

Stadt zwischen  
Wald und Meer



# Bebauungsplan Nr. 201

## Moorhausener Weg / Hafenstraße

### Überarbeitung

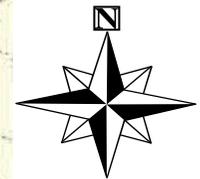
Abwägungen der Stellungnahmen aus der 2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Ausschnitt aus der Amtlichen Karte (AK 5), Maßstab 1:5.000

Plangebiet  
PBL Nr. 58/1.Ä

Plangebiet

Plangebiet  
PBL Nr. 51/4.Ä



## Abwägung der Stellungnahmen aus der 2. Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (2) und § 4 (2) BauGB)

### **Landkreis Friesland vom 28.02.2013:**

Die Angaben zur Nutzung bzw. Aufwertung der externen Kompensationsfläche sind zu detaillieren.

### **Bisher sind im UWB enthalten:**

- Umwandlung der Ackerfläche in eine Grünlandfläche (GMF),
- der zeitliche Beginn der Aufwertungsmaßnahmen,
- Fertigstellungspflege nach DIN 18917,
- Entfernung unerwünschten Aufwuchses,
- 1. späte Mahd, nicht vor dem 31.07.,
- Abtransport des Mahdgutes,
- Die Angaben zur Nutzung bzw. Aufwertung der externen Kompensationsfläche sind zu detaillieren.

### **Abwägung (Weitere Regelungen):**

- dauerhafte Bindungsfrist, mind. 25 Jahre,
- Verzicht auf organische oder mineralische Düngung,
- Verzicht auf chemische Pflanzenschutzmittel,
- Verzicht auf Befahrung und Bearbeitung bis zur 1. Mahd,
- keine Nachsaat oder Gehölzanpflanzung,
- keine Be- und Entwässerung,
- Anlage muldenförmiger abflussloser Gruppen.

## Abwägung der Stellungnahmen aus der 2. Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (2) und § 4 (2) BauGB)

### **NLStBV, GB AUR vom 01.03.2013:**

- Es fehlt die Darstellung der Fahrbahnränder, und die der Geh-/Radwege,
- Verwaltungsvereinbarung zur Anbindung der Planstraße A an die K 109, Vorlage einer Fachplanung,
- Nach Aufnahme der Erschließungsarbeiten ist der Anbindungsbereich der Planstraße mit einer Schwarzdecke zu befestigen,
- Zu- u. Abfahrtverbot im Einmündungsbereich der Planstraße A auf einer Länge von 20 m zu beiden Seiten,
- Übersendung einer gültigen Bauleitplanung nach Abschluss des Verfahrens.

### **Abwägung:**

Die Fahrbahnränder sind in der amtlichen Planunterlage dargestellt. Den Zwischenraum bis zur Flurstücksgrenze nehmen Geh- und Radweg ein.

Der Hinweis wird beachtet.

Der Hinweis wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen beachtet.

Das Zu- und Abfahrtsverbot an der Planstraße A wird in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen.

Der Hinweis wird beachtet.

## Abwägung der Stellungnahmen aus der 2. Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (2) und § 4 (2) BauGB)

### U. Appel, für Deutscher Gebirgs- und Wanderverein, Niedersachsen vom 10.02.2013:

- Es fehlt der Ausgleich für das Schutzgut „Wasser“. Die Ausgleichspflichtigkeit des Schutzgutes, zu dem auch das Grundwasser zu zählen ist, wird nicht automatisch durch den Boden mit kompensiert.
- Es wird auf Stellen im UWB verwiesen, wonach keine besondere Ausgleichspflicht besteht.

### Abwägung:

Die grundsätzliche Ausgleichspflicht aller Schutzgüter wird bestätigt. Die entsprechenden Passagen werden redaktionell geändert, um Missverständnissen vorzubeugen.

Die derzeit bestehenden Kompensationsmodelle beziehen die Bilanzierung der naturschutzrechtlichen Eingriffe, die sich in Werteinheiten ausdrücken und auf dieser Grundlage auch zu kompensieren sind, ausschließlich auf Biotop (Pflanzen und Lebensgemeinschaften).

Hierauf bezogen sich auch die im UWB enthaltenen Passagen.

Der Ausgleich für das Schutzgut „Wasser“ wird über die externe Ersatzfläche durch die Aufwertungsmaßnahmen kompensiert.

## Abwägung der Stellungnahmen aus der 2. Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (2) und § 4 (2) BauGB)

### **Stadt Varel, Anfrage an den LK FRI vom 13.02.2013:**

- Übersendung der Stellungnahme des Deutschen Gebirgs- und Wandervereins mit der Bitte um Stellungnahme.

### **Nds. Heimatbund vom 07.03.2013:**

- Nachfrage, weshalb die Hainbuchenhecke entlang der Planstraße A aus der Bilanzierung herausgenommen wurde.

- Die Bilanzierung enthält z. T. noch die Werteeinheiten zur Anpflanzung von Hecken auf den Baugrundstücken. Sie sollten nicht angerechnet werden, da die Überwachung solcher Maßnahmen praktisch nicht zu gewährleisten ist.

### **Antwort des Landkreises:**

- Die Richtigkeit der Aussage zur grundsätzlichen Ausgleichspflicht des Schutzgutes „Wasser“ wird bestätigt.
- Es wird empfohlen, den UWB zu überarbeiten.
- Es wird auch bestätigt, dass die Maßnahme der Umwandlung von Acker in Grünland zur Qualitätssteigerung des Grundwassers beiträgt.

### **Abwägung:**

- Auf die Anpflanzung der Hainbuchenhecke im Bereich der Planstraße wurde wegen der zu häufigen Unterbrechungen durch Grundstückszufahrten wieder herausgenommen.
- Die Werte in der Bilanzierungstabelle wurden an den neuen Zustand angepasst. Es ergibt sich zwar ein um 765 WE höherer Wert, der aber keine Auswirkungen auf die Gesamtbilanz, und damit auf die Größe der Kompensationsfläche hat.

## Abwägung der Stellungnahmen aus der 2. Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (2) und § 4 (2) BauGB)

### **Entwässerungsverband Varel vom 05.02.2013:**

- Verweis auf Stellungnahme v. 05.11.2012.
- Stellungnahme vom 05.11.2012:  
Erforderlichkeit einer Rückhaltemaßnahme im Plangebiet und rechtzeitige Abstimmung mit dem Entwässerungsverband Varel.

### **Deutsche Telekom vom 14.02.2013:**

- Das Baugebiet kann durch Telekommunikationsanlagen versorgt werden.
- Leitungen dafür stehen nicht zur Verfügung,
- rechtzeitige Koordinierung mit dem Straßenbau, und frühzeitige Anzeige der Baumaßnahmen.

### **Abwägung:**

- Verweis auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 05.11.2012.
- Abwägung: An dem Entwässerungskonzept, an dessen Entstehung der Entwässerungsverband beteiligt war, wird Grundlage des wasserrechtlichen Verfahrens.

### **Abwägung:**

- Kenntnisnahme
- Einzelheiten der Versorgung sowie der Koordinierung mit der Erschließung erfolgt innerhalb der Ausbauplanung zusammen mit den Ver- und Entsorgungsträgern.

## Abwägung der Stellungnahmen aus der 2. Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (2) und § 4 (2) BauGB)

### **OOWV vom 08.02.2013:**

- Verweis auf Stellungnahme v. 22.11.2012.
- Stellungnahme vom 05.11.2012: Hinweis auf bestehende Versorgungsleitungen,
- Angaben zu Einzelheiten zur Abwasserentsorgung können wegen fehlender Höhen nicht gemacht werden,
- Erschließungsvertrag mit dem Erschließungsträger,
- Nachweis für das RRB

### **Landwirtschaftskammer vom 18.02.2013:**

- Es wird bedauert, dass der Landwirtschaft erneut eine Fläche entzogen wird.
- Eine Konfliktlage zwischen Landwirtschaft und Wohnnutzung wird nicht geteilt,
- positive Beurteilung der vorrangigen Nutzung von freien Binnenflächen, die den Zugriff auf Außenflächen vorerst zurückstellt,
- die Kompensationsfläche wird ebenso wie die Eingriffsfläche der Landwirtschaft entzogen.

### **Abwägung:**

- Verweis auf die bereits ergangene Abwägung.
- Abwägung: Kenntnisnahme und Regelung technischer und versorgungsrechtlicher Einzelheiten erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung.

### **Abwägung:**

- Kenntnisnahme

- Die Kompensationsfläche kann mit zeitlicher Einschränkung als Grünfläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden (z. B. Nutzung des Mahdgutes).

## Abwägung der Stellungnahmen aus der 2. Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (2) und § 4 (2) BauGB)

### **Kabel Deutschland vom 25.11.2013:**

- Verweis auf Stellungnahme v. 13.11.2012.
- Stellungnahme vom 13.11.2012: Hinweis auf bestehende Versorgungsleitungen,
- Hinweise zu Versorgungsmodalitäten.

### **Abwägung:**

- Verweis auf die bereits ergangene Abwägung.
- Abwägung: Kenntnisnahme und Regelung technischer und versorgungswirtschaftlicher Einzelheiten erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung.

### **EWE Netz Oldenburg/Varel; vom 21.02.2013:**

- Hinweis auf bestehende Versorgungsleitungen,
- Hinweise zu Versorgungsmodalitäten,
- Freihalten von Tranformtorenstationen,
- Hinweise zur Sicherung der Versorgungstrassen.

### **Abwägung:**

- Kenntnisnahme
- technische und versorgungsrechtliche Einzelheiten werden innerhalb der Erschließungsplanung geregelt.

Abwägung der Stellungnahmen aus der 2. Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (2) und § 4 (2) BauGB)

### **Abwägung der privaten Stellungnahmen**

#### **Detlef Füten, Stellungn. v. 07.03.2013 :**

- Nutzung der bestehenden Halle zu gewerblichen Zwecken und Anregung, das Grundstück in einer Tiefe von 80 m Tiefe als MI-Gebiet auszuweisen.
- Der auf dem Grundstück bestehende Teich sollte bestehend bleiben, daher die Anregung, auf die geplante Erschließungsstraße C zu verzichten und statt dessen eine private Erschließung z. B. von Norden vorzusehen.

#### **Rene Engel, Stellungn. v. 07.03.2013:**

- Anpflanzungstreifen zur Koppenstraße sollte entfallen, da dort ausreichender Bewuchs besteht, zudem wird die Zufahrt zur Halle erschwert.
- Nutzung der bestehenden Halle zu gewerblichen Zwecken,
- Verlegung der geplanten Erschließung (Planstraße C) in den Norden.

#### **Abwägung:**

- Nachdem die geplanten Nutzungen im Verhältnis zu den zulässigen Nutzungen eines WA-Gebietes erläutert wurden, erklärten sich die Eheleute Füten und Engel einverstanden, es beim WA-Gebiet zu belassen.
- Der Anregung wird gefolgt, die Zuwegung wird von der Planstraße B aus als private Erschließung organisiert. Planstraße C entfällt.

#### **Abwägung:**

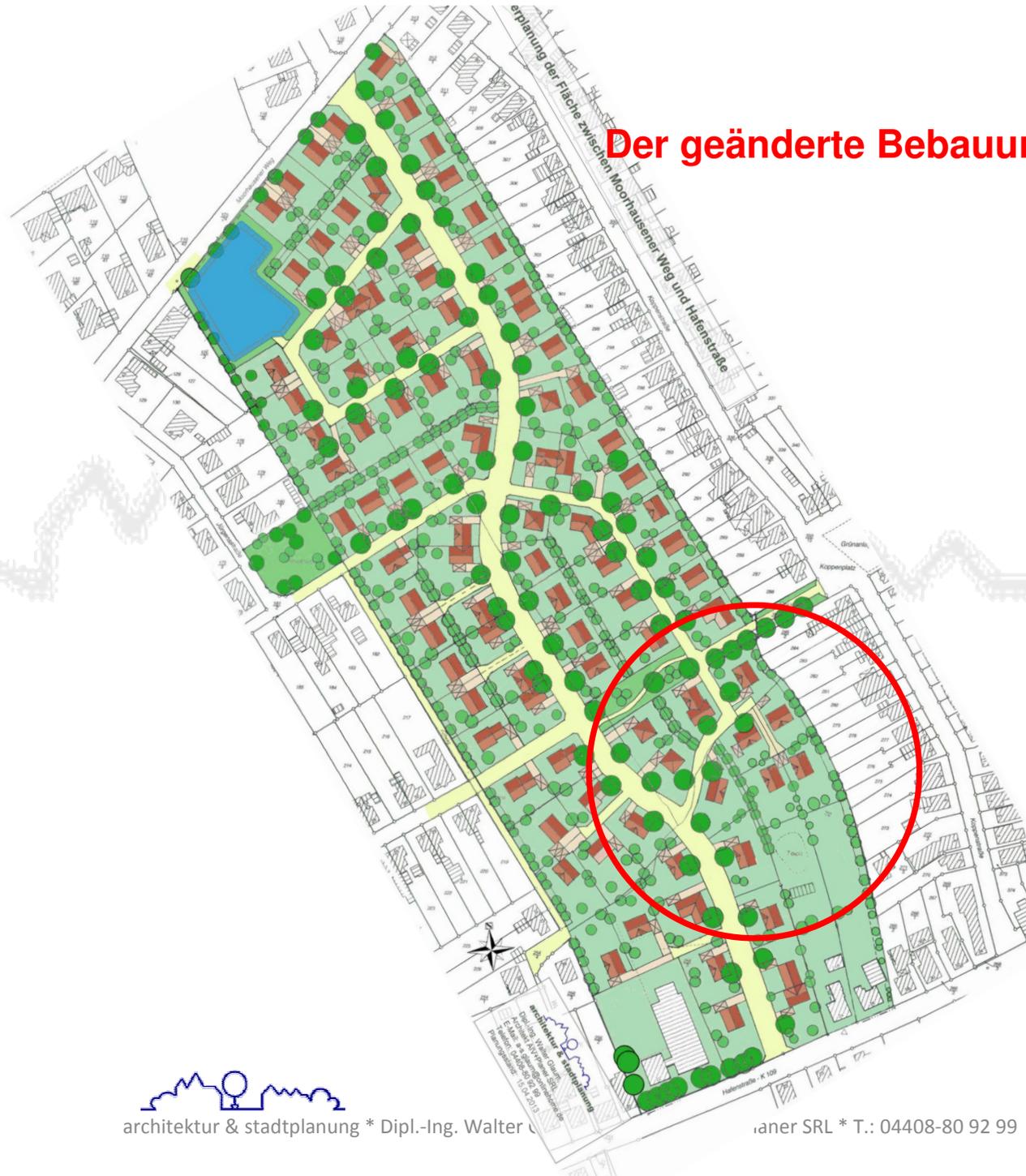
- Die Pflanzgebote bleiben aus Gründen der Planungskontinuität erhalten. Im Bereich der Halle wird eine entsprechende Anpassung erfolgen, so dass keine Zufahrtprobleme auftreten.
- s. Abwägung (Füten), 1. Absatz
- s. Abwägung (Füten), 2. Absatz

## Bestehende Planfassung

## Geänderte Planfassung



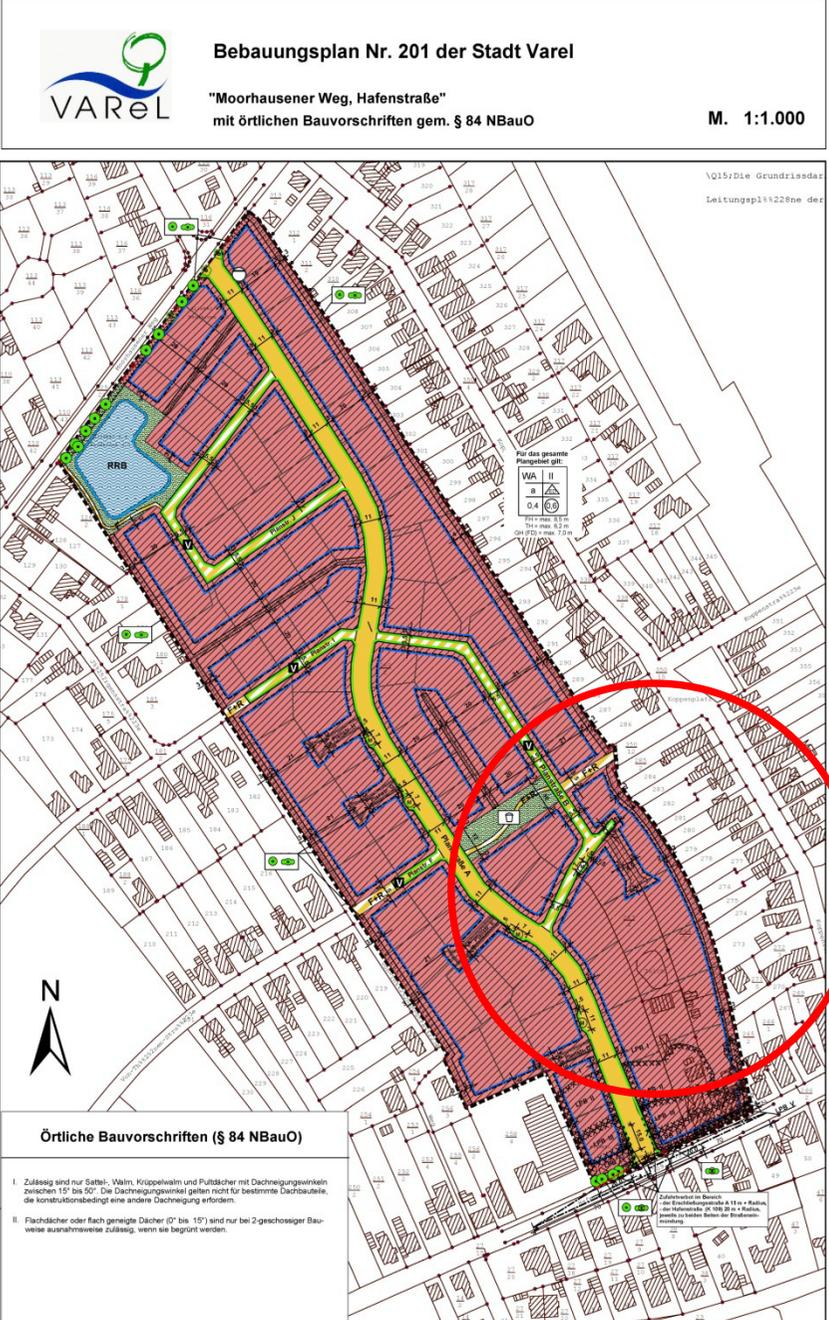
## Der geänderte Bauentwurf



# Planzeichenerklärung

(gem. Planzeichenvordnung (PlanZV 90, vom 18.12.1990, BGBl. I S. 58, BGBl. II 313-43)

- Art und Maß der baulichen Ausnutzung, Bauweise, Baugrenze**
  - 1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 90) i. V. m. der textl. Fests. Nr. 1 und 1.4
  - 2. Anzahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß, § 9 (1) Nr. 1 BauNVO mit § 20 (1) BauNVO 90) i. V. m. der textl. Fests. Nr. 1.3
  - a. abweichende Bauweise (a. gem. § 22 (4) BauNVO 90) i. V. m. der textl. Fests. Nr. 1.2
  - AD. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO) i. V. m. d. textl. Fests. Nr. 1.2
  - 0.4. Grundflächenzahl (GFZ, § 19 BauNVO 90) i. V. m. d. textl. Fests. Nr. 1.5
  - 0.6. Geschossflächenzahl (GFZ, § 20 BauNVO 90)
  - Zulässige Firsthöhe (FH, Fests. gem. § 18 BauNVO 90) i. V. m. der textl. Fests. Nr. 1.7
  - GH. zulässige Gebäuhöhe i. Flachdächer (GH, Fests. gem. § 18 BauNVO 90) i. V. m. der textl. Fests. Nr. 1.7
  - TH. höchst zulässige Traufhöhe (TH, Fests. gem. § 18 BauNVO 90) i. V. m. der textl. Fests. Nr. 1.7
  - Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO 90)
- Verkehrsmittel**
  - M. Öffentliche Verkehrsfläche
  - Sammelstelle für Müllbehälter
  - V. Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Verkehrsbehälterbereich
  - F+R. als Fußweg (F) und/oder Radweg (R) mit Durchfahrt für Reittiere und Mähtraktoren
  - Strassenbegrenzungslinie
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt im Einmündungsbereich der Planstraße A in die Teilstraßen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - Ungrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB) i. V. m. d. textl. Fests. Nr. 3.1, 3.3 und 3.6
  - Anpflanzen von Bäumen
  - Ungrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Fests. gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB) i. V. m. d. textl. Fests. Nr. 3.2, Nr. 3.4 - 3.9
  - Erhaltung von Bäumen / Einzelbäumen
  - Erhalt von heimischen Schnittbäumen
  - Öffentliche Grünfläche (Kinderspielfeld)
- Wasserflächen und Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**
  - Regenrückhaltebecken (RRB) zur Rückhaltung des Oberflächenwassers i. V. m. der textl. Fests. Nr. 3.4
  - Pumpstation
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
  - Sichtdreieck i. V. m. d. nachr. Hinweis Nr. 1
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Ausnutzung oder Maßnahmen
  - Lämpgebirchbereich (LBPB) i. V. m. d. textl. Fests. Nr. 2.1 bis 2.2
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsnetzen belastete Flächen i. V. m. der textl. Fests. Nr. 1.10
- Hinweise ohne Nomencharakter**
  - bestehende Gebäude
  - bestehende Flurstücksgrenzen
  - geplante Grundstücksgrenzen
- Hinweise**
  - Nutzungseinschränkungen innerhalb von Sichtdreiecken: innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Sichtdreiecke (3 m / 70 m) ist die Sicht zwischen > 0,80 m und < 2,50 m Höhe über der Straßenoberkante Halenstraße freizuhalten.
  - auf den Antennenschutz: Um den antennenrechtlichen Verbotbestand der Verletzung oder Tötung von Individuen sowie die Störung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sicher auszuscheiden, ist die Realisierung der Planung zeitlich einzuschränken: die Entfernung von Gebäuden, Schnittmaßnahmen an Gebäuden darf nicht in der Sommerbauphase der Federmaße bzw. nicht innerhalb der Brutphase der Vögel erfolgen.
  - auf das Hds. Denkmalschutzgesetz (NDSDhS): Sollten bei den geplanten Bau- und Schnittarbeiten ein frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßfunden, Holzbohlenfunden, Schalen sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinorientierungen, auch in geringen Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Hds. Denkmalschutzgesetzes (NDSDhS) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Denkmalpflege – Okerstraße 15, 20151 Osterburg (Tel. Nr. 0441-799-2125) oder der Denkmalschutzbehörde der Stadt Varel unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSDhS bis zum Ablauf von 4 Wochen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz alle nötigen Sicherungsmaßnahmen zu treffen, die den Denkmalschutz nicht oder nur in geringfügiger Weise beeinträchtigen.
  - auf mögliche Altlasten oder Altlastabtragungen: Nach Artlage befindet sich keine Altlast im Planungsbereich oder im angrenzenden Bereich. Sollten dennoch bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Altlastabtragungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Altlastbehörde des Landes Niedersachsen zu benachrichtigen.
  - auf die Einmündung von den der Planung zugrundeliegenden Normen: In diesem Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften können bei der Stadt Varel, Fachbereich Planung und Bau, zum Jahresende 20. 2015/16, während der Dienstzeiten eingesehen werden.



## Bebauungsplan Nr. 201 der Stadt Varel

### "Moorhausener Weg, Hafestraße" mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

M. 1:1.000

- ### Textliche Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung:**
    - In den Allgemeinen Wohngebieten (VA, Fests. gem. § 4 BauNVO 90) sind die Nutzungen nach Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungswesens), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) und Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen) ausnahmsweise zulässig. Die Vorhaben sind § 4 (3) Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und Nr. 4 (Tennisplätze) sind unzulässig.
    - Innehalt der VA-Gebiete gilt die abweichende Bauweise (a.) Danach darf die Baugänge bei Einzelhäusern 16 m, bei Doppelhäusern 20 m nicht überschreiten. Auf die zulässigen Baugänge sind Nebengebäude, wie Garagen u. überdachte Stellplätze, Nebenrampen, Dachüberstände, Erker u. a. untergeordnete Bauteile i. S. d. § 5 (3) Nr. 2 NBauO nicht anzurechnen.
    - Bei Verankerung von 2 Vollgeschossen ist ein zusätzliches Dachgeschoss unzulässig.
    - Ein Einzelhaus und 9 Doppelhäuser sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.
    - Für Anlagen i. S. des § 19 (4) BauNVO 90 darf die Erhöhung der Grundflächenzahl 50 % nicht überschreiten.
    - Die Höhe des Fußbodens im Erdgeschoss (Oberste Fertigfußboden) darf 60 cm im Mittel über dem Bezugspunkt (Schichtmittelpunkt der Mittellinie des Geländes und der Mittellinie der nächstliegenden fertigen Fahrbahn-Mittellinie) nicht übersteigen.
    - Die Traufhöhe der Hauptgebäude (Schnitlinie zwischen dem aufsteigenden Mauerwerk und der Außenfläche der Dachfläche) darf nicht mehr als 8,2 m und die Firsthöhe nicht mehr als 8,5 m betragen. Für Flachdächer darf die Gebäudehöhe 7,0 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für die Höhenbestimmung gilt der Schnittpunkt der nächstliegenden fertigen Fahrbahn-Mittellinie mit der Mittellinie des Baugrubens des Fests. gem. § 15 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO 90. Nebenrampen, wie überdachte Stellplätze, Garagen und ähnliche Nebengebäude sind von der Festsetzung unberührt.
    - Garagen und überdachte Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche allgemein zulässig mit Ausnahme des Teils der nicht überbaubaren Fläche entlang öffentlicher Verkehrsflächen (Straßen) in einer Tiefe von 3,0 m und sonstiger öffentlicher Verkehrsflächen (Stichstraßen, Rad- und Gehwege) und entlang öffentlicher Grünflächen in einer Tiefe von 3,0 m.
    - Nebenrampen gem. § 14 BauNVO 90 sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche allgemein zulässig mit Ausnahme von hochaufliegenden Nebenrampen (Lauben, Garten- und Kleingartenanlagen) in dem Teil der nicht überbaubaren Fläche entlang öffentlicher Verkehrsflächen (Straßen) in einer Tiefe von 5,0 m. Wege und Zufahrten sind in den nicht überbaubaren Flächen ohne Einschränkung zulässig.
    - Das im Bebauungsplan eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten der Anlieger und der EVU festgesetzt.
  - Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (Verkehrslärm)**
    - Schutz von Außenbereichsbereichen im Freien (Außenbereichsbereiche): Innerhalb der Lärmgebirch (LBPB) III und Außenbereichsbereiche wie Terrassen ohne zusätzliche schallabsorbierende Maßnahmen sind unzulässig. Als schallabsorbierende Maßnahmen kann die Anordnung dieser Außenbereichsbereiche im schallschattierten Bereich der Kfz- und Außenbereichsbereiche die folgenden Anforderungen resultierenden Schallleistungs-Maße (erf. v. V.) durch die Außenbauteile (Wandlatten, Fenster, Lüftung, Dach etc.) nach DIN 4109 einzuhalten:
      - Lärmgebirch I: Außenbereichsbereiche v. Wohnungen: erf. R, w, res = 30 dB(A); Büroräume o. a.: erf. R, w, res = 30 dB(A)
      - Lärmgebirch II: Außenbereichsbereiche v. Wohnungen: erf. R, w, res = 30 dB(A); Büroräume o. a.: erf. R, w, res = 30 dB(A)
      - Lärmgebirch III: Außenbereichsbereiche v. Wohnungen: erf. R, w, res = 35 dB(A); Büroräume o. a.: erf. R, w, res = 35 dB(A)
      - Lärmgebirch IV: Außenbereichsbereiche v. Wohnungen: erf. R, w, res = 40 dB(A); Büroräume o. a.: erf. R, w, res = 35 dB(A)
    - Passive Lärmenschutzmaßnahmen: Im Sinne der Lärmnormen sind beim Neubau bzw. bei baulichen Änderungen in den gekennzeichneten Bereichen für Kfz- und Außenbereichsbereiche die folgenden Anforderungen resultierenden Schallleistungs-Maße (erf. v. V.) durch die Außenbauteile (Wandlatten, Fenster, Lüftung, Dach etc.) nach DIN 4109 einzuhalten:
      - Lärmgebirch I: Außenbereichsbereiche v. Wohnungen: erf. R, w, res = 30 dB(A); Büroräume o. a.: erf. R, w, res = 30 dB(A)
      - Lärmgebirch II: Außenbereichsbereiche v. Wohnungen: erf. R, w, res = 30 dB(A); Büroräume o. a.: erf. R, w, res = 30 dB(A)
      - Lärmgebirch III: Außenbereichsbereiche v. Wohnungen: erf. R, w, res = 35 dB(A); Büroräume o. a.: erf. R, w, res = 35 dB(A)
      - Lärmgebirch IV: Außenbereichsbereiche v. Wohnungen: erf. R, w, res = 40 dB(A); Büroräume o. a.: erf. R, w, res = 35 dB(A)
  - Naturschutzrechtliche Festsetzungen**
    - Inhalt der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Fests. gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB) sind standortgerechte Bäume und Sträucher der nachstehenden u. andere Arten in dergezügelter Qualität in einem gleichzeitigen Dreieckswert (Gesamtlänge 1,5 m) zu pflanzen. Der Anteil der Bäume beträgt 20 %, der der Sträucher 80 %. Von dem Strauch sind 3/5 Pflanzen einer Art zusammenzufassen. Geeignete Baumarten 2. Ordnung:
      - Acer campestre (Feldahorn) 5% H, evtl. 4x, mD, 18-20
      - Pyrus communis (Heldbirne) 5% H, evtl. 4x, mD, 18-20
      - Malus sylvestris (Haldobirne) 5% H, evtl. 4x, mD, 18-20
      - Sorbus aucuparia (Eberesche) 5% H, evtl. 4x, mD, 18-20
      - Gewählte Straucharten:
        - Cornus monspeliensis (Weidenrose) 35% Str, 2xv, Con, 60-100
        - Cornus avellana (Haselnuss) 20% Str, 2xv, Con, 60-100
        - Prunus spinosa (Sornie) 10% Str, 2xv, Con, 60-100
        - Rosa canina (Hundsrose) 10% Str, 2xv, Con, 60-100
        - Sambucus nigra (Schw. Holunder) 5% Str, 2xv, Con, 60-100
    - Für die innerhalb der Anpflanzungsflächen verlaufenden Grundstücksgrenzen sind Einreidungen als Maschensträucher (Höhe bis 1,20 m) zulässig.
    - Allgemein: Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Fests. gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB) sind die festgesetzten Bäume und Sträucher geschützt und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Bindungsfläche sind bauliche Anlagen, Nutzungen als Lagerfläche, Vorverschiebungen und ähnlich schädliche Eingriffe wie z. B. Erdarbeiten unzulässig (Ausnahme: bestehende Versorgungsleitungen und Erdleitungen). Für unvermeidbare Eingriffe innerhalb dieser Fläche ist die RL 4 LP 4 anzuwenden. Für Bauarbeiten im Schutzbereich von festgesetzten Bäumen ist die DIN 18020 zu beachten.
      - a) Moorhausener Weg: Ausnahmsweise können für die Anlage notwendiger Grundstücksflächen bestehende Einzelbäume ausnahmsweise entfernt und die bestehenden Hausdachbäume auf einer Breite von 4 m je Grundstück unterbrochen werden. Jeder abgängiger Baum ist im Verhältnis 1:1 in der Nähe des Eingriffortes zu ersetzen (gleiche Art derselben Größe (Fraxinus excelsior) oder Rubus (Rubus pseudacris)). Pflanzenqualität: H 3xv mD 80-100 - 12 mit Anwurzhilfe.
      - b) Hafestraße und östlicher Bereich: Der Bestand an Erhaltungsbäume (zunehmend nicht dargestellt) beträgt bei Einzelbäumen 6 m (von Stamm gemessen). Bestehende Versorgungsleitungen bleiben hiervon unberührt. Soweit geplante Versorgungsleitungen unvermeidbar sind, die Versorgungsfläche im Schutzbereich mit wasserdurchlässigen Belägen (Ab- und Entwässerung) zu versehen. Die Erhaltung der erforderlichen resultierenden Luftschichtmächtigkeit ist zu gewährleisten.
    - Auf den Baugruben sind ein Grundstück wenigstens ein Baum (Ankerlinie Baum I oder II) und/oder Pyramidenhaube (Carpinus betulus 'Fastigata'), Baumhael (Corylus colurna), Steiche (Quercus robur), Pflanzenqualität: H, ev. St, ev. mD, 18-20 cm oder ein Hochstamm-Quercus (Quercus robur, pedunculata oder hainensis) in einem Abstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzen. Für Hinterlegungsgründe, die an keine Front zu öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet, kann der Standort frei gewählt werden.
    - Das Regenrückhaltebecken (RRB) ist naturnah anzulegen. Die Erhaltung erfolgt innerhalb der Einreidungsbereich (Fests. gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
    - Alle Pflanzgebiete sind unmittelbar in der nach Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden vegetationsreifen Zeit zu realisieren. Dabei sind die DIN 18 916 und die DIN 18 919 zu beachten (Fests. gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
    - Die Anwurzhilfe beträgt 1 Jahr, die Entwicklungszeit 2 Jahre nach Realisierung der Anpflanzung. Abgängige Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen (Fests. gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB).

### Verfahrensvermerke

**Präambel**

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), § 4 der Bestimmung vom 21.07.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2881), i. V. m. dem Baugesetzbuch (BauGB) und dem Bundesgesetz über die Errichtung von Liegenschaftskarten (Liegenschaftskartengesetz) vom 12.12.2010 (BGBl. I S. 216) ist die aktuelle Planung auf der Basis der Planzeichnung Nr. 201, bestehend aus der Planzeichnung und Begründung beschlossen:

28318 Varel, den ..... 2015

Bürgermeister .....

**Verfahrensvermerke**

Der VA der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 04.04.2011 die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 201 im Einklang mit dem Bebauungsplan beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss ist gemäß § 1 Abs. 1 BauGB am ..... öffentlich bekannt gemacht worden.

Der VA der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 04.04.2011 die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 201 im Einklang mit dem Bebauungsplan beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss ist gemäß § 1 Abs. 1 BauGB am ..... öffentlich bekannt gemacht worden.

Der VA der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 04.04.2011 die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 201 im Einklang mit dem Bebauungsplan beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss ist gemäß § 1 Abs. 1 BauGB am ..... öffentlich bekannt gemacht worden.

28318 Varel, den ..... 2015

Bürgermeister .....

**Planerfüllung**

Kartengrundlage: Amtliche Karte 680 der Stadt Varel M. 1:10.000, Plan 7, Gewässerverzeichnis, Kartennummer: 42, 02-1917, Quartier: Amtung aus dem Gebietsänderungs-Verfahren des Liegenschaftskartengesetz und Katasterverwaltung (KVK) 02/12, 02/12, 02/12, 02/12

Vorläufige Planerfüllung: Die Planerfüllung entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskartens und wird die städtebaulichen Bestimmungen baulicher Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: Juli 2012) für die Herstellung der Darstellung der Gewässer und der baulichen Anlagen genehmigt. Die Überwachbarkeit der neu zu bildenden Gewässer ist durch die Kartengrundlage nicht gesichert. Die Überwachbarkeit der neu zu bildenden Gewässer ist durch die Kartengrundlage nicht gesichert. Die Überwachbarkeit der neu zu bildenden Gewässer ist durch die Kartengrundlage nicht gesichert.

28441 Jever, den ..... 2015

Bürgermeister .....

**Planverfasser**

Der Bebauungsplan Nr. 201 wurde angefertigt von:

ASS, Dipl.-Ing. Olaf Gium

O 17788 Hude (Oldb.), Löhnebergstraße 22, (RDN) Fon: 04463-92 92 99, Fax: 04463-92 92 98, E-Mail: a-s-gium@bshofmann.de

Der Bebauungsplan ist damit am ..... 2015 im Amt für Stadtplanung und Bauwesen, 28318 Varel, den ..... 2015, im April 2013

Bürgermeister .....

**Übersichtsplan**

Ausschnitt aus d. automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) maßstäblich verkleinert. Verflechtungsergebnis erstellt durch die LB G.L.L. Oldenburg, Katasteramt Varel

22.02.2011

architektur & stadtplanung \* Dipl.-Ing. Walter G...

# Der geänderte Bebauungsplan

13



Ende der Präsentation