

Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz

- Stadt Varel

19.08.2025

Bebauungsplan Nr. 98 „Am Kaffeehaus“

6. Änderung

gem. § 13a BauGB

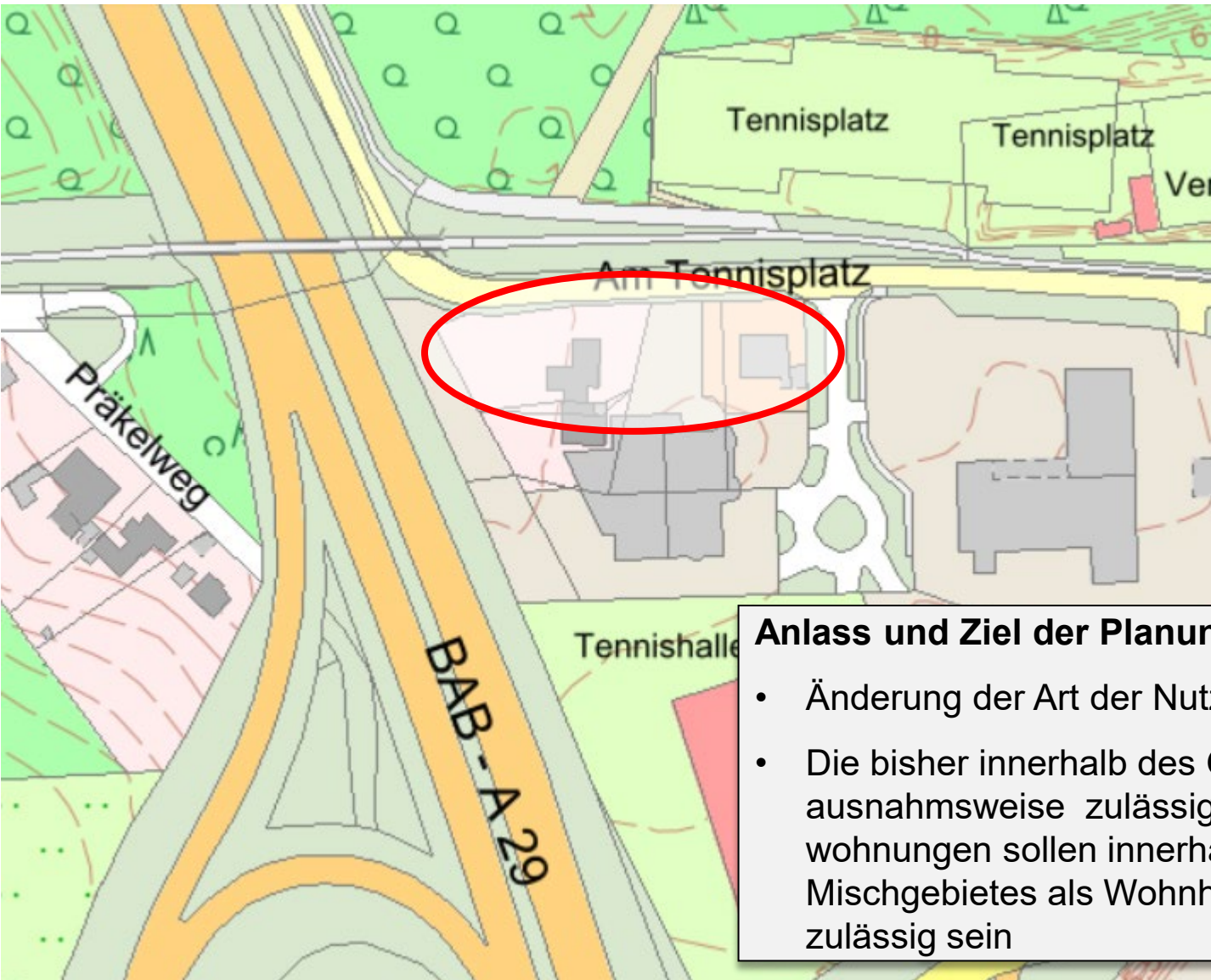
Endfassung

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de

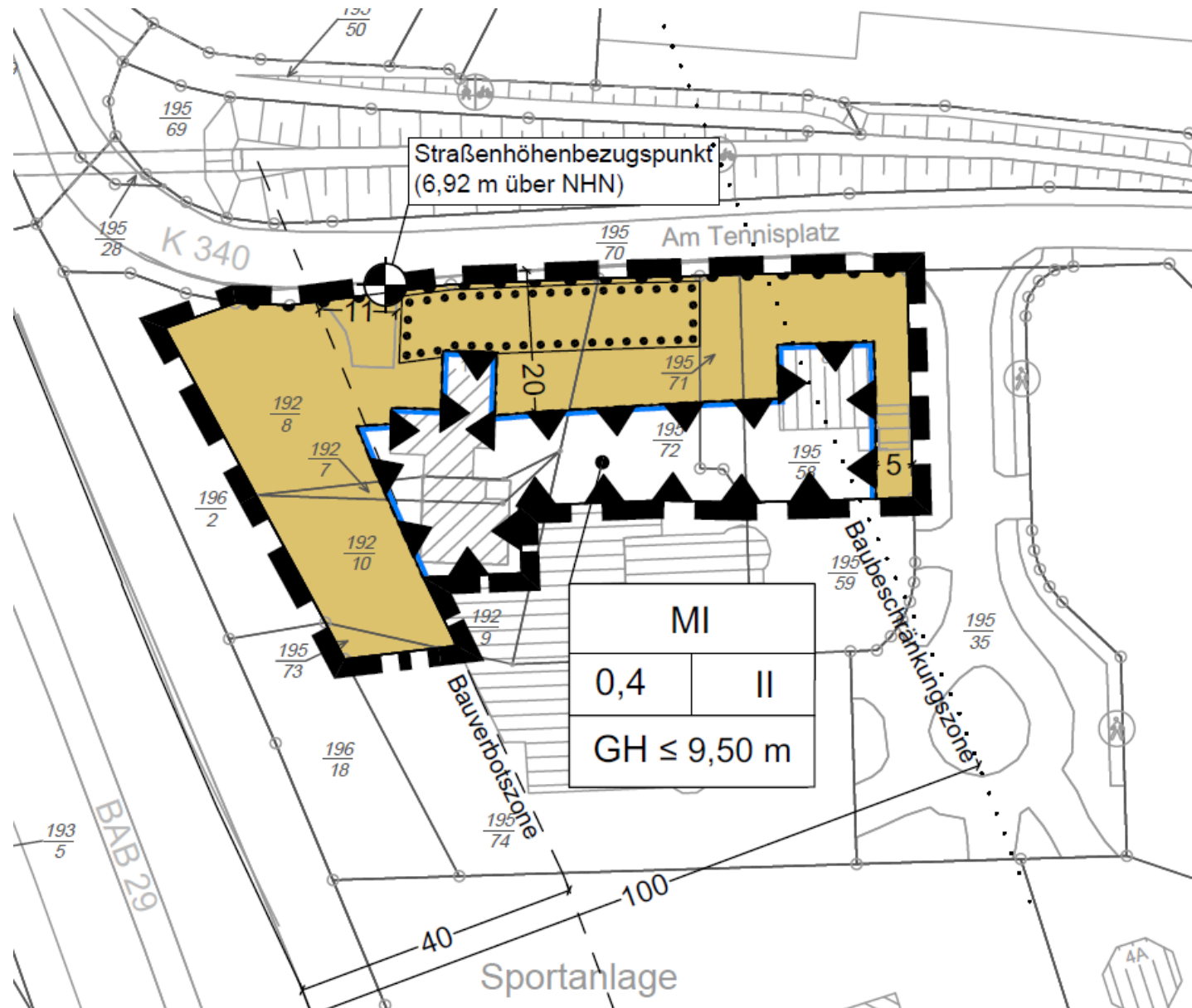




0,35 ha

Anlass und Ziel der Planung

- Änderung der Art der Nutzung
- Die bisher innerhalb des Gewerbegebietes ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen sollen innerhalb eines Mischgebietes als Wohnhäuser allgemein zulässig sein



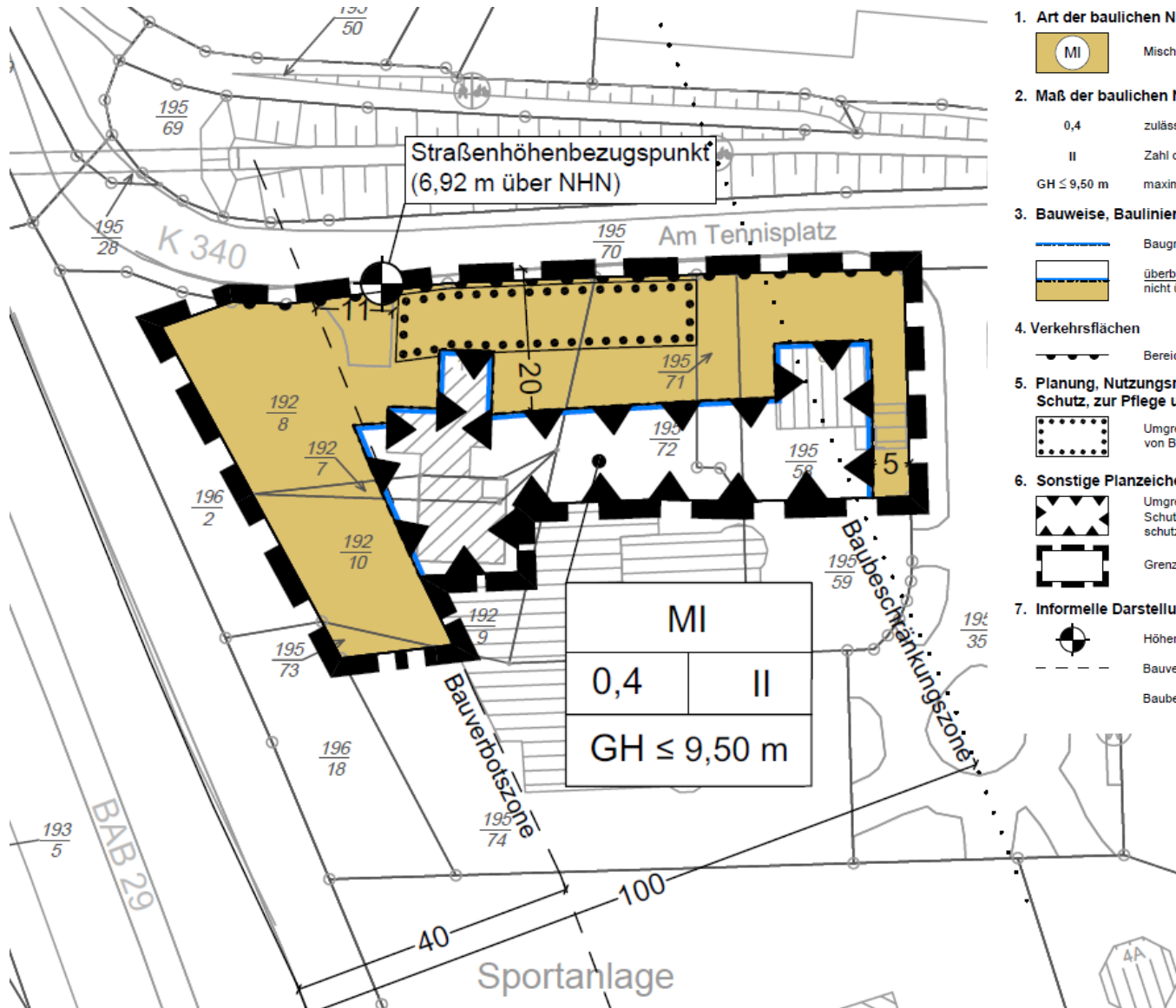
(Wesentliche) Abwägungsvorschläge

**zu den im Zuge der Beteiligung der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)**

**Aus der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB) sind keine
Stellungnahmen eingegangen**

Anregung	Abwägungsvorschlag
Landkreis Friesland - Anpassung der Begründung an den Entwurf des Landesraumordnungsprogrammes vom April 2025 - Auseinandersetzung mit dem Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz ist ausstehend - Forderung zur Entnahme der Eibe (<i>Taxus baccata</i>) ist aus der Pflanzliste, da diese nicht heimisch ist	- Die Begründung wird hinsichtlich der aktuellen Version des Landesraumordnungsprogrammes redaktionell überarbeitet. - Es erfolgt eine redaktionelle Ergänzung der Begründung. - Redaktionelle Anpassung des Bebauungsplanes durch Entnahme aus der Pflanzliste

Anregung	Abwägungsvorschlag
Die Autobahn GmbH des Bundes Bitte um mitgeteilte Aufnahme von Hinweisen zu rechtlichen Vorgaben und Verboten in der Anbauverbotszone	Noch nicht aufgeführte Hinweise redaktionell werden auf der Planzeichnung ergänzt



1. Art der baulichen Nutzung



Mischgebiete (MI)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4

II Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z.B. II

GH ≤ 9,50 m maximal zulässige Gebäudehöhe (GH)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze



überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

6. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

7. Informelle Darstellung



Höhenbezugspunkt (6,92 m über NHN)



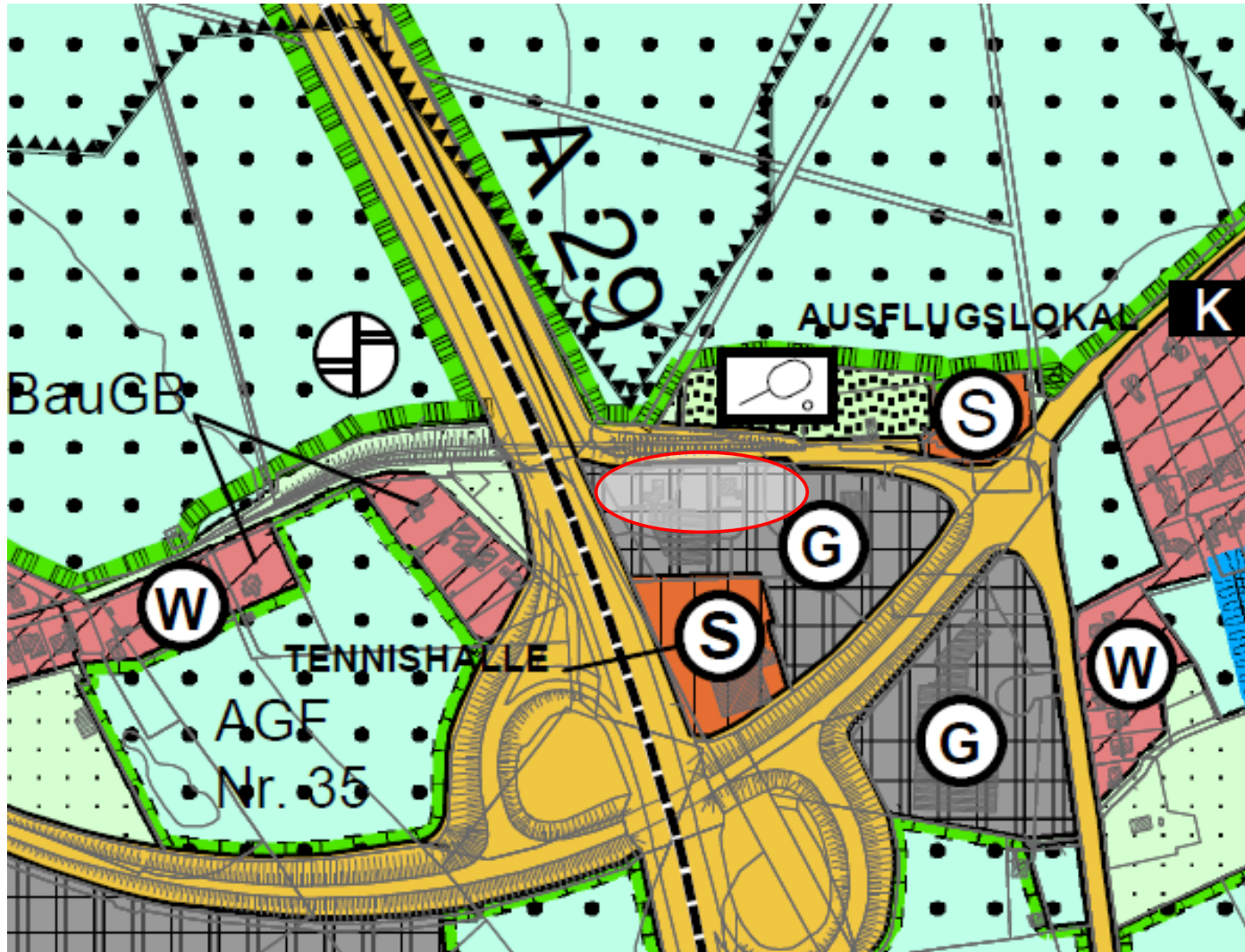
Bauverbotszone (gem. § 9 FStrG)



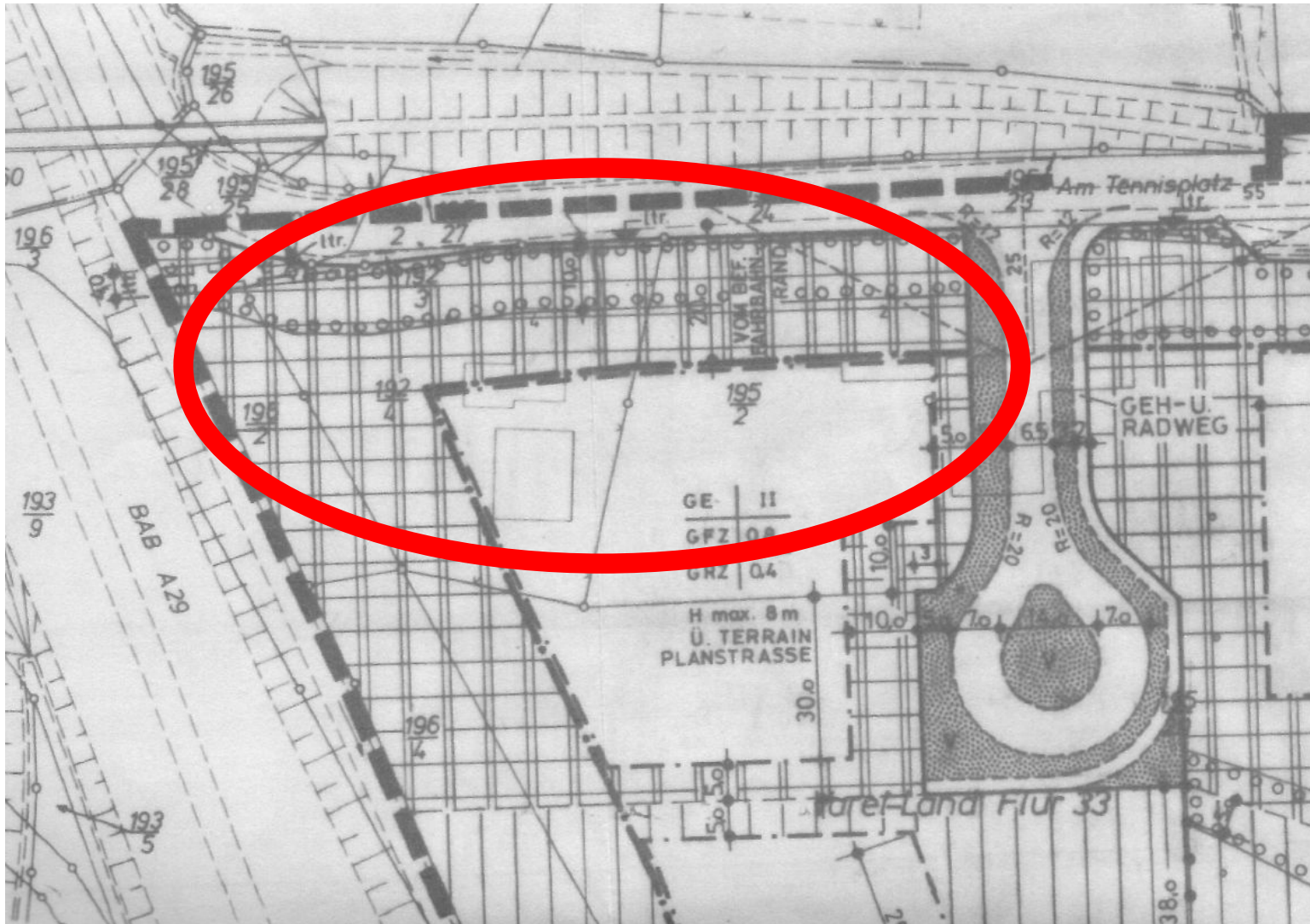
Baubeschränkungszone (gem. § 9 FStrG)

Diekmann • Mosebach & Partner

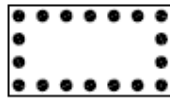
Berichtigung des FNP gem.
§ 13a (2) Nr. 2 BauGB



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**



Wegfall



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

