

# **Bebauungsplan Nr. 72**

## **1. Änderung**

**„für ein Gebiet in Obenstrohe  
östlich der Wiefelsteder Straße“**

**Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und  
Umweltschutz**

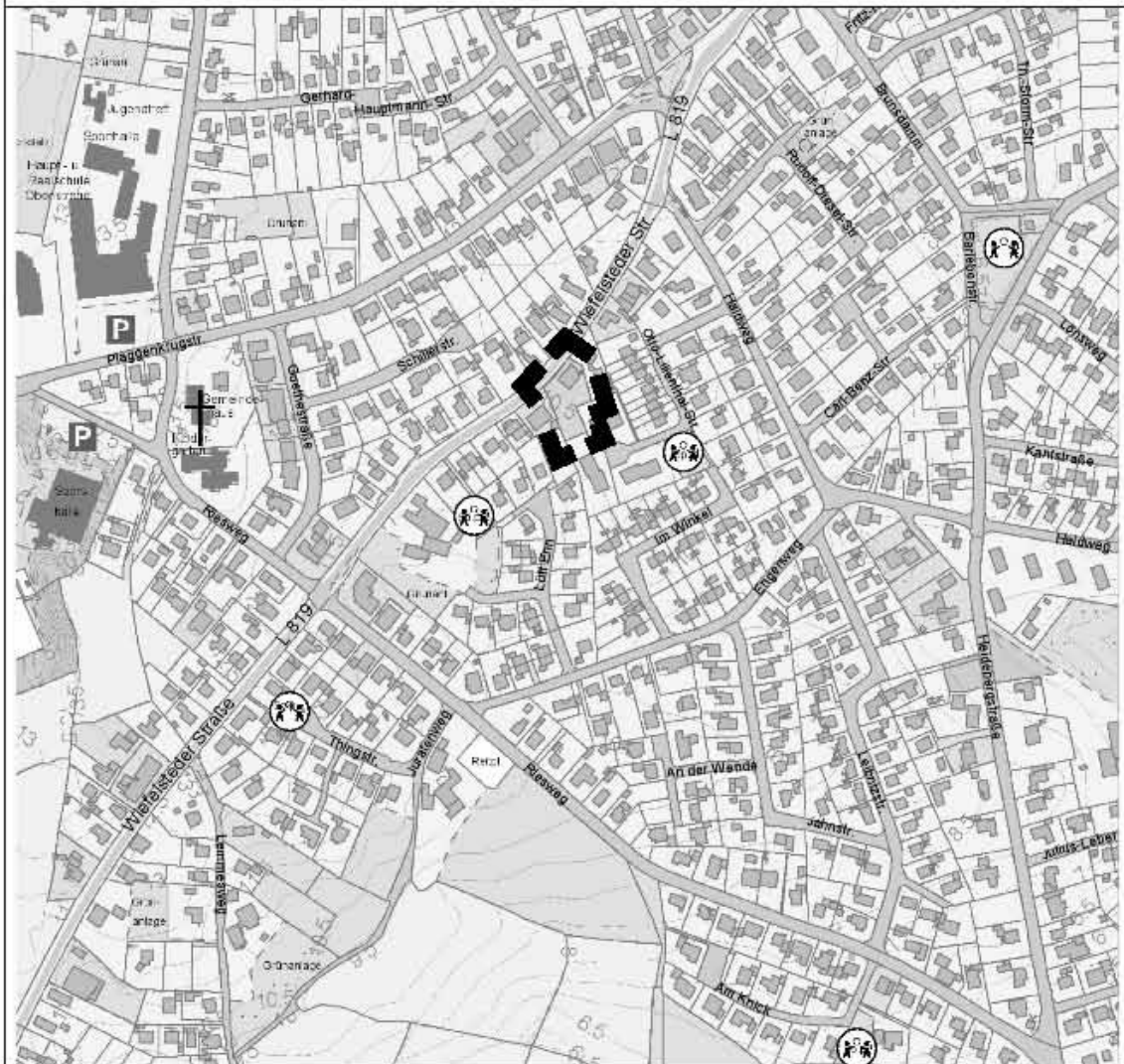
**16.09.2014**

**17.00 Uhr**

**Rathaus II der Stadt Varel**

# Übersichtsplan

Ausschnitt aus d. automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) maßstäblich verkleinert Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch die LB GLL Oldenburg, Katasteramt Varel

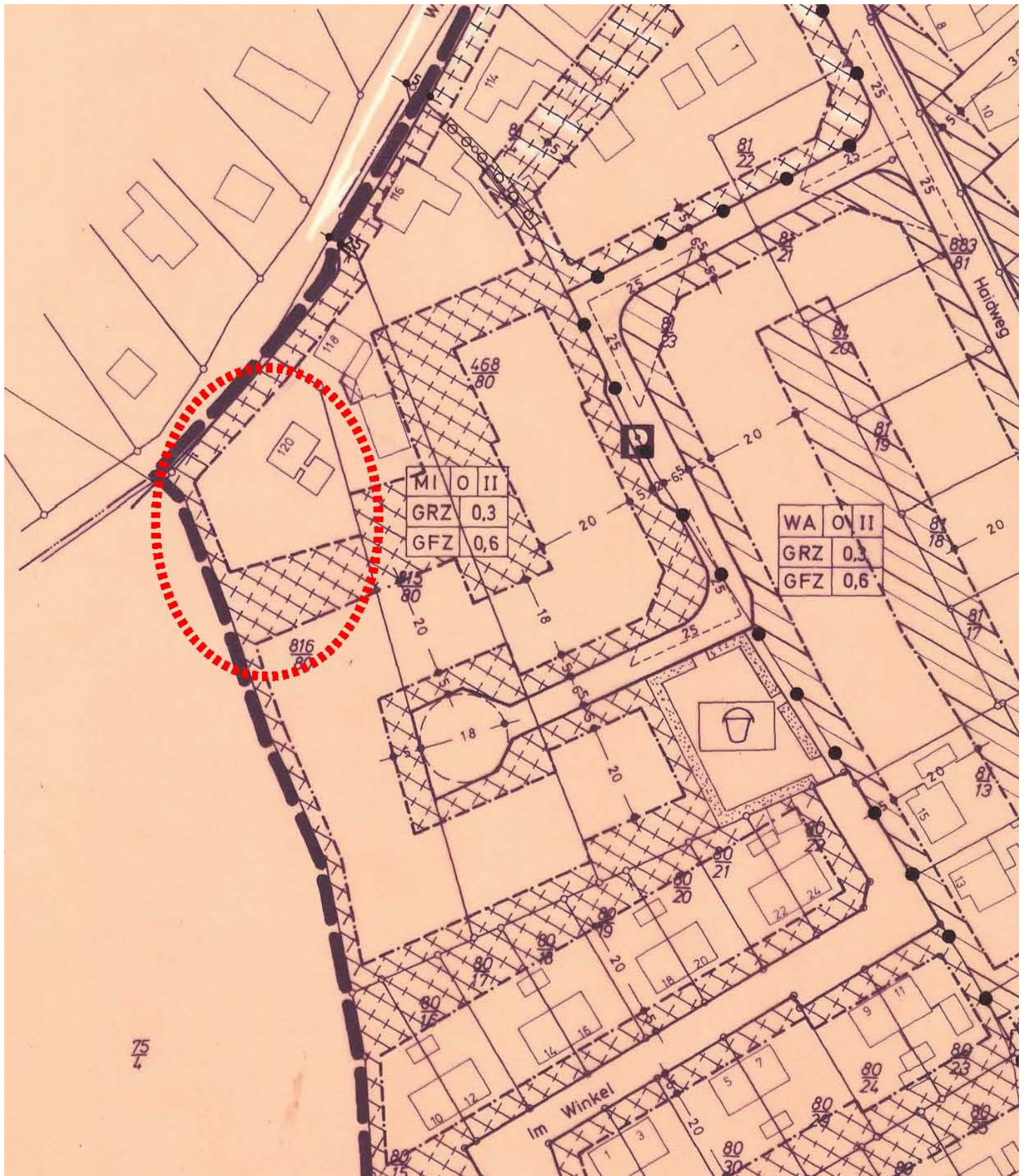


## Bebauungsplan Nr. 72 - 1. Änderung "für das Gebiet in Obenstrohe östlich der Wiefelsteder Straße" Stadt Varel



Bearbeitungsstand: 06.06.2014



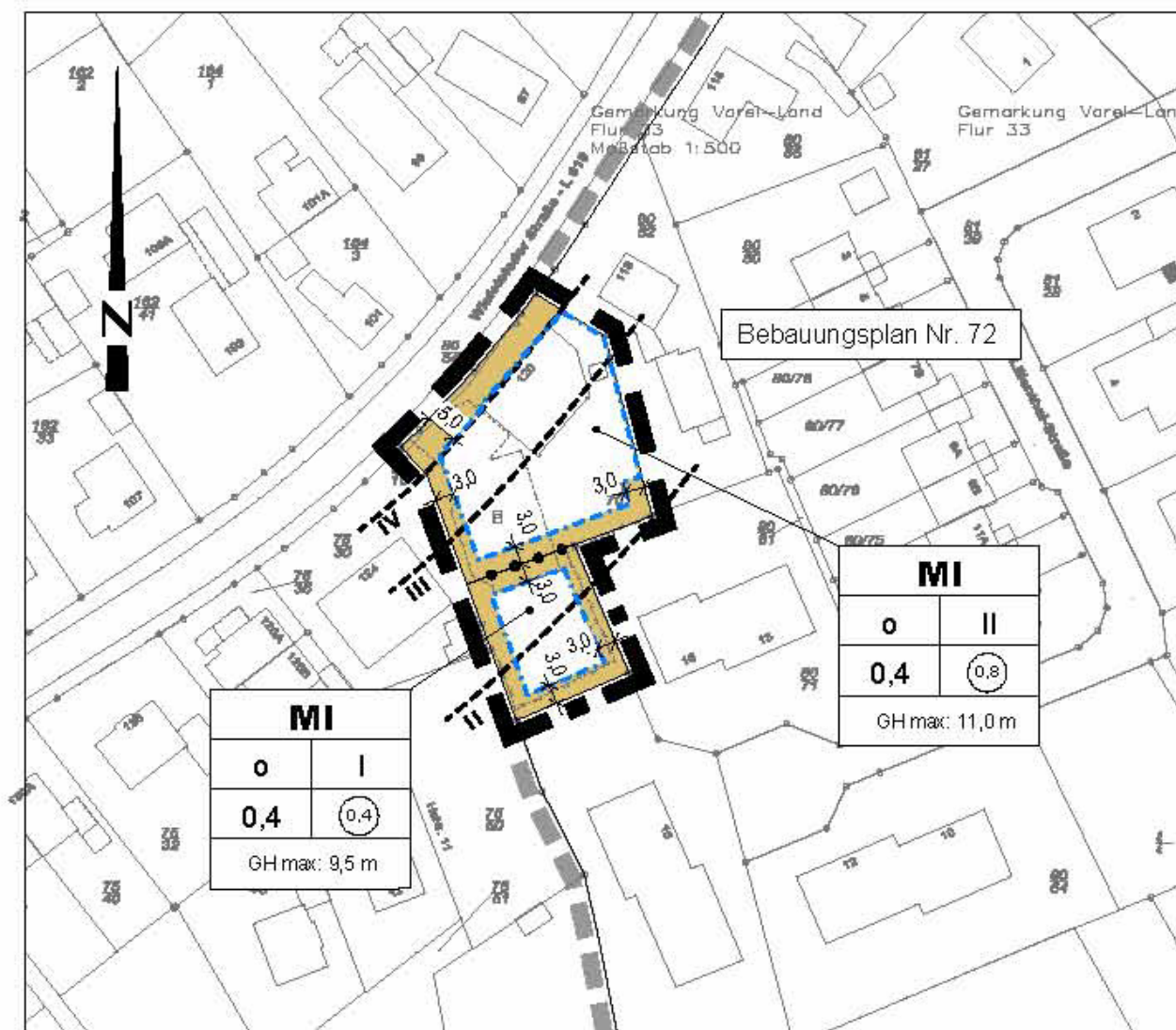




# **Bebauungsplan Nr. 72 - 1. Änderung** **"für das Gebiet in Oberstrohe östlich** **der Wiefelsteder Straße"** **Stadt Varel**

**M. 1:1.000**

- Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB -





## Planzeichenerklärung

### I. Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung



Mischgebiete

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,4

Grundflächenzahl als Höchstmaß

0,8

Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

II

Anzahl der Vollgeschosse

GH: 11,0 m

Gebäudehöhe als Höchstmaß

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o

offene Bauweise



Baugrenze

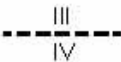
#### 4. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
des Bebauungsplans



Grenze des Bebauungsplanes Nr. 72



Lärmpegelbereiche (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4)

## Textliche Festsetzungen

### 1. Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO

(1) Im Mischgebiet sind die folgenden Nutzungen nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO):

- Gartenbaubetriebe nach § 6 (2) Nr. 6 BauNVO,
- Tankstellen nach § 6 (2) Nr. 7 BauNVO,
- Vergnügungsstätten nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO.

(2) Im Mischgebiet sind darüber hinaus die folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO):

- Vergnügungsstätten nach § 4a (3) Nr. 2 BauNVO.

(3) Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, wenn Sie keine zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente im Sinne des Einzelhandelsentwicklungskonzepts der Stadt Varel vertreiben. Zentrenrelevante Sortimente sind (WZ-Nr. = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2008: Augenoptik (WZ 47.78.1), Bekleidung (ohne Sportkleidung WZ 47.71), Bücher (WZ 47.61 und 47.79.2), Computer (PC-Hardware und Software) (WZ 47.41), Elektrokleingeräte (aus WZ 47.54), Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör (WZ 47.82.2), Glas/Porzellan/Keramik (WZ 47.59.2), Haus-/Bett-/Tischwäsche (aus WZ 47.51), Hausrat (aus WZ 47.59.9), Heimtextilien/Gardinen (aus WZ 47.53 und aus WZ 47.51), Kurzwaren/Schneiderbedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (aus WZ 47.51), medizinische Geräte und orthopädische Artikel (WZ 47.74), Musikinstrumente und Musikalien (WZ 47.59.3), Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf (WZ 47.62.2), Schuhe/Lederwaren (WZ 47.72), Spielwaren (47.65), Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf, inkl. Sportbekleidung (aus WZ 47.64.2), Telekommunikationsartikel (WZ 47.42), Uhren/Schmuck (WZ 47.77), Unterhaltungselektronik (WZ 47.43 und 47.63), Waffen, Jagdbedarf, Angeln (aus WZ 47.78.9 und aus 47.64.2), Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder, Poster, Bilderrahmen, Kunstgegenstände (WZ 47.78.3 und aus WZ 47.59.9). Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind: Blumen (aus WZ 47.76.1), Drogerie, Kosmetik, Parfümerie (WZ 47.75), Nahrungs- und Genussmittel (WZ 47.2), pharmazeutische Artikel (Apotheke) (WZ 47.73), Zeitungen, Zeitschriften (WZ 47.62.1), zoologischer Bedarf und lebende Tiere (aus WZ 47.76.2).

(4) Ausnahmsweise können Randsortimente aus den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen in einer Größenordnung von bis zu 10% der Verkaufsfläche (= maximal 100 m<sup>2</sup> als Gesamtverkaufsfläche für Randsortimente) zugelassen werden, sofern nicht städtebauliche Gründe wie der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche einer Ausnahme entgegenstehen.

(5) Gewerbe- und Handelsbetriebe mit betriebsbezogenem Einzelhandel (Ladengewerbe und Ladenhandwerk) sind ausnahmsweise zulässig, wenn eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb vorhanden ist, der Einzelhandel in einem betrieblichen Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb steht, eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist.

### 2. Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen sind die Fahrbahnoberkanten der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, jeweils rechtwinklig von der Fassadenmitte gemessen.

### 3. Nebenanlagen nach § 9 (1) Nr. 2 und 4 BauGB in Verbindung mit § 14 (1) BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Nebenanlagen in Form von Gebäuden, wie z.B. Garten- und Gerätehäuser auf maximal 30 qm Grundfläche begrenzt. Diese Nebenanlagen sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen straßenseitigen Baugrenze (Vorgärten) nicht zulässig.

### 4. Passiver Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

4.1 Für die Bauflächen wird passiver Schallschutz festgesetzt. In den jeweiligen Bereichen sind Vorkehrungen zum Schallschutz bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Die straßenzugewandten Seiten und die senkrecht zur Straßenachse stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben sowie von Büroräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches der DIN 4109 genügen.

Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallhindernisses mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes bei der Ermittlung des Lärmpegelbereiches in Abweichung zum Bebauungsplan angerechnet werden.

4.2 Aufenthaltsräume im Freien, wie Terrassen und Balkone, dürfen nur an den straßenabgewandten Südfassaden angeordnet werden, die nicht dem vollen Schalleinfall unterliegen. Alternativ sind diese einzuhausen.

## **Hinweise**

### **1. Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990.

### **2. 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 - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15 oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden.

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.

### **3. Altablagerungen**

Es liegen keine Hinweise zu Altablagerungen im Plangebiet und im Umfeld vor.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

### **4. Überdeckung von Bebauungsplänen**

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 72 überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 72. Dieser Teilbereich tritt mit Bekanntmachung der 1. Änderung außer Kraft.

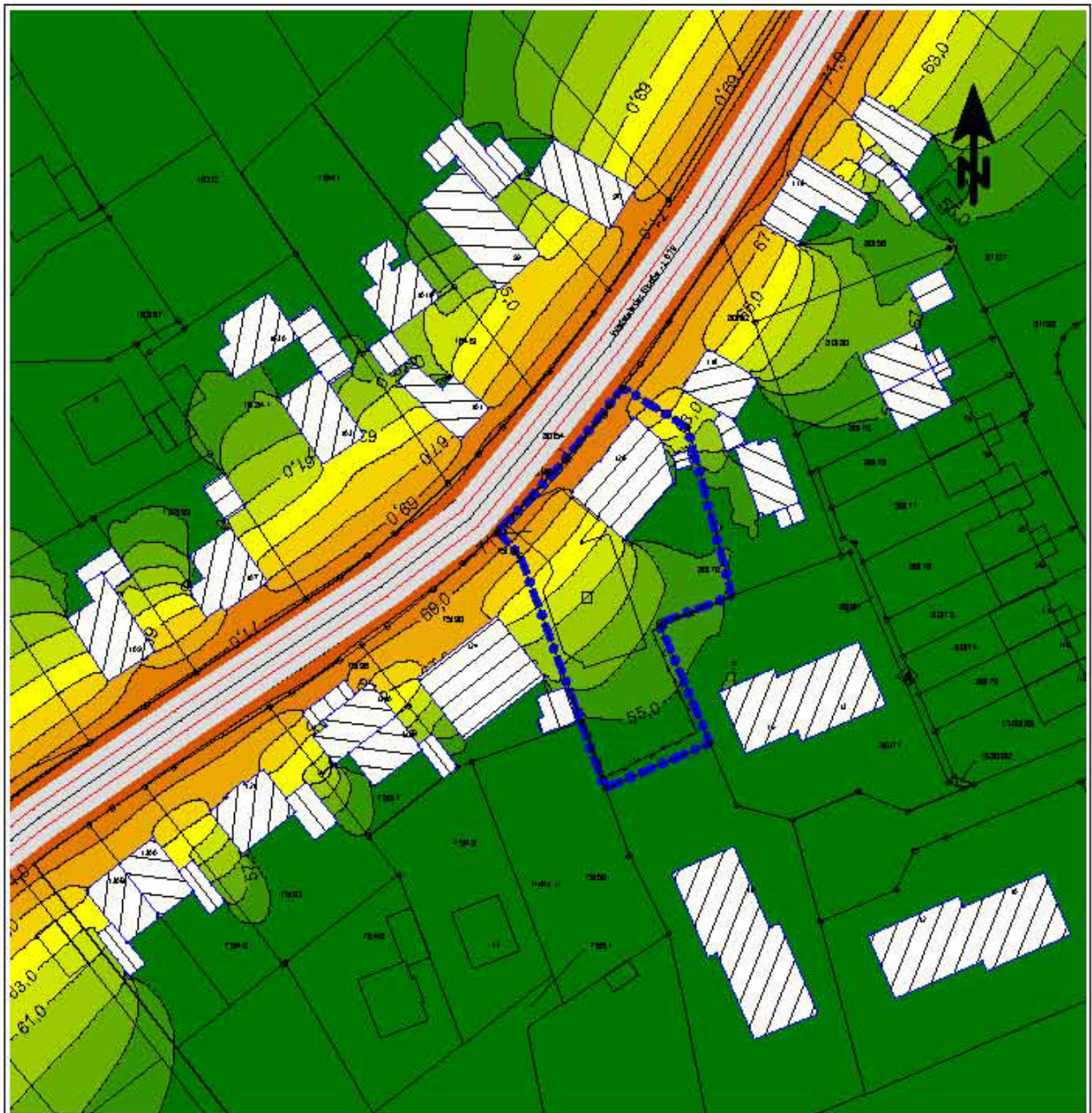
### **5. Abfallentsorgung**

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet anfallenden und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).



# Varel, Bebauungsplan Nr. 72, 1. Änderung

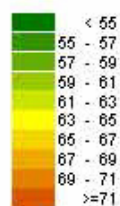
Verkehrslärm gemäß DIN 18005 Verkehr (Rasterlärmkarte tags)



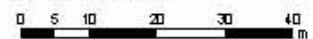
## Zeichenerklärung

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Straßenachse
- Emissionslinie
- Oberfläche
- BP 72.1

## Pegelwerte tags in dB(A)



Maßstab 1:1000



Mitglied der FLS (Fachverband  
Lärm- und Schwingungs-  
Technik) e.V.  
1244 351164 ED  
rlb@luxplanung.de  
www.luxplanung.de

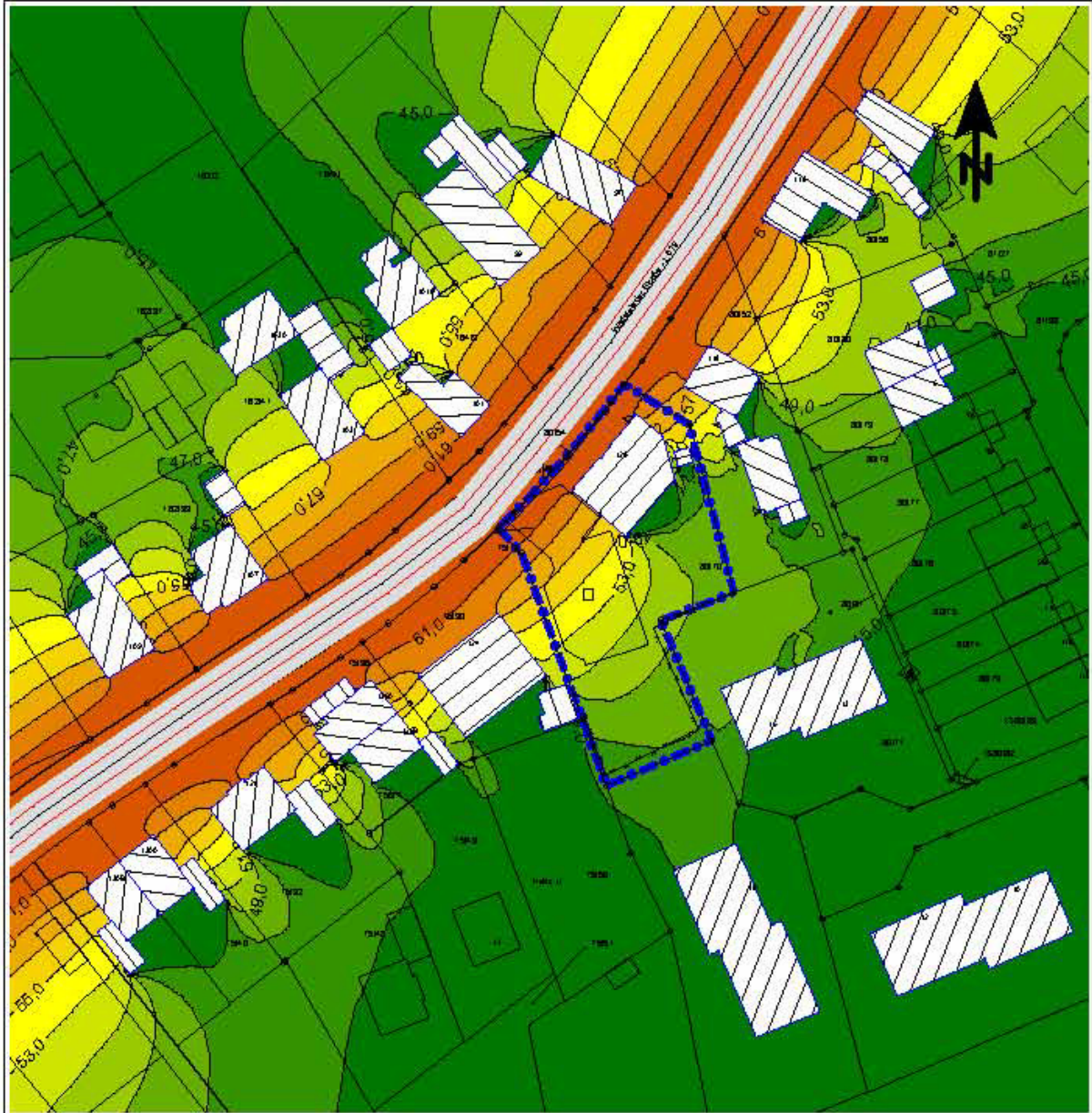


Datum: 11.03.2014  
Bearbeiter: Dipl.-Ing. M. Lux



## Varel, Bebauungsplan Nr. 72, 1. Änderung

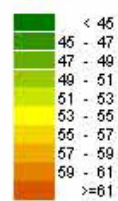
Verkehrslärm gemäß DIN 18005 Verkehr (Rasterlärnkarte nachts)



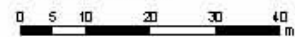
### Zeichenerklärung

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Straßenachse
- Emissionslinie
- Oberfläche
- BP 72.1

### Pegelwerte tags in dB(A)



### Maßstab 1:1000



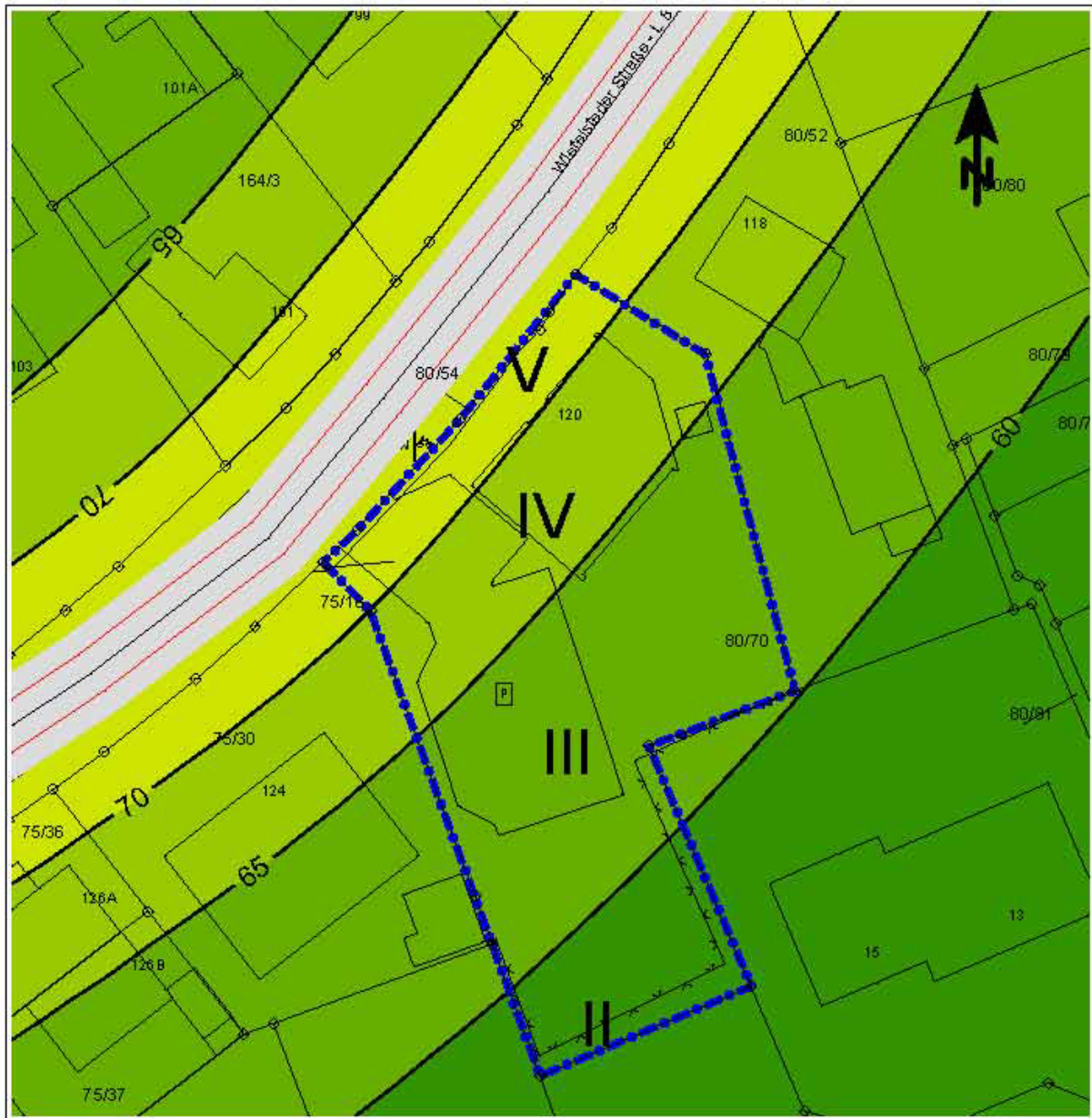
Müller & Partner  
GmbH  
15144 Berlin  
Tel.: 030 100 100 10  
www.muller-partner.de



Datum: 11.03.2014  
Bearbeiter: Dipl.-Ing. M. Lux

# Varel, Bebauungsplan Nr. 72, 1. Änderung

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (Rasterlärnkarte)



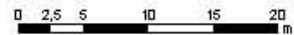
## Zeichenerklärung

- Straßenachse
- Emissionslinie
- Oberfläche
- BP 72.1

## Lärmpegelbereiche in dB(A)

- I < 55
- II 55 - 60
- III 60 - 65
- IV 65 - 70
- V ≥ 70

## Maßstab 1:500



Maßstab 1:500  
 0 2.5 5 10 15 20 m



Datum: 11.03.2014  
 Bearbeiter: Dipl.-Ing. M. Lux



**Varel, BP 72, 1. Änderung**  
**Emissionsberechnung Straße - Verkehrslärm**

**16**

| Straße                       | DTV<br>Kfz/24h | vPkw<br>Tag<br>km/h | vPkw<br>Nacht<br>km/h | vLkw<br>Tag<br>km/h | vLkw<br>Nacht<br>km/h | k<br>Tag | k<br>Nacht | M<br>Tag<br>Kfz/h | M<br>Nacht<br>Kfz/h | p<br>Tag<br>% | p<br>Nacht<br>% | DStr0<br>Tag<br>dB | DStr0<br>Nacht<br>dB | Dv<br>Tag<br>dB | Dv<br>Nacht<br>dB | Steigung<br>% | DStg<br>dB | Dref<br>dB | Lm25<br>Tag<br>dB(A) |
|------------------------------|----------------|---------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|----------|------------|-------------------|---------------------|---------------|-----------------|--------------------|----------------------|-----------------|-------------------|---------------|------------|------------|----------------------|
| Viefelsteder Straße - L319 - | 13000          | 50                  | 50                    | 50                  | 50                    | 0,0600   | 0,0080     | 780               | 104                 | 3,7           | 8,2             | 0,00               | 0,00                 | -5,15           | -4,35             | 0,0           | 0,0        | 0,0        | 67,4                 |

lux planung Marie-Curie-Straße 1 26129 Oldenburg

1