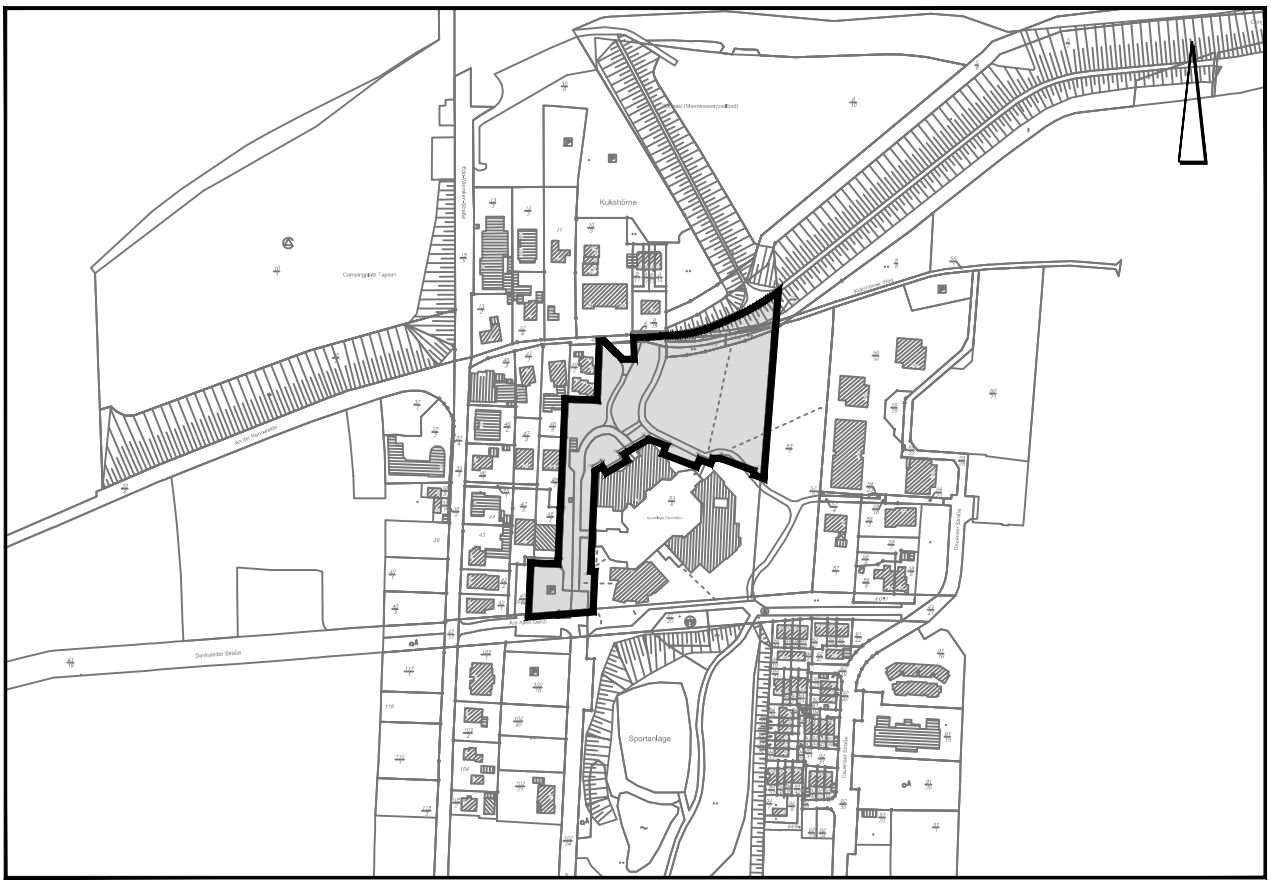
Stadt Varel

Landkreis Friesland

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212A
"Deichhörn-Nord"



Übersichtskarte M. 1 : 5.000

März 2015 | ENTWURF | M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Es gilt die BauNVO 1990

Campingplatz Tapken

Kukshörner Weg

Deichschutzzone

Edo-Wiemken-Straße

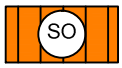
Am Alten Deich

SO	
0,2	o
II	TH≤6,20m FH≤8,50m
III	TH≤8,70m FH≤11,50m
siehe Textliche Festsetzung Nr. 1.2	

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Sonstige Sondergebiete,
Zweckbestimmung: „Ferienwohnen und Wohnen“

2. Maß der baulichen Nutzung

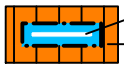
0,2	Grundflächenzahl	
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH≤8,70m FH≤11,50m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß	TH= Traufhöhe, FH= Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

Baugrenze

Baulinie



überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

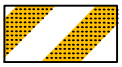


Straßenverkehrsfläche

P — Private Straßenverkehrsfläche

Ö — Öffentliche Straßenverkehrsfläche

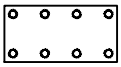
Straßenbegrenzungslinie



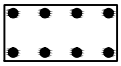
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F+R — Zweckbestimmung:
Fuß- und Radweg mit besonderer Funktion für die Deichverteidigung

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen,
und Gemeinschaftsanlagen

HB1 — Höhenbezugspunkt ü. NN
siehe Textliche Festsetzungen Nr. 3



Baufeld für ein Gebäude mit bis zu 11 Wohneinheiten

Deichschutzzone (50m)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet „Ferienwohnen und Wohnen“ gemäß § 11 (2) BauNVO dient der Unterbringung von Ferienwohnungen und untergeordnet dem Wohnen. Zulässig sind:

a) **Ferienwohnungen und Ferienappartements**

für eine dauernde touristische Vermietung mit einem Prozentsatz von mindestens 80 % der Gesamtwohneinheiten.

Ferienwohnungen und Ferienappartements im Sinne dieses Bebauungsplanes sind definiert als

- Unterkünfte, die für einen ständig wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt bestimmt sind. Eine eigene Häuslichkeit und die Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises kann nicht vorgehalten werden.

b) W**ohnungen**

zum dauerhaften Aufenthalt durch einen gleichbleibenden Personenkreis bis zu einem Prozentsatz von maximal 20 % der Gesamtwohneinheiten.

Die Voraussetzungen für eine Wohnnutzung im Sinne dieses Bebauungsplanes sind gegeben,

- wenn die Wohnung durch die Dauerhaftigkeit des Aufenthalts und die Eigengestaltung der Haushaltsführung in einem selbstbestimmten und häuslichen Wirkungskreis gekennzeichnet ist und
- wenn die Wohnung durch den Inhaber der Wohnung (Eigentümer, Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte) gemäß den melderechtlichen Vorschriften des Bundes- und des Landes als Erst- oder Zweitwohnung genutzt wird.

(2) Zulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude (gemäß § 11 BauNVO i.V. mit § 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB). Die maximale Anzahl der Wohneinheiten wird für die einzelnen Gebäude wie folgt festgelegt:

- In dem II-geschossigen Gebäude sind maximal 8 Wohneinheiten, in den III-geschossigen Gebäuden maximal 9 Wohneinheiten zulässig mit folgender Ausnahme: Im Baufeld A ist ein Gebäude mit bis zu 11 Wohneinheiten zulässig.
- Die maximale Anzahl an Wohneinheiten für das Dauerwohnen liegt bei 4 Einheiten pro Gebäude.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

(1) Im Sondergebiet SO ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO sowie hochbaulichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Maß von 0,45 bezogen auf die Gesamtfläche des Sonstigen Sondergebietes zulässig.

3 Höhenentwicklung der Baukörper (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

(1) Die in der Planzeichnung festgelegten First- und Traufhöhen dürfen nicht überschritten werden.

(2) Als Bezugspunkte zur Höhenmessung werden die in der Planzeichnung gekennzeichneten Höhenfestpunkte 1, 2 und 3 mit den jeweiligen NN-Höhen von HB1 = 7,20 m, HB2 = 6,80 m und HB3 = 6,40 m festgesetzt.

(3) Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhen bzw. Oberkante Gebäude bei Flachdachgebäuden, Traufhöhen) ist die Höhenlage der südlich gelegenen Planstraße mit dem jeweils nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt. Bei der Messung der Gesamthöhe bleiben Ziergiebel und Schornsteine unberücksichtigt.
Die Traufhöhe bezeichnet die Schnittkante der Außenwandhaut mit der äußeren Dachhaut.

(4) Die Traufhöhe von Nebenanlagen, Garagen und überdeckten Fahrradschuppen darf eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe der vorgenannten Anlagen darf eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.

4. Bauweise gemäß § 22 BauNVO

(1) Es gilt die offene Bauweise.

5. Maßnahmen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen (§§ 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB)

(1) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten und mit G1 bezeichneten Fläche sind eine Stieleiche (*Quercus robur*) und eine Mehlbeere (*Sorbus intermedia*) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze artgleich nachzupflanzen. Als Pflanzqualität sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu verwenden.

(2) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB festgesetzten und mit G2 bezeichneten Flächen sind mindestens 20 hochstämmige Laubbäume (in der Summe beider Flächen) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Arten der untenstehenden Gehölzliste zu verwenden. Als Pflanzqualität sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu verwenden. Vorhandene hochstämmige Laubbäume können auf die Pflanzmaßnahme angerechnet werden. Abgängige Gehölze sind entsprechend nachzupflanzen.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Feldahorn	*Acer campestre*
Spitzahorn	*Acer platanoides*
Bergahorn	*Acer pseudoplatanus*
Rosskastanie	*Aesculus hippocastanum*
Schwarzerle	*Alnus glutinosa*
Sandbirke, Hängebirke	*Betula pendula*
Moorbirke	*Betula pubescens*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Rot-Buche	*Fagus sylvatica*
Gemeine Esche	*Fraxinus excelsior*
Silberpappel	*Populus alba*
Zitterpappel, Espe	*Populus tremula*
Vogelkirsche	*Prunus avium*
Stieleiche	*Quercus robur*
Amerikanische Eiche	*Quercus rubra*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Mehlbeere	*Sorbus intermedia*
Winterlinde	*Tilia cordata*

Hinweise

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 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege -Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.

Altablagerungen / Altlasten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen. Notwendige Grundwasserhaltungen bei Tiefbauarbeiten sind vorab mit dem Landkreis Friesland abzustimmen.

Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

Deichschutzzone

Ein Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb der 50 m Deichschutzzone. Zur Realisierung des Vorhabens ist grundsätzlich vor Baubeginn der Maßnahme eine deichschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung einzuholen. Weitere Abstimmungen sind mit dem II. Oldenburgischen Deichband und dem Landkreis Friesland als untere Deichbehörde zu führen.

Kampfmittel

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Sachstand keine Bombardierung bzw. Funde von Abwurfkampfmitteln (Bomben) dokumentiert. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion umgehend zu benachrichtigen.

Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.