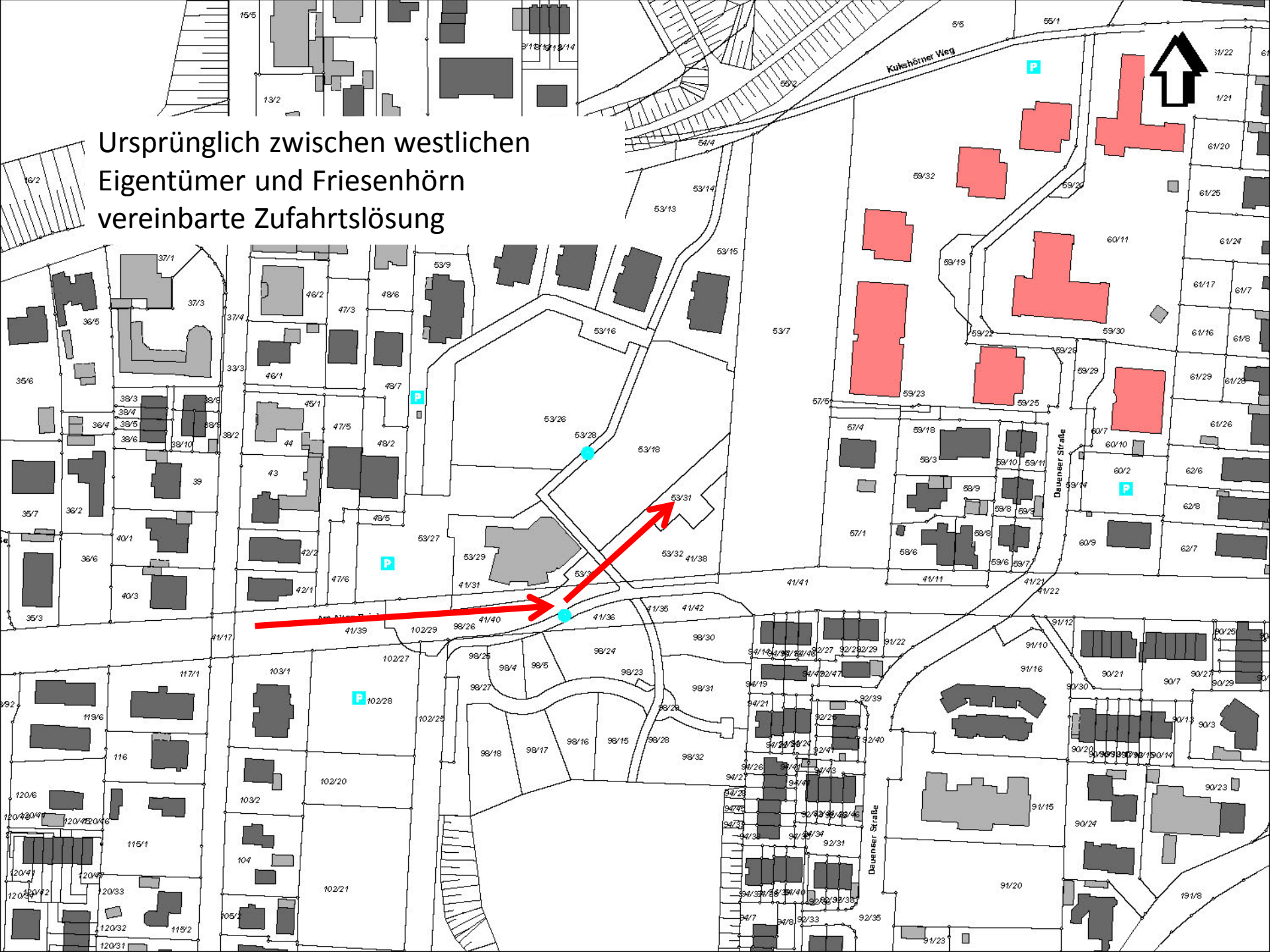
Regelung zur Baustellenzufahrt im Durchführungsvertrag

Durchführungsvertrag § 6 Ziffer 14.

Die Zufahrt zur Baustelle ist mit der Stadt Varel einvernehmlich abzustimmen. Die Stadt Varel hat ihre Zustimmung zur Baustellenzufahrt schriftlich zu erklären. Sofern die Baustellenzufahrt über den Weg „Am alten Deich“ oder die Dauenser Straße (Stichweg) erfolgen soll, ist mit der Stadt Varel eine Vereinbarung über anfallende Kosten für die Herrichtung und Sicherung der Baustellenzufahrt sowie über die etwaige Schadenbeseitigung abzuschließen.

Antrag a) Baustellenzufahrt von Westen bis 15.06.2018

Ursprünglich zwischen westlichen
Eigentümer und Friesenhörn
vereinbarte Zufahrtslösung





0421-380 10 60

DIXI

0421-380 10 60

traba

traba



traba

www.traba.de

Fenster • Türen • Wintergärten • Fassaden



krabba
Kontakt: 030 2500 1000
www.krabba.de

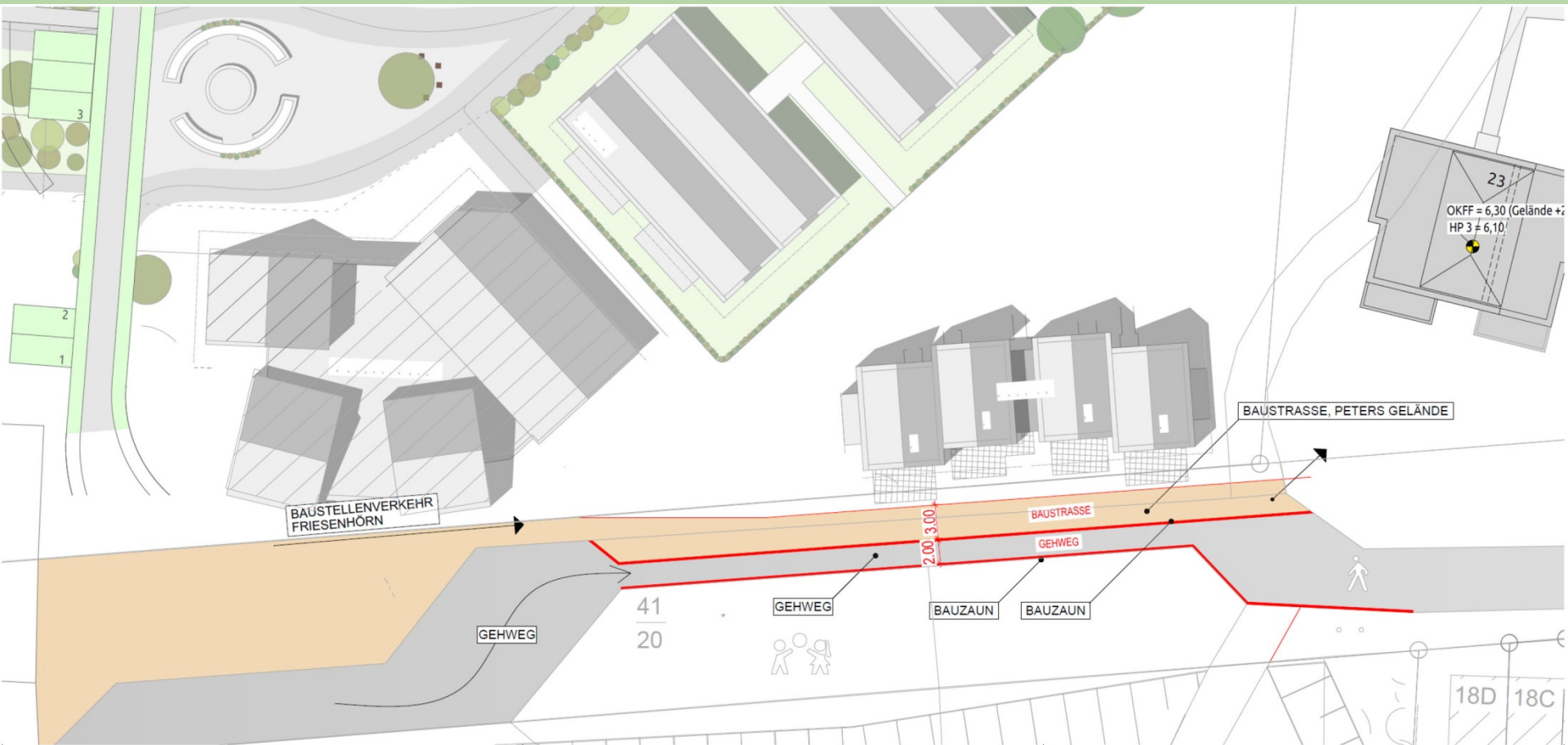
ROTAIN





Eigentümer ist nicht mehr bereit über fertige Flächen eine Baustellenzufahrt zu gestatten. Die Wohneinheiten sind z.T. bereits veräußert.





Auf der gepflasterten Wegefläche bleibt eine 1,5 m breite fußläufige Verbindung bestehen.

Über diese Zufahrt können voraussichtlich die gesamten Verkehre für die erforderlichen Erdarbeiten abgewickelt werden.

Es ist von allein hierfür von ca. 110 Lkw-Fahrten auszugehen.

Antrag b) Baustellenzufahrt von Osten ab 16.06.2018

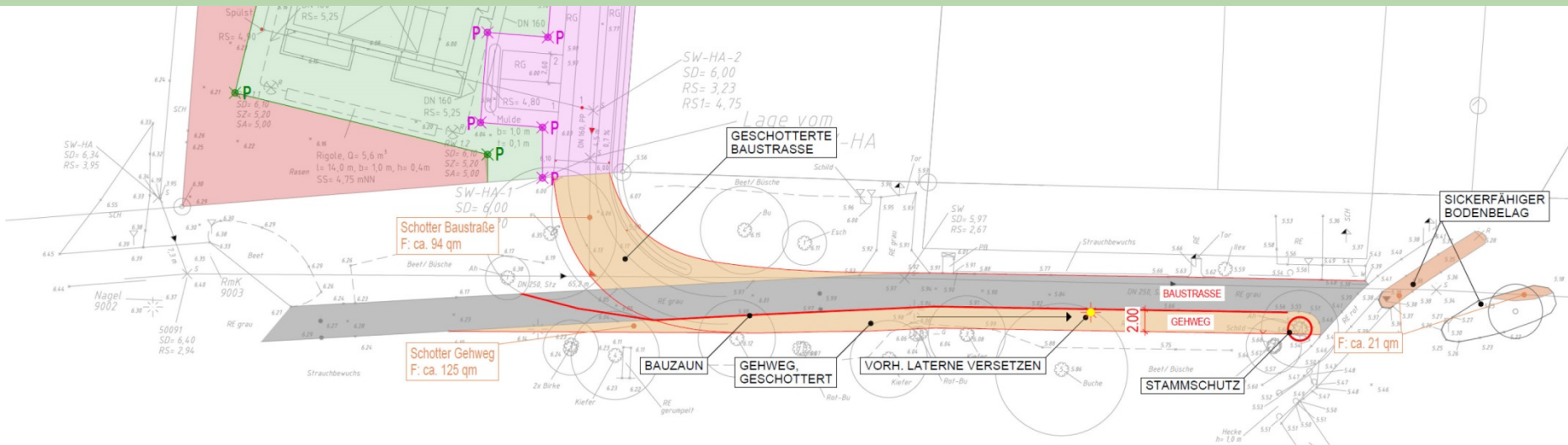
Nach Beendigung der Erdarbeiten geht das zuständige Architekturbüro von durchschnittlich ca. 4 Lkw-Fahrten pro Tag aus (zuzüglich kleinere Baustellenfahrzeuge)





Dauenser Straße
138-142





Baustraße wird durch Bauzaunanlage von einem geschotterten 1,5 – 2,0 m breiten Gehweg abgetrennt. Dadurch wird die Passierbarkeit der Ost-Westwegeverbindung über den alten Deich offengehalten.



Antrag c) Permanente Erschließung nach Beendigung der Bauphase

Über die Details der permanenten Erschließung werden die Ratsgremien der Stadt Varel befinden. Anliegender Vorschlag wurde eingereicht. Keine kurzfristige Entscheidung notwendig.

