

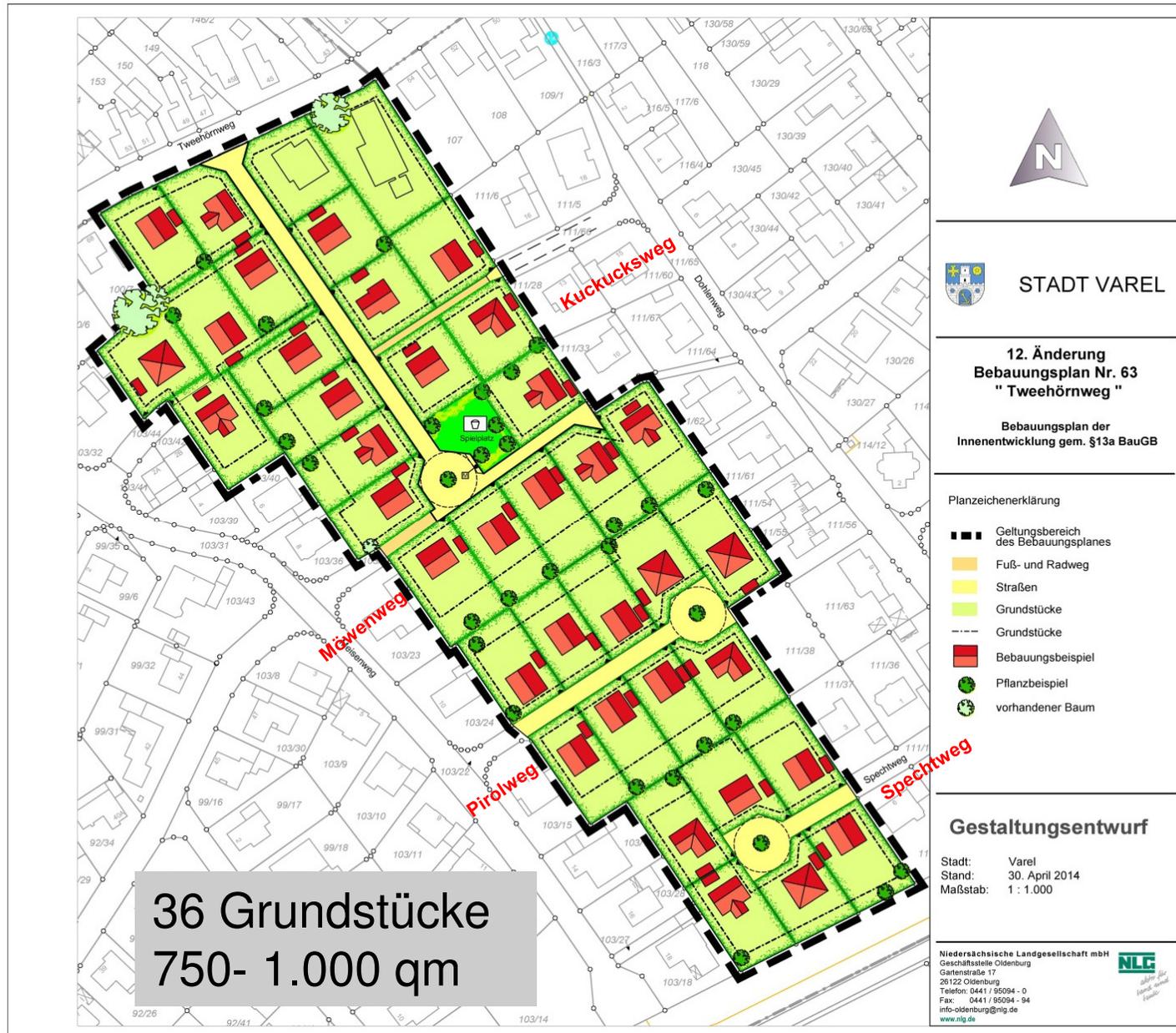
**Präsentation
zum geplanten Baugebiet „Tweehörnweg“**

Vorstellung des Entwurfes der BP-Änderung

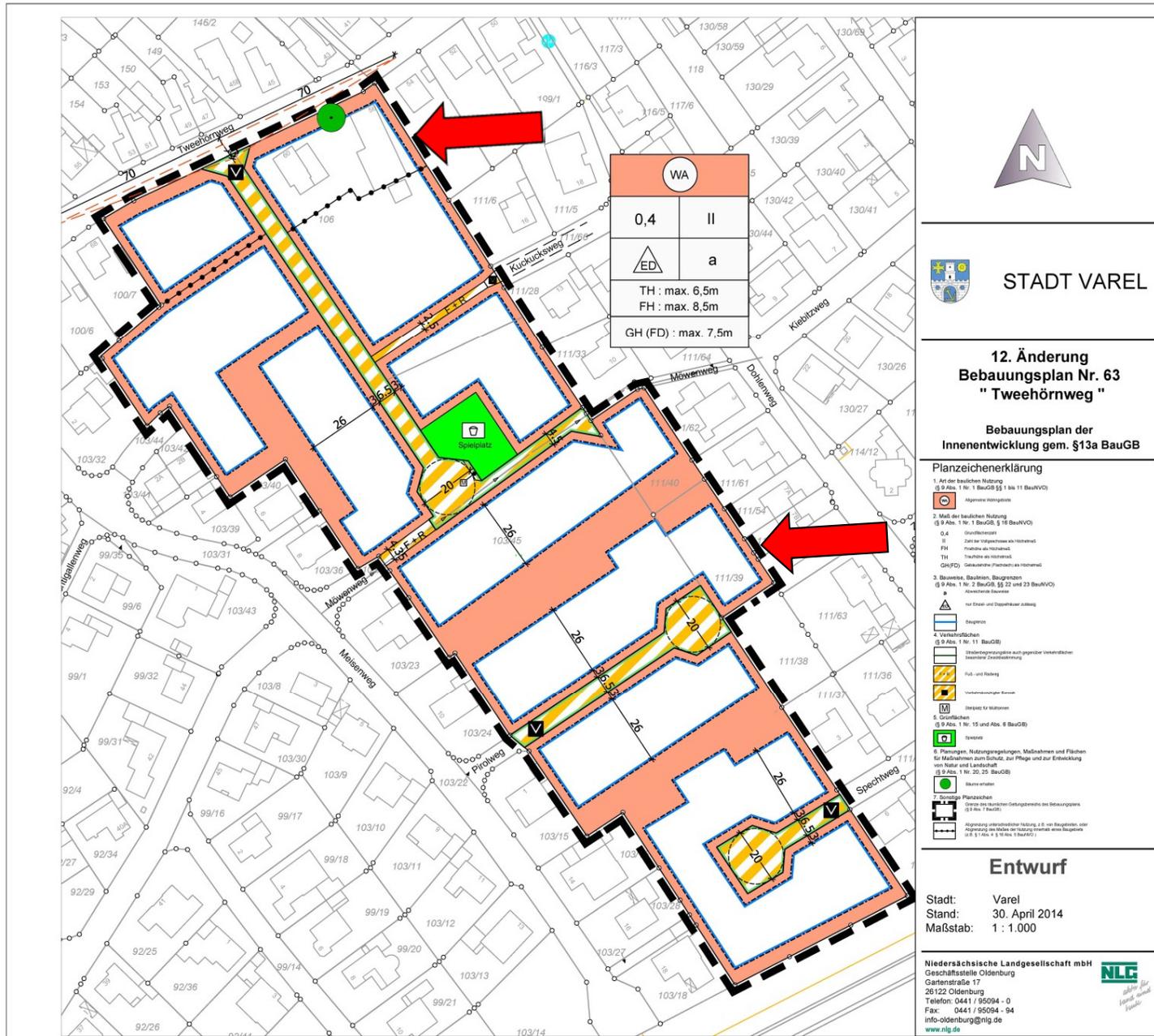


*aktiv für
land und
leute*

Baugebiet „Tweehörnweg“



Baugebiet „Tweehörnweg“



Textliche Festsetzungen

1. Nichtzulässigkeit von Ausnahmen

Gemäß § 1 Abs.6 der BauNVO wird festgesetzt, dass im WA- Gebiet folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

Zulässig sind:

- **Wohngebäude,**
- **die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,**
- **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke**

2. Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude

Im Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Wohngebäude maximal eine Wohnung zulässig. Bei Doppelhäusern wird je eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude angesehen, da sie eigenständig nutzbar ist.

3. Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen

Garagen gemäß §12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Diese Festsetzung gilt auch für die Bereiche zwischen der Baugrenze und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg.

4. Bauweise

Innerhalb der WA- Gebiete gilt die abweichende Bauweise (a).

Gemäß § 22 BauNVO sind in der abweichenden Bauweise Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit folgender Längenbeschränkung:

- Einzelhäuser max. 16,00 m
- Doppelhäuser max. 20,00 m.

Auf die zulässigen Gebäudelängen sind Nebengebäude wie Garagen und überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachüberstände, u.a. nicht anzurechnen.

5. Überschreitung der Grundfläche

Die mögliche Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird auf max. 50 von Hundert (50%) begrenzt.

6. Gebäudehöhe

Die Traufhöhe der Hauptgebäude (Schnittlinie zwischen dem aufgehendem Mauerwerk und der Außenfläche der Dachhaut) darf nicht mehr als 6,50 m und die Firsthöhe nicht mehr als 8,50 m betragen. Für Flachdächer darf die Gebäudehöhe 7,5 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung gilt der Schnittpunkt der Erschließungsstraßenmitte mit der Mittelachse des Baugrundstücks.

7. Private Anpflanzungen

Im Allgemeinen Wohngebiet ist pro Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter und heimischer Laubbaum, auch Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzung spätestens 1 Jahr nach der Herstellung des Hauptgebäudes).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (84 NBauO)

(Stand: Entwurf Mai 2014)

1. Zulässig sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungswinkeln zwischen 15° und 50°. Die Dachneigungswinkel gelten nicht für bestimmte Dachbauteile, die konstruktionsbedingt eine andere Dachneigung fordern.

2. Der Hauptbaukörper ist giebelständig zum Tweehörnweg auszurichten.

HINWEISE



1. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege-Archäologische Denkmalpflege-, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg oder der Denkmalschutzbehörde der Stadt Varel gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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.

2. Altablagerungen

Sollten bei den Baggerarbeiten bisher nicht bekannte Altablagerungen entdeckt werden, so ist die Untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland unverzüglich zu informieren.

Im Falle von Auffälligkeiten im Untergrund, die auf eine Bodenveränderung oder eine Altablagerung deuten, ist der Fachdienst Natur/ Umwelt- und Landschaftsplanung umgehend zu informieren. Die nach Bundes- Bodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind dann mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen. Ferner ist auffälliger / verunreinigter Bodenaushub bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit der Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container zu schützen.

3. Sichtfelder

Gem. § 31 (2) NStrG dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. In den Einmündungsbereichen sind daher Sichtfelder freizuhalten.

4. Erkundigungspflicht

Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Gartenstr. 17
26122 Oldenburg
0441 / 95094-0
Jonas.werner@nlg.de
susanne.plaspohl-rademaker@nlg.de