

Stadt zwischen  
Wald und Meer

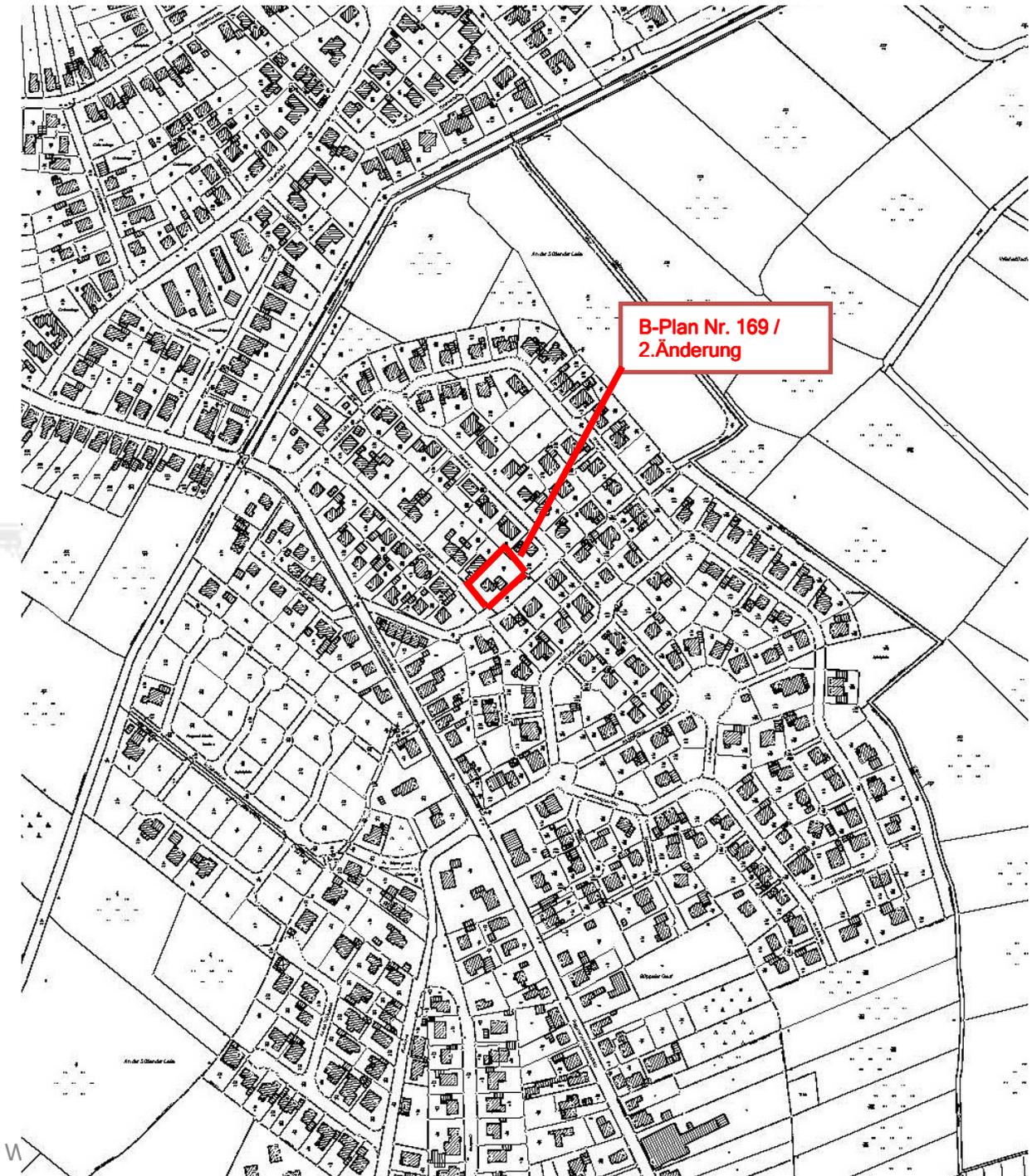


# Bebauungsplan Nr. 169/2.Änderung „Lekewiesen“ (einschl. der 1. Änderung)

B-Plan gemäß § 13a BauGB  
Bebauungsplan der Innenentwicklung  
Mit örtlichen Bauvorschriften gem. §§ 56, 97 und 98 NBauO

## Übersichtsplan Ortsteil Büppel

Planungsziel:  
Es geht um die  
Vergrößerung der  
überbaubaren Fläche, um  
auf dem relativ großen  
Flurstück 56/6 ein 2.  
Vorhaben zu ermöglichen.



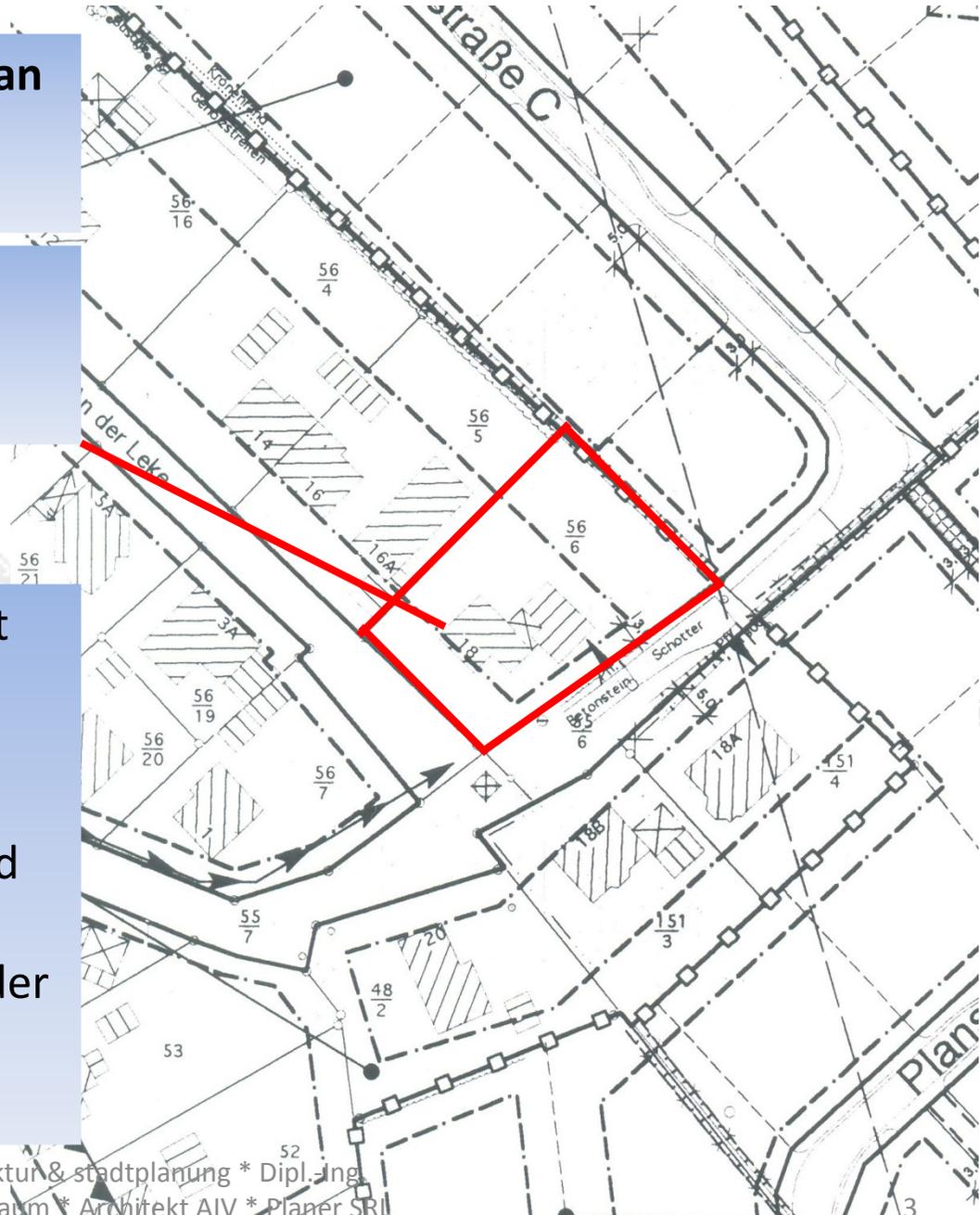
01.08.2012

\* T.: 04408-80 92 99

**Ausschnitt aus dem Bebauungsplan  
Nr. 169 „Lekewiesen“ der Stadt  
Varel**

**Geltungsbereich des  
Bebauungsplanes Nr. 169 /  
2. Änderung**

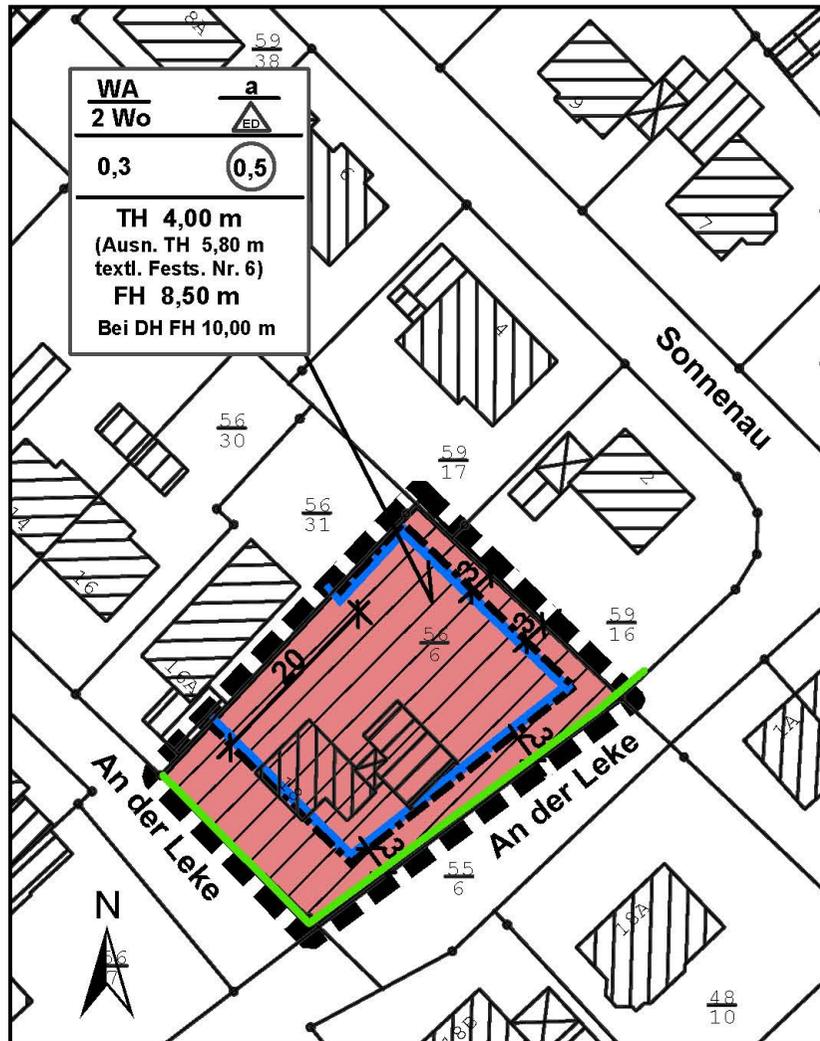
Die Änderungsplanung übernimmt  
die durch die 1. Änderung  
wirksamen Festsetzungen:  
1.) Die geänderte Traufhöhe als  
Ausnahmeregelung auf 5,80 m und  
2.) Innerhalb der örtlichen  
Bauvorschriften die Reduzierung der  
Minstdachneigung von 30° auf  
20°.



## Vorhaben:

2. Bebauungsmöglichkeit  
auf dem Flurstück 56/6





## 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

-  Allgemeines Wohngebiet ((WA), gem. § 4 BauNVO '90) mit Festsetzungen i. d. textl. Fests. Nr. 1)
- 2 Wo** Anzahl der Wohnungen je EH und DH mit Regelungen i. d. textl. Fests. Nr. 2
- 0,3** Zulässige Grundflächenzahl ((GRZ als Höchstmaß), Fests. gem. §§ 16 (2) Nr. 1 und 19 BauNVO '90)
-  Zulässige Geschossflächenzahl ((GFZ als Höchstmaß), Fests. gem. §§ 16 (2) Nr. 2 und 20 (2) BauNVO '90) mit Regelungen i. d. textl. Fests. Nr. 3
- a** Abweichende Bauweise (a) mit Regelungen i. d. textl. Fests. Nr. 4
-  Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- TH** zulässige Traufhöhe (Klammerwert als Ausnahme, Regelung i. d. textl. Fests. Nr. 6)
- FH** zulässige Firsthöhe (Regelungen i. d. textl. Fests. Nr. 6)
-  Neu festgesetzte Baugrenze (Fests. gem. § 23 (3) BauNVO '90)
-  Straßenbegrenzungslinie (Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche)

#### Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

#### Darstellung der Planunterlage

-  Bestehende Gebäude
-  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 Mai 2012

## Textliche Festsetzungen aus B-169 und B-169/1.Änderung:

1. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO `90 wird festgesetzt, dass die unter § 4 Abs. 3 BauNVO`90 genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
2. Je Wohngebäude (Einzelhaus / Doppelhaushälfte) sind nur höchstens 2 Wohnungen zulässig.
3. Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (nicht-Vollgeschossen) sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich Ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche mitzurechnen.
4. In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, jedoch mit einer Längenbegrenzung von höchstens 18 m für ein Einzelhaus und 12 m für eine Doppelhaushälfte. Garagen gem. § 12 BauNVO`90 und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO`90 sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

## Textliche Festsetzungen aus B-169 und B-169/1.Änderung:

5. Garagen gemäß § 12 BauNVO`90 und Gebäude als Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO`90 sind zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.

6. Als Bezugspunkt für die Ermittlung von zulässigen Gebäudehöhen gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstücks mit der Mittelachse der nächst gelegenen Erschließungsstraße.

Sockelhöhe: Die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens darf 0,60 m über dem o. g. unteren Bezugspunkt nicht überschreiten.

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) und dem o.g. Bezugspunkt. Die Traufhöhe gilt nicht für Traufen von untergeordneten Dachteilen (Krüppelwalm, Dachaufbauten).

Ausnahmeregelung (B-169/1.Änderung): Bei eingeschossigen Gebäuden ist im Wege der Ausnahme eine max. Traufhöhe von 5,8 m zulässig. Diese Ausnahme gilt nicht für Doppelhäuser.

Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante des Dachfirstes (oberer Bezugspunkt) und dem o.g. Bezugspunkt. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile i. S. d. § 7 b NBauO können zugelassen werden. Werden 2 Gebäude auf der Grundstücksgrenze aneinander gebaut (Doppelhaus), ist ausnahmsweise eine Firsthöhe von höchstens 10 m zulässig.



## Textliche Festsetzungen aus B-169 und B-169/1.Änderung:

7. Das auf dem privaten Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB auf denselben Grundstücken zu versickern.

## Örtliche Bauvorschriften gem. §§ 56, 97 und 98 NBauO:

### 1. Geltungsbereich und Ordnungswidrigkeit

Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich, gelten aber nicht für Garagen (§ 12 BauNVO`90) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO`90), sofern deren Grundflächen 20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Verstöße gegen die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften Nrn. 2 bis 3 können als Ordnungswidrigkeit gem. § 91 Abs. 3 NBauO geahndet werden.

### 2. Dachformen und -neigungen

Zulässig sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdächer sowie versetzte und nicht versetzte Pultdächer mit Neigungswinkeln zwischen 20° und 50°.

Ausnahmsweise können Tonnendächer zugelassen werden, wenn die Höhendifferenz zwischen Gebäudeoberkante und Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut mehr als 2 m beträgt.

## Örtliche Bauvorschriften gem. §§ 56, 97 und 98 NBauO:

- a) Die vorgeschriebene Neigung gilt nicht für einzelne Bauteile des Daches, die konstruktionsbedingt andere Winkel erfordern (Krüppelwalm, Schleppgauben).
- b) Bei der Errichtung von Grasdächern sind Dachneigungswinkel von 0° bis 30° zugelassen.

### 3. Dachgauben

In den Dachflächen darf die Summe der Breite der Gauben  $\frac{1}{2}$  der Dachlänge nicht überschreiten. Die Dachlänge ist der Abstand zwischen den Außenhäuten der Giebelwände, bei Doppelhäusern ist analog die Mitte der trennenden Wände maßgeblich. Der Abstand zwischen Gaube und seitlichem Dachabschluss sowie der Abstand zwischen zwei Gauben muss mindestens 1,0 m betragen.

### 4. Einfriedigungen an Straßen

Einfriedigungen zwischen Straßenbegrenzungslinien der Verkehrsflächen, für die keine besondere Zweckbestimmung festgesetzt wurde, und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgartenbereich) sind als freiwachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten. Eine Kombination mit transparenten Arten von Holzzäunen und Ziegelmauern sowie Mischformen dieser Arten sind möglich. Geschnittene Hecken, Zäune und Mauern dürfen das Maß von 0,80 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten.

# Ende der Präsentation



## Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!