

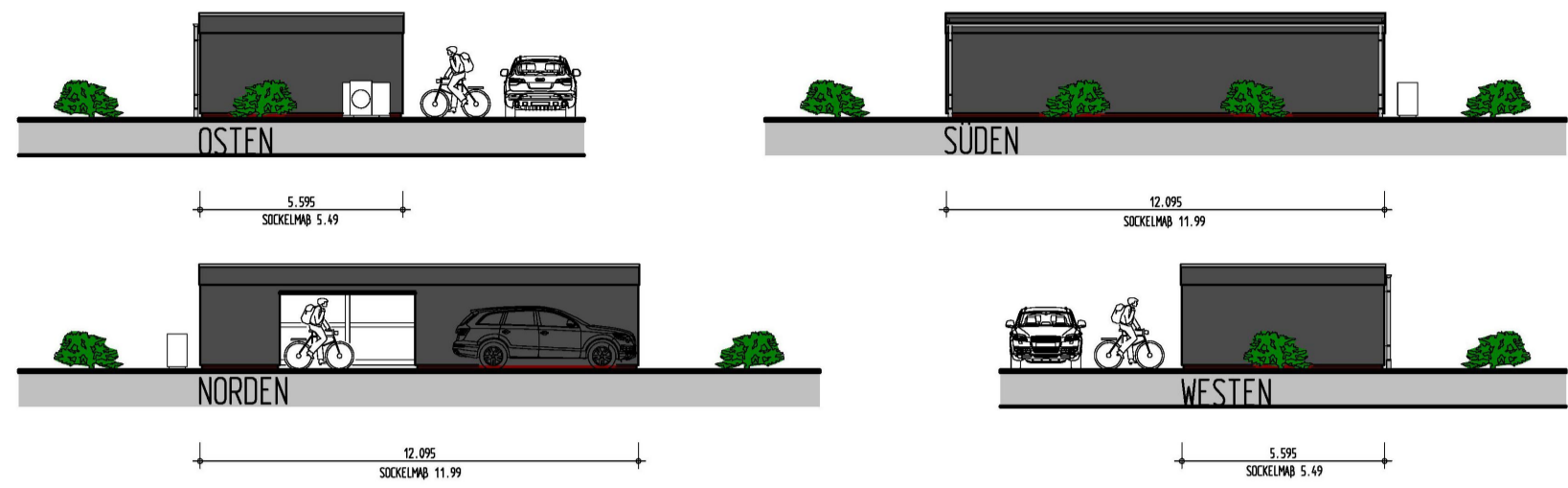
Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorhaben: Neubau eines Büro- und Wohngebäudes (2 Büroeinheiten mit Sozialbereich, 3 WE) mit Mülltonnen- und Fahrradunterstand, Errichtung von 16 PKW-Stellpl., in Varel, Meischenstraße, Stadt Varel, Gemarkung Varel-Stadt, Flur 13, Flurstücke 215/2 und 216/1. Für das geplante Verblendenmauerwerk sind Farbtonen von rot, rotbraun, rotbraun vorzusehen. Geplante Außenputzflächen sollen in den Farbtonen weiß, grau oder braun ausgeführt werden. Für die geplante Dachendeckung sind unglasierte Tondachziegel in den Farbtonen schwarz, anthrazit, braun, oder rot vorzusehen.

Bauherr: Dr. Margret Meents-Struve, Sabine Wroesmann, Friedrich-Ebert-Straße 28, 26316 Varel

Planung: Reiner Büsing Architekt, Dipl.-Ing. (FH), Max-Pechstein-Str. 27, 23616 Varel

Ansichten und Schnitt



M 1 : 200



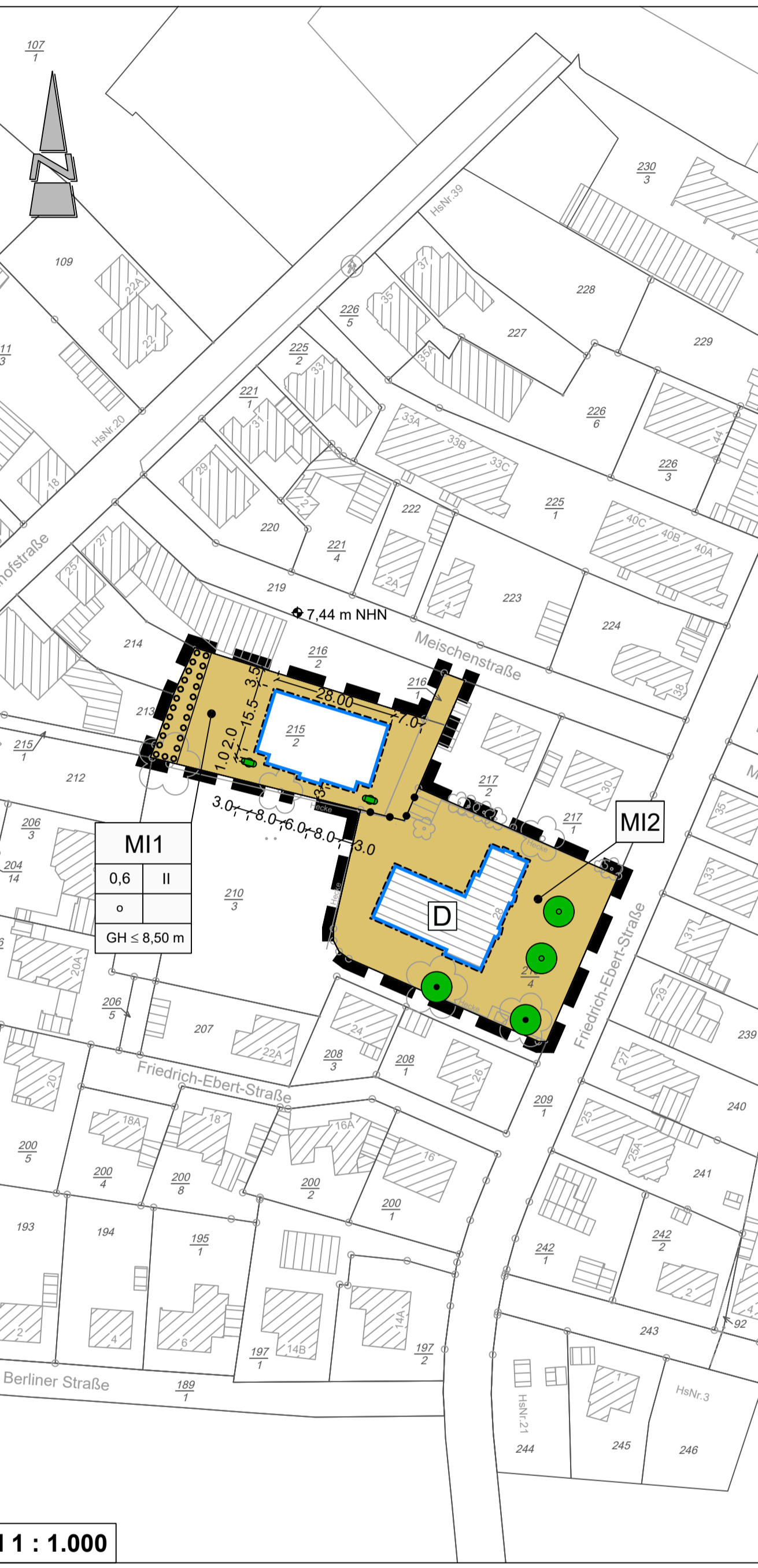
Ansichten und Schnitt



M 1 : 200

Stadt Varel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 262 "Meischenstraße/ Friedrich - Ebert - Straße" gem. § 13a BauGB



M 1 : 1.000

TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

- Innenhalb der festgesetzten Mischgebiete 1 und 2 (MI1 + MI2) gem. § 6 BauNVO sind Vorhaben gem. § 6 (2) Nr. 4, 6, 7 und 8 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe, Tankstellen, Gaststätten, Vergnügungsgaststätten) sowie die Ausnahme gemäß § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsgaststätten) nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (5) und (6) BauNVO).
- Innenhalb des festgesetzten Mischgebietes 1 (MI1) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugs- punkte (§ 18 (1) BauNVO):
 Oberer Bezugspunkt: Obere Gebäudekante über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss
 Unterer Bezugspunkt: Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss, max. 0,50 m über Straßenhöhen- bezugspunkt (7,44 m NHN)
- Innenhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen gem. § 12 (6) BauNVO sowie Neben- anlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO zulässig.
- Innenhalb der festgesetzten Mischgebiete 1 und 2 (MI 1 u. 2) sind bei der Neuanlage von Stellplätzen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausschließlich wasserdurchlässige Materialien (z. B. Rasengitterstein, Schotterrasen, Kies-/Splitterabdeckung, etc.) zur Befestigung zulässig (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).
- Innenhalb der festgesetzten Mischgebiete 1 und 2 (MI 1 u. 2) sind gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB bei der Errichtung eines Gebäudes mit einer Dachfläche von mindestens 50 m² mindestens 50% der Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten. Wird ein bestehendes Gebäude geändert durch eine Aufstockung, einen Anbau oder eine Erneuerung der Dachhaut bis zur wasserführenden Schicht, so sind, wenn eine dabei neu errichtete oder erneuerte Dachfläche mindestens 50 m² beträgt, mindestens 50% dieser Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten. Die Pflichten nach Satz 1 und 2 entfallen, soweit ihre Erfüllung im Einzelfall anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht, technisch unmöglich ist, wirtschaftlich nicht vertretbar ist oder auf der Dachfläche Solarenergieanlagen zur Erzeugung thermischer Energie errichtet werden sollen oder worden sind. Die Pflicht nach Satz 2, bezogen auf die Erneuerung der Dachhaut bis zur wasserführenden Schicht, entfällt, wenn die Baumaßnahme aufgrund besonderer äußerer Umstände, insbesondere zur Behebung unvorhergesehener Schäden durch Unwetterereignisse, zwingend erforderlich ist.
- Innenhalb des festgesetzten Mischgebietes 1 (MI 1) ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB das Dach des Mülltonnen- und Fahrradunterstandes dauerhaft, flächendeckend und fachgerecht mit einer sand- durch- wurzelbaren Substratschicht von mindestens 6 cm zu versehen und zu begrünen, sodass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist. Zu verwenden sind niedrige, trockenheitsresistente Pflanzen (zum Beispiel Gräser, bodendeckende Gehölze oder Wildkräuter). Grundsätzlich sind standort- gerechte Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft zu verwenden. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb der Dachfläche nachzupflanzen.
- Die gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten zwei Bäume zum Anpflanzen im festgesetzten Mischgebiet 2 (MI 2) sind zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Der Blick auf die Erker der Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, muss freigehalten werden. Die Bäume müssen mittig vor dem Mauerfeld zwischen Fenster und Ecke des jeweiligen Erkers gepflanzt werden. Die Baumart und die Pflanzstandorte sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.
- Innenhalb der gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im festgesetzten Mischgebiet 1 (MI) ist entlang der westlichen Plangebiets- grenze eine Strauchhecke, entlang der südlichen Plangebietsgrenze sind zwei Solitärsträucher, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 Zu verwendende Pflanzenarten für die Strauchhecke: (zweireihig versetzt, 80 cm Pflanzabstand in der Reihe sowie Reihenabstand)
 Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball, Gewöhnlicher Flieder, Blutorter Hartriegel, Himbeere, Hundrose, Kornelkirsche, Ohrweide, Pfaffenhütchen, Sanddorn.
 Zu verwendende Qualitäten:
 leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm
 Zu verwendende Pflanzenarten für die Solitärsträucher:
 Kornelkirsche, Blutorter Hartriegel, Schwarzer Holunder.
 Zu verwendende Qualitäten:
 leichte Sträucher, 2x verpflanzt, Höhe 120 - 150 cm.
- Die Beleuchtung der Stellplätze und Zugängen ist energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und nur mit insektenfreundlichen und insektenkündlichen Lampenge- häusen, mit nach unten abstrahlendem Lichtkegel mit Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil) und Leuchtmitteln ohne UV-Anteil mit dem Orientierungswert einer Farb- temperatur von 1600 – 2400 Kelvin und einem maximalen Wert von 2700 Kelvin zulässig. Als Richtwerte der Beleuchtungsstärken sind max. 5-10 Lux anzuwenden und möglichst niedrige Leuchtpunkthöhen zur Erreichung der technisch notwendigen Ausleuchtung anzustreben. Der maximale Abstrahlwinkel sollte nicht mehr als ca. 30° zur Seite betragen.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Im Geltungsbereich der Umgebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 262 „Meischenstraße/ Friedrich-Ebert-Straße“ befindet sich das nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützte Baudenkmal. Sämtliche Baumaßnahmen an dem Baudenkmal und in der Umgebung des Denkmals bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 8 i. V. m. § 10 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG).
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzschäufelstämme, 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 Denkmal- schutzbehörde des Landkreises sowie dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg - Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg (Tel.: 0441 205766-15) 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 Arbeit gestattet.
- Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, sind sofort alle Bodenarbeiten einzustellen. Der Landkreis Friesland - untere Denkmalschutzbehörde - ist unverzüglich zu informieren.
- Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutz- gesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, ist die Baufeldräumung / Baufeldräumung gem. § 9 (2) BauGB während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist es unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrlöcher zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
- Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung von 2017 anzuwenden.
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Bekanntmachung von 1990.
- Die textliche Festsetzung Nr. 5 entbindet nicht von den Vorgaben der NBauO zu Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf Dächern.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie § 84 (3) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Stadt Varel am den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 262 "Meischenstraße/ Friedrich - Ebert - Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Varel, (Siegel) Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1 : 1.000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
 © 2023 LGLN
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
 Regionaldirektion Aurich
 Katasteramt Varel

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Varel, den (Siegel)

..... (Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 262 "Meischenstraße/ Friedrich - Ebert - Straße" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann + Mosebach und Partner.

Rastede, (Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 262 „Meischenstraße/ Friedrich - Ebert - Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Varel, (Siegel) Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 262 „Meischenstraße/ Friedrich - Ebert - Straße“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 262 „Meischenstraße/ Friedrich - Ebert - Straße“ und der Begründung haben vom bis zum gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen und waren auf der Internetseite der Stadt einsehbar.

Varel, (Siegel) Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Varel hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 262 „Meischenstraße/ Friedrich - Ebert - Straße“ nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Varel, (Siegel) Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 262 „Meischenstraße/ Friedrich - Ebert - Straße“ ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im elektronischen Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 262 „Meischenstraße/ Friedrich - Ebert - Straße“ ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Varel, (Siegel) Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innenhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 262 „Meischenstraße/ Friedrich - Ebert - Straße“ ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 262 „Meischenstraße/ Friedrich - Ebert - Straße“ und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Varel, (Siegel) Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 262 „Meischenstraße/ Friedrich - Ebert - Straße“ stimmt mit der Urschrift überein.

Varel, (Siegel) Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 MI Mischgebiete (MI)
 0,6 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,6
 II Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z.B. II
 GH ≤ 8,50 m maximal zulässige Gebäudehöhe (GH)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 Baugrenze
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 Anpflanzen von Einzelbäumen
 Anpflanzen von sonstiger Bepflanzung
 Erhaltung von Einzelbäumen
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**
 D Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Informelle Darstellungen**
 Straßenhöhenbezugspunkt (7,44 m NHN)

Stadt Varel

Landkreis Friesland

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 262 "Meischenstraße/ Friedrich - Ebert - Straße" gem. § 13a BauGB



Endfassung