

TOP 1.1

Stadt Varel – Bebauungsplan Nr. 185, Gewerbegebiet „Am Hafen“  
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen des Verfahrens nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (hier TÖB)

Stellungnahme:	Abwägung:
<p>Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Oldenburg, Amt für Landentwicklung, Schreiben vom 02.11.2007,</li><li>• Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Schreiben vom 14.11.2007,</li><li>• Entwässerungsverband Varel, Schreiben vom 30.10.2007,</li><li>• EWE AG, Netzregion Oldenburg/Varel, Schreiben vom 19.11.2007,</li><li>• e-on Netz GmbH, Schreiben vom 29.10.2007</li></ul> <p>Die nachstehend aufgeführten Träger öffentlicher Belange haben Anregungen und / oder Bedenken wie folgt vorgebracht:</p> <p>Landkreis Friesland, Stellungnahme vom 03.12.2007 Zu der Bauleitplanung der Stadt Varel nimmt der Landkreis Friesland gem. § 3 (2) BauGB wie folgt Stellung:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Fachbereich Umwelt als untere Bodenschutzbehörde:</li><li>b) Fachbereich Umwelt als zust. Behörde f. d. Immissionsschutz:</li><li>c) Fachbereich Umwelt als untere Wasserbehörde:</li><li>d) Fachbereich Steuerungsdienst als Kommunalaufsicht</li><li>e) Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für den Vollzug des B-Planes.</li></ul> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>f) Fachbereich Umwelt als untere Naturschutzbehörde: Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen keine Bedenken.</p> <p>Im Erläuterungsbericht bzw. in der Begründung ist darauf hinzuweisen, dass die 1. Verordnung zur Änderung der Verordnung über Landschaftsschutzgebiet „Christiansburg“ vom 26.09.2007 nach der Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Friesland Nr. 12 vom 31.10.2007 am 01. 11.2007 in Kraft getreten ist.</p> <p>g) Fachbereich Umwelt als untere Abfallbehörde: Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet</p>	<p>Abwägung:</p> <p>Die Schreiben werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Sachstand bezüglich des Verfahrensstandes zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Christiansburg“ wird in beiden Begründungen aktualisiert.</p> <p>Inwieweit das Plangebietes sind weder Stichstraßen noch Wendepunkte vorgesehen. Im Übrigen werden die Ausführungen zur Kenntnis genommen.</p>

**Stadt Varel – Bebauungsplan Nr. 185, Gewerbegebiet „Am Hafen“**  
**Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen des Verfahrens nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (hier TÖB)**

Stellungnahme:	Abwägung:
<p>angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung;</p> <p>Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).</p> <p><b>Hinweis:</b>                      Bei der Anlage von Straßen müssten die baulichen Voraussetzungen zum Betrieb von Fahrzeugen erfüllt sein. Die Fahrzeugabmessungen von Abfallentsorgungsfahrzeugen (3-Achser) sollten gemäß Richtlinien der FAF 5.5/9.5 insbesondere bei der Anlage von Erschließungsstraßen mit Stichstraßen berücksichtigt werden.</p> <p>Der von Landkreis Friesland beantragte Entsorger nutzt 3-achsige Fahrzeuge. Die Ladefähigkeit für das Seitenladefahrzeug sollte gegeben sein.</p> <p>Straßen ohne ausreichende Wendemöglichkeit, gewichtsbeschränkt oder anderweitig in der Durchfahrt eingeschränkt, werden von der Abfallentsorgung nicht angefahren. In diesen Fällen müssen die Anlieger die Abfallbehälter zur nächsten, vom Entsorgungsfahrzeug angefahrenen Straße bringen.</p> <p>ii) Fachbereich Planung und Bauordnung als untere Landesplanungsbehörde:                      Gegen die Planung bestehen aus Sicht der unteren Landesplanungsbehörde des Landkreises Friesland keine Bedenken.</p> <p>Bezüglich der Ausführungen zum LROP wird redaktionell darauf hingewiesen, dass Änderungen in den Jahren 1998, 2002 und 2006 vorgenommen wurden. Bei den derzeitigen Entwicklungen handelt es sich um die grundlegende „Änderung und Ergänzung des LROP“.</p> <p>i) Fachbereich Planung und Bauordnung als zuständige Behörde für das Städtebaurecht:                      Hinweis: Die Frist für die Rüge von Fehlern ist gem. § 215 BauGB 1 Jahr. Die Verfahrensfrist ist zu ändern.</p>	<p align="center"><b>Abwägung:</b></p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aussagen zur Aktualisierung des LROP werden sachlich ergänzt.</p> <p>Die Frist für die Rüge von Fehlern innerhalb der Verfahrensperiode wird auf 1 Jahr geändert.</p>

**Stadt Varel – Bebauungsplan Nr. 185, Gewerbegebiet „Am Hafen“**  
**Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen des Verfahrens nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (hier TÖB)**

Stellungnahme:	Abwägung:
<p>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Sitzpunkt Oldenburg, Stellungnahme vom 26.11.2007:</p> <p>Gegen o. g. Planungen bestehen seitens der archäologischen Denkmalpflege Bedenken, da die Plangebiere fast vollständig auf dem Areal der denkmalgeschützten frühneuzeitlichen Festung „Christiansburg“ liegen (Niedersächsische Denkmalkartei Varel, FSNr. 1).</p> <p>Erarbeiten auf diesem Gelände würden zu einer teilweisen Zerstörung dieses Kulturdenkmals führen. Durch Bodenaufgrab würden zudem die im östlichen Bereich z. T. noch oberflächlich erkennbaren Reste der Befestigungsanlagen überdeckt.</p> <p>Da ausgewählte Teilbereiche der Anlage jedoch bereits archäologisch untersucht wurden, können die Bedenken der archäologischen Denkmalpflege zurückgestellt werden.</p> <p>Sowohl im Flächennutzungs- wie im Bebauungsplannentwurf ist der Hinweis auf die Meldepflicht bei Bodenfunden in den nachrichtlichen Übernahmen enthalten. Hier fehlt allerdings noch unsere Telefonnummer.</p> <p>Dr. Jana Esther Fries (Gebietsreferentin Weser-Ems)</p> <p><b>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Oldenburg, Stellungnahme vom 23.11.2007:</b></p> <p>Gegen die o. g. Planungen haben wir keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>Wir weisen jedoch auf Folgendes hin:</p> <p>Im Planbereich liegen Telekommunikationskabel der Deutschen Telekom AG, die ggf. von Straßenerhaltungsmaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert verlegt oder gesichert werden müssen. Wir bitten Sie, sich so früh wie möglich vor Baubeginn mit der <b>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, IT Niederlassung Nordwest, PTI 11, 26119 Oldenburg, Tel. (04 41) 2 34 - 68 75</b> in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorprüfung, Kabelbeschilderung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>E. A. Marco Heijnc</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Telefonnummer innerhalb der nachrichtlichen Übernahmen zur Meldung von Bodenfunden wird auf den Zeichnungen und in den Begründungen ergänzt.</p> <p>Der Hinweis auf bestehende Fernmeldeleitungen der Deutschen Telekom innerhalb des Plangebiets wird beachtet und an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Ansonsten wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p>

## Stadt Varel – Bebauungsplan Nr. 185, Gewerbegebiet „Am Hafen“

### Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen des Verfahrens nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (hier TÖB)

Stellungnahme:	Abwägung:
<p><b>OÖWV, Brake, Stellungnahme vom 21.11.2007:</b>            Solange unsere Hinweise vom 12.06.2007 Berücksichtigung finden, haben wir keine Bedenken anzumelden. Wir müssen jedoch feststellen, dass im Kapitel 3.4 der vorliegenden Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 185 der Stadt Varel unsere Hinweise vom 12.06.2007 hinsichtlich der Schmutzwasserentsorgungsregelung noch nicht eindeutig berücksichtigt wurden. Entgegen der von Ihnen vorgelegten Darstellung plant der OÖWV derzeit keine Druckleitungsverlegung. Hintergründe haben wir Ihnen hierzu in unserem Schreiben vom 12.06.2007 genannt.            Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung bitten wir um Übersendung eines genehmigten Bebauungsplanes.            I. A. Karl Hundertmark</p>	<p>Die Aussage zur geplanten Herstellung einer Druckrohrleitung wird in beiden Begründungen richtig gestellt; es sind derzeit keine Planungen zur Druckleitungsverlegung vorgesehen.</p>
<p><b>Niedersächsischer Heimatbund, Hannover, Stellungnahme vom 28.11.2007:</b>            Nach Rücksprache mit unseren Mitarbeitern teilen wir Ihnen in unserer Eigenschaft als ein nach § 60 des Bundesnaturschutzgesetzes anerkannter Naturschutzverband mit, dass wir zu den uns vorgelegten Planunterlagen am Varelter Hafen keine Einwände oder Bedenken erheben.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Bei der zusätzlichen Kompensationsfläche im Jettauser Moor handelt es sich um eine relativ feuchte Wiese mit sehr tiefer Bodenstruktur auf einer ehemaligen Hochmoorfläche. Diese wird derzeit von einer kleinen „galloway“-artigen Rinderherde intensiv beweidet.            In Abweichung zu den in den Planunterlagen gemachten Ausführungen schlagen wir vor, dass das Gebiet künftig nicht mehr bewirtschaftet, sondern einer natürlichen Entwicklung überlassen werden sollte. Im gesamten Gebiet des ehemaligen Jettauser Moores sind vereinzelt kleine, noch naturbelassene Bereiche vorhanden. Die besagte Kompensationsfläche könnte ein weiteres wichtiges Segment zu deren Vernetzung darstellen.            Eine Kopie dieses Vorschlages werden wir der „Naturschutzstiftung Region Friesland, Witmund, Wilhelmshaven“ als künftiger Eigentümer der der Fläche zusenden.            I. A. Dr. Ronald Olomski</p>	<p>Innerhalb der Begründungen sind Vorschläge zur Biotopaufwertung der Ersatzfläche in Absprache mit der LNB des Landkreises Friesland benannt worden. Ob und inwieweit diese Vorschläge bei der Umsetzung der Entwicklungsziele für diese Fläche beibehalten, geändert oder ergänzt werden, ist in die naturwissenschaftliche Entscheidung der „Naturschutzstiftung Region Friesland, Witmund, Wilhelmshaven“, als künftiger Eigentümerin der Fläche, gestellt. Eine Vernetzung mit anderen Freiflächenbiotopen herzustellen, ist in jedem Fall ein allgemeines erstrebenswertes Ziel, unabhängig von den speziellen Entwicklungszielen der Fläche.            Ansonsten wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p>



**Stadt Varel – Bebauungsplan Nr. 185, Gewerbegebiet „Am Hafen“**  
**Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen des Verfahrens nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (hier TÖB)**

Stellungnahme:	Abwägung:
<p><b>NABU, Rolf Rochau, Zetel, Stellungnahme vom 14.11.2007:</b>  Für den NABU nehme ich zu dem oben genannten Planungsvorhaben Stellung.  Zum Planungsgebiet selbst hatten wir in der Beteiligung Anregungen und Hinweise gegeben, die leider nicht berücksichtigt wurden.  Bei der jetzt vorliegenden abschließenden Planung haben wir zum Planungsgebiet selbst keine ergänzenden Hinweise.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Bei der Ersatzfläche in Flurstück 288, zweifeln wir die vorgenommene Ist-Bewertung an. Nach unserem Eindruck aufgrund einer Besichtigung am 13.11.2007 ist der als „Ziel“ beschriebene Zustand bereits heute vorhanden. Wir verkennen nicht, dass eine rechtliche Sicherung dieses Ist-Zustandes einen Nutzen für die Natur mit sich bringt. Die vorgeschenen Auflagen sind insoweit sinnvoll. Zur dauerhaften Sicherung und zur Dokumentation des öffentlichen Interesses an diesem Schutz schlagen wir vor, diese Ersatzfläche mit den genannten Nutzungseinschränkungen als Biotop nach 28a NatG festzulegen.  Ansonsten haben wir keine weiteren Hinweise und Anregungen.</p>	<p>Die Entwicklungsziele der Ersatzfläche sind nach der Inaugenscheinnahme der Fläche durch den Landschaftsplaner und die untere Naturschutzbehörde (UNB) bei derzeitigen Bewirtschaftung als intensiv genutzte Weidfläche (Rinder) nicht erreichbar. Diese Einschätzung wird auch von der UNB geteilt. Die Extensivierungsmaßnahmen sind ein wesentliches Aufwertungsziel der Ersatzfläche.  Über den Schutzstatus der Fläche wird die UNB bzw. die Naturschutzstiftung Region Prielstand Wimmund Wilhelmshaven entscheiden.  Ansonsten wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Deutscher Gebirgs- und Wanderverein, LV Niedersachsen, Ulrich Appel, Jever, Stellungnahme v. 05.11.2007:</b>  Zu der o. a. Angelegenheit nehme ich im Auftrag des Landesverbandes Niedersachsen des Deutschen Gebirgs- und Wandervereins wie nachfolgend Stellung.  Nachdem der LK Prielstand am 26.09.2007 die VO über das Landschaftsschutzgebiet PRI 49 geändert hat, sollen die seinerzeit erhobenen Bedenken - sie besuchen auch weiterhin - nicht weiter verfolgt werden. Es wird jedoch angeregt, die geplante Kompensationsmaßnahme (vgl. Grünordnerischen Beitrag) zu überprüfen. Die vorgeschene Bepflanzung um die Grünlandfläche erscheint in der weitgehend baumfreien Ebene als landschaftsfremdes Element. Auch könnte der Schanzenwall den Pflanzenwuchs auf der Wiese beeinträchtigen. Soweit man mit der Maßnahme etwa auch die Wissenschaft fördern möchte, würde das Gelöze den Prädatoren gute Ansturmöglichkeiten bieten und damit den Brutverlust erhöhen. Sinnvoll wäre allenfalls eine Strauchreihe als Abschirmung zur Straße hin.  i. A. U. Appel</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.  Bei den Darstellungen auf dem Beiplan Nr. 3 zum Grünordnerischen Beitrag (Baumreihe (HBA) und Strauch-Baumhecke (HFM)) handelt es sich nicht um Anpflanzungen, sondern um Geländebstände, die grundsätzlich erhalten werden sollen. Ob aber in diesen Beständen aus naturschutzfachlicher Sicht eingegriffen werden muss, bleibt Ermessensentscheidung der Naturschutzbehörde, in deren Eigentum die Fläche überführt wird.</p>

## Stadt Varel – Bebauungsplan Nr. 185, Gewerbegebiet „Am Hafen“

### Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen des Verfahrens nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (hier TÖB)

Stellungnahme:	Abwägung:
<p><b>Landesfischereiverband Weser-Ems e.V., Oldenburg, Stellungnahme v. 26.11.2007:</b> Wir haben grundsätzlich keine Bedenken gegen die geplante 1. Änderung des Flächennutzungsplans / Bebauungsplans Nr. 185 Gewerbeverweiterung Am Hafen. Folgende Punkte sind aus unserer Sicht jedoch zu berücksichtigen:</p> <p><i><b>Beseitigung von Oberflächengewässern</b></i> Wie aus den Antragsunterlagen hervorgeht, soll im Rahmen der Bebauung ein Wasser führen-der Graben besetzt werden. Angaben über einen evtl. vorhandenen Fischbestand fehlen. Gerade die kleinen Gewässer vielfach wichtige Sekundärlieferräume insbesondere für Kleinfischarten (z. B. Schlammpeitzger) darstellen, kann mit einer potentiellen Bestandsgeringwerden, sofern die Gewässer nicht über längere Zeiträume trocken fallen. Vor diesem Hintergrund sollte im Rahmen der Baudurchführung eine vorherige Kontrolle mit evtl. anschließender Bergung des Fischbestandes erfolgen. Wie bieten hier unsere Unterstützung an.</p> <p><i><b>Einleitung von Oberflächenwasser</b></i> Die Oberflächeneintragssetzung des zu bebauenden Gebietes soll als direkte Einleitung in die angrenzenden Gräben erfolgen. Hier wäre aus unserer Sicht die Anlage eines Regenrückhaltebeckens erforderlich, um die stoffliche und thermische Belastung zu begrenzen. Die nachgeschalteten Gewässer könnten dann eine verbesserte Biotopenwicklung zeigen.</p> <p><i><b>Neuanlage von Gräben</b></i> Bei der Neuanlage von Gräben sind Aspekte des Fischartenschutzes zu berücksichtigen. Dr. Jens Salva, Dipl.-Biol.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der bestehende Graben südlich des Plangebietes muss aufgrund der betrieblichen Erweiterung verlegt werden. Dazu wird als Schutzmaßnahme die Abspernung des umzubauenden Grabenabschnittes vorgesehen. Da der betroffene Graben teilweise verlandet ist, ist es eher unwahrscheinlich, dass sich dort Fischbestände halten können. Sollte dies dennoch der Fall sein, kann der lärmstille Besitz für die Zeit des Umbaus in die angrenzenden (ständig wasserführenden) Gräben ausweichen. Ein Umsiedeln des Fischbestandes wird dafür nicht erforderlich sein.</p> <p>Der Bau eines Regenrückhaltebeckens ist nicht vorgesehen und wird auch nicht für zwingend erforderlich gehalten. Die Einleitung von unbedenklich verschmutztem Oberflächenwasser ist grundsätzlich unschädlich und wird durch die Verschaltung von entsprechenden Bauteilen, wie Sieben, Sandfängen, Benzinscheidern u. ä. weitgehend garantiert. Der stoffliche Eintrag hält sich somit in vertäglichen Grenzen. Näheres wird in dem sich anschließenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren geregelt. Eine thermische Belastung der Gewässer durch eingeleitete Oberflächenwasser kann nicht gesehen werden.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>

# Stadt Varel – 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2006, Gewerbegebiet „Am Hafen“

Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen des Verfahrens nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Stellungnahme:

Abwägung:

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen:

- Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Oldenburg, Amt für Landentwicklung, Schreiben vom 02.11.2007,
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Schreiben vom 14.11.2007,
- Entwässerungsvorward Varel, Schreiben vom 30.10.2007,
- EWE AG, Netze von Oldenburg/Varel, Schreiben vom 19.11.2007,
- e-on Netz GmbH, Schreiben vom 29.10.2007

Die Schreiben werden zur Kenntnis genommen.

Die übrigen Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen Anregungen und / oder Bedenken vorgebracht, die sich inhaltlich auf den Bebauungsplan Nr. 185 beziehen. Sie werden daher auch im Zusammenhang mit dem B-Plan behandelt und dort abgewogen.

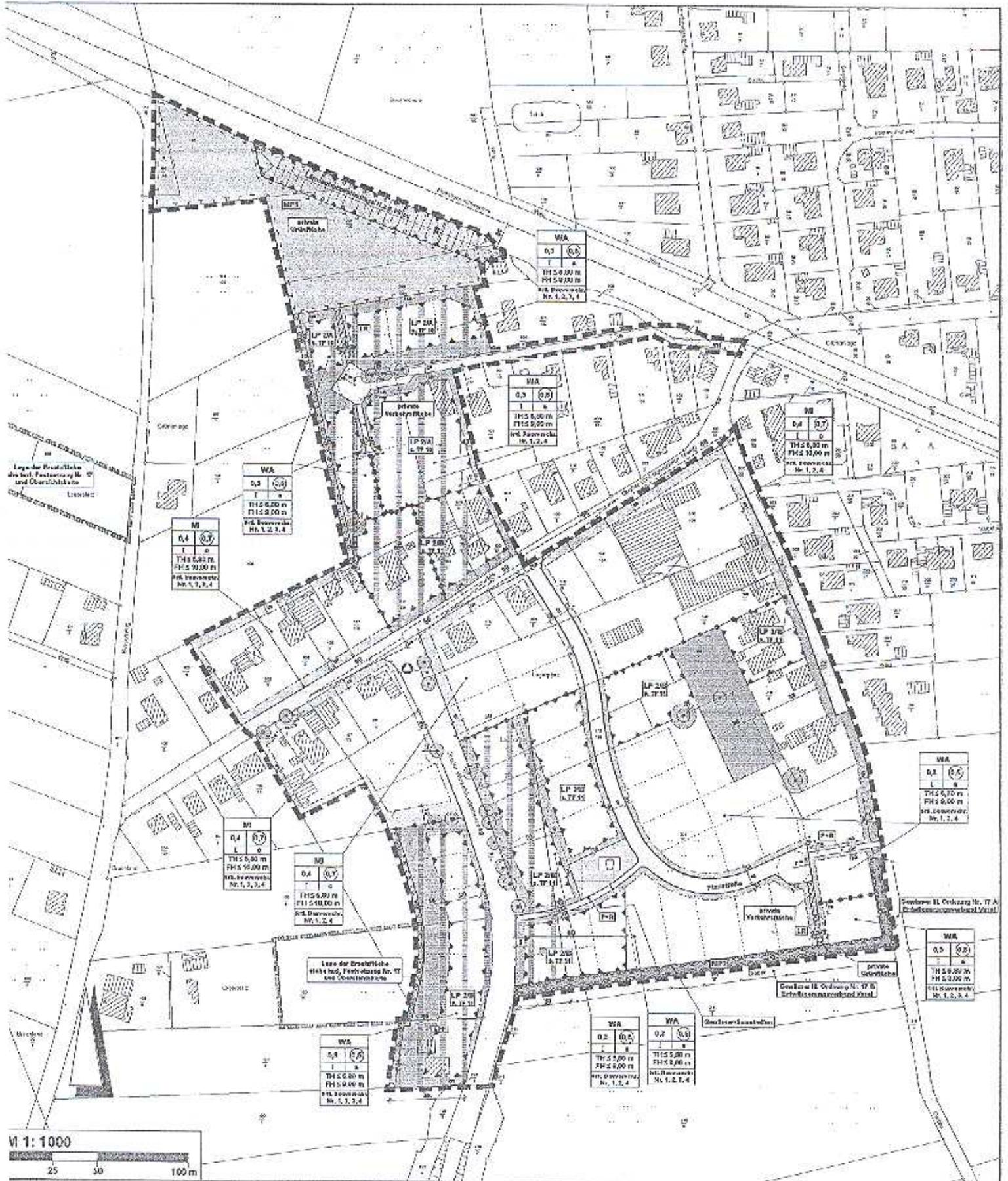
Die Abwägung bezieht sich sinngemäß somit auch auf die 1. FNP-Änderung.



# Stadt Varel, Ortsteil Dangastermoor

## Bebauungsplan Nr. 179 "Großer Winkelsheidermoorweg"

### 1. Änderung – mit örtlichen Bauvorschriften



## Textiliche Festsetzungen

### Städtebauliche Festsetzungen

1. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
2. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO sind allgemein zulässige Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6 – 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägten Gebietsteilen) und ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten in den überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Gebietsteilen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (5) und § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
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 (§ 20 (3) BauNVO).
4. In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete Gebäude als Einzel- oder Doppelhäuser bis zu einer Länge von max. 20,00 m zulässig. Der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
5. Innerhalb des Bebauungsplanes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt: a) Traufe: Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut  
b) First: obere Firstkante

Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße.

Die festgesetzten Traufhöhen (TH) gelten nicht für Krüppelwalm, Dachgauben, Erker, Wintergärten und sonstige untergeordnete An- oder Ausbauten. Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Firsthöhen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) sind zulässig.

6. Innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).
7. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb des nachrichtlich dargestellten Sichtdreiecks nur bis zu einer Höhe von 0,80 m, ausgehend von der Fahrbahnoberkante, zulässig.
8. Innerhalb der mit MF1 gekennzeichneten, festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Norden des Plangebietes ist zur Regelung der Oberflächenentwässerung als Notüberlauf des Rigulensystems der Verkehrsflächen eine ca. 200 qm große, bis zu 30 cm tiefe Mulde anzulegen (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB).
9. Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes entlang der Bahntrasse ist ein mindestens 3,00 m hoher, bepflanzter Lärmschutzwall zu errichten. Pflanzenarten und -qualitäten sind der textl. Festsetzung Nr. 15 zu entnehmen.
10. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind innerhalb der mit LP2/A (Lärmpegelbereich 2 gem. DIN 4109, Bereich A) gekennzeichneten Flächen die Fenster von Schlafräumen mit schalldämpften Lüftungssystemen auszustatten. Alternativ kann hierauf verzichtet werden, wenn im Rahmen des Bauantrages durch eine schalltechnische Untersuchung der Nachweis geführt wird, dass an den betroffenen Fassadenseiten durch Verkehrslärmeinwirkungen nachts ein Beurteilungspegel von max.  $L_r = 50$  dB(A) hervorgerufen wird.
11. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind innerhalb der mit LP2/B (Lärmpegelbereich 2 gem. DIN 4109, Bereich B) gekennzeichneten Bereiche die Fenster von Schlafräumen mit schalldämpften Lüftungssystemen auszustatten. Alternativ hierzu kann eine Lüftung der Schlafräume über die der Autobahn A 29 abgewandten Fassadenseiten erfolgen.
12. Als Maßnahme zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind innerhalb der in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Bereiche (s. Planzeichnung) im Bereich der Aufenthaltsbereiche im Erdgeschoss (z. B. Terrassen und Balkone)

Verkehrslärmwirkungen nachts ein Beurteilungspegel von max.  $L_r = 50$  dB(A) hervorgerufen wird.

11. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind innerhalb der mit LP2/B (Lärmpegelbereich 2 gem. DIN 4109, Bereich B) gekennzeichneten Bereiche die Fenster von Schlafräumen mit schallgedämpften Lüftungssystemen auszustatten. Alternativ hierzu kann eine Lüftung der Schlafräume über die der Autobahn A 29 abgewandten Fassadenseiten erfolgen.
12. Als Maßnahme zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind innerhalb der in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Bereiche (s. Planzeichenerklärung, Pkt. 9) typische Aufenthaltsbereiche im Freien (z. B. Terrassen und Balkone) nur auf den der Straße abgewandten Seiten im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zulässig. Alternativ hierzu sind die Freibereiche durch entsprechend dimensionierte Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwände oder -wälle), die die erforderliche Schallminderung der Immissionswerte bewirken bzw. durch die Anordnung von Garagen oder Nebengebäuden abzuschirmen.

### Landschaftsökologische Festsetzungen

13. Die mit MF1 bezeichnete, festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB innerhalb der privaten Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) ist nach Maßgabe des landschaftsökologischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan als extensive Streuobstwiese zu entwickeln.

Pflanzenarten:

Obstbäume:	Äpfel:	„Boskoop“, „Groninger Krone“, „Jacob Fischer“, „Ostfriesischer Striebling“,
	Birnen:	„Gute Graue“, „Köstliche von Charneu“, „Neue Pointeau“
	Süßkirsche:	„Valeske“
	Sauerkirsche:	„Schattenmorelle“, „Morellenfeuer“
Qualitäten:	Obstbäume:	Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang

14. Die innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerräumstreifen“ (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) festgesetzte, mit MF2 bezeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist nach Maßgabe des Landschaftsökologischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan gehölzfrei zu halten und als Extensivwiese zu entwickeln.
15. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind Baum-Strauch-Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzulegen. Die Anpflanzungen sind durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind auf dem gleichen Grundstück zu ersetzen.

Pflanzenarten:

Bäume:	Birke, Eiche, Eberesche, Esche, Rotbuche
Sträucher:	Feldahorn, Ohrweide, Hasel, Holunder, Schneeball

Gehölzqualitäten:

für Bäume:	Heister, 2-3x verpflanzt, Höhe 125-150 cm
für Sträucher:	leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm
Pflanzdichte:	mindestens 1 Pflanze je 1,5 m x 1,5 m

16. Die innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder der Beseitigung auf Grund einer Befreiung sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
17. Die Flächen der Gemarkung Varel-Land, Flur 19, Flurstück 106 (Flächengröße ca. 0,58 ha) sowie Flur 18, Flurstück 195/9 (Flächengröße gesamt ca. 0,84 ha, anteilig werden ca. 0,29 ha benötigt) sind rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 179 (Kompensationsflächen). Auf den bezeichneten Flächen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des landschaftspflegerischen Begleitplanes zum Bebauungsplan umgesetzt.

### Nachrichtliche Übernahme

1. Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich die Gewässer III. Ordnung Nr. 17A und Nr. 17B des Entwässerungsverbandes Varel. Gemäß der gültigen Satzung sind Räumstreifen in Breiten von jeweils 6,00 m freizuhalten.

auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder der Beseitigung auf Grund einer Biorregung sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

17. Die Flächen der Gemarkung Varel-Land, Flur 19, Flurstück 106 (Flächengröße ca. 0,58 ha) sowie Flur 18, Flurstück 195/9 (Flächengröße gesamt ca. 0,84 ha, anteilig werden ca. 0,29 ha benötigt) sind rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 179 (Kompensationsflächen). Auf den bezeichneten Flächen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des landschaftspflegerischen Begleitplanes zum Bebauungsplan umgesetzt.

### **Nachrichtliche Übernahme**

1. Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich die Gewässer III. Ordnung Nr. 17A und Nr. 17B des Entwässerungsverbandes Varel. Gemäß der gültigen Satzung sind Räumstreifen in Breiten von jeweils 6,00 m freizuhalten.

### **Nachrichtliche Hinweise**

1. 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 der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind 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. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen i. S. des BBodSchG gefunden werden, so ist unverzüglich der Landkreis Friesland - untere Bodenschutzbehörde - zu benachrichtigen.
3. Innerhalb der nachrichtlich dargestellten Sichtdreiecke sind gem. § 31 Abs. 2 NStrG Anpflanzungen nur zulässig, wenn sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. In der Regel sind daher Bepflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht zulässig.

### **Örtliche Bauvorschriften**

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst die Allgemeinen Wohngebiete (WA) und die Mischgebiete (MI) innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 179 - 1. Änderung. Für die jeweiligen Teilbereiche gelten die in den Nutzungsschablonen aufgeführten Bauvorschriften.
2. Die Dächer der Gebäude sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von  $\geq 15^\circ$  zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden bis zu einer Grundfläche von max. 25 qm.
3. Die Dachflächen der geneigten Dachflächen in den bezeichneten Bereichen sind in den Farben rot bis rotbraun oder grau bis schwarz auszuführen. Glasierte oder reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Engobierte Dacheindeckungen sind zulässig.
4. Solarenergieanlagen können auf bis zu 80 % einer Dachflächenseite je Gebäude installiert werden.