

STADT VAREL

BEBAUUNGSPLAN NR. 201 „MOORHAUSENER WEG/
HAFENSTRASSE“ 1. ÄNDERUNG
BETEILIGUNG VOM 29.08.- 28.09.2015

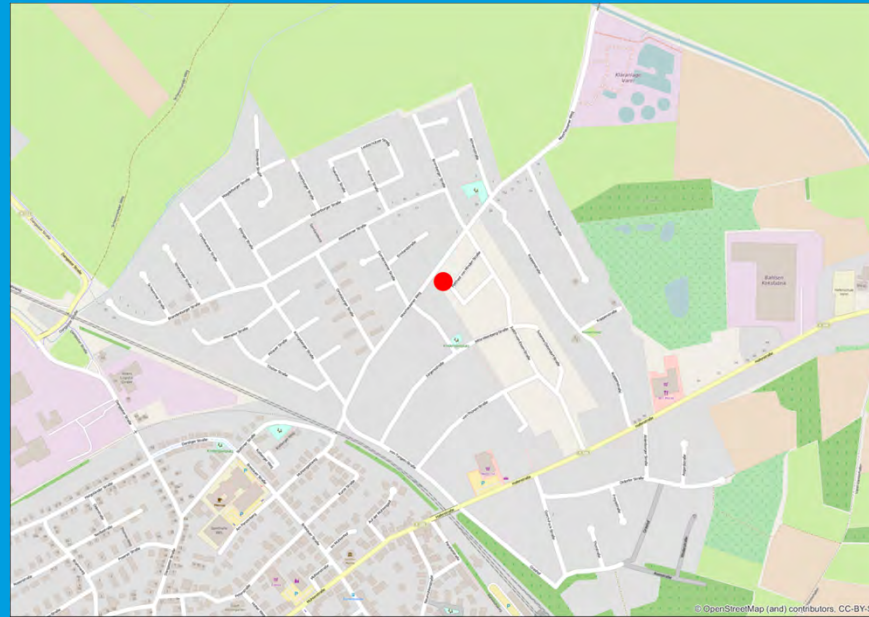
Thalen Consult GmbH
Urwaldstraße 39
26340 Neuenburg

T 04452 916-0
F 04452 916-101

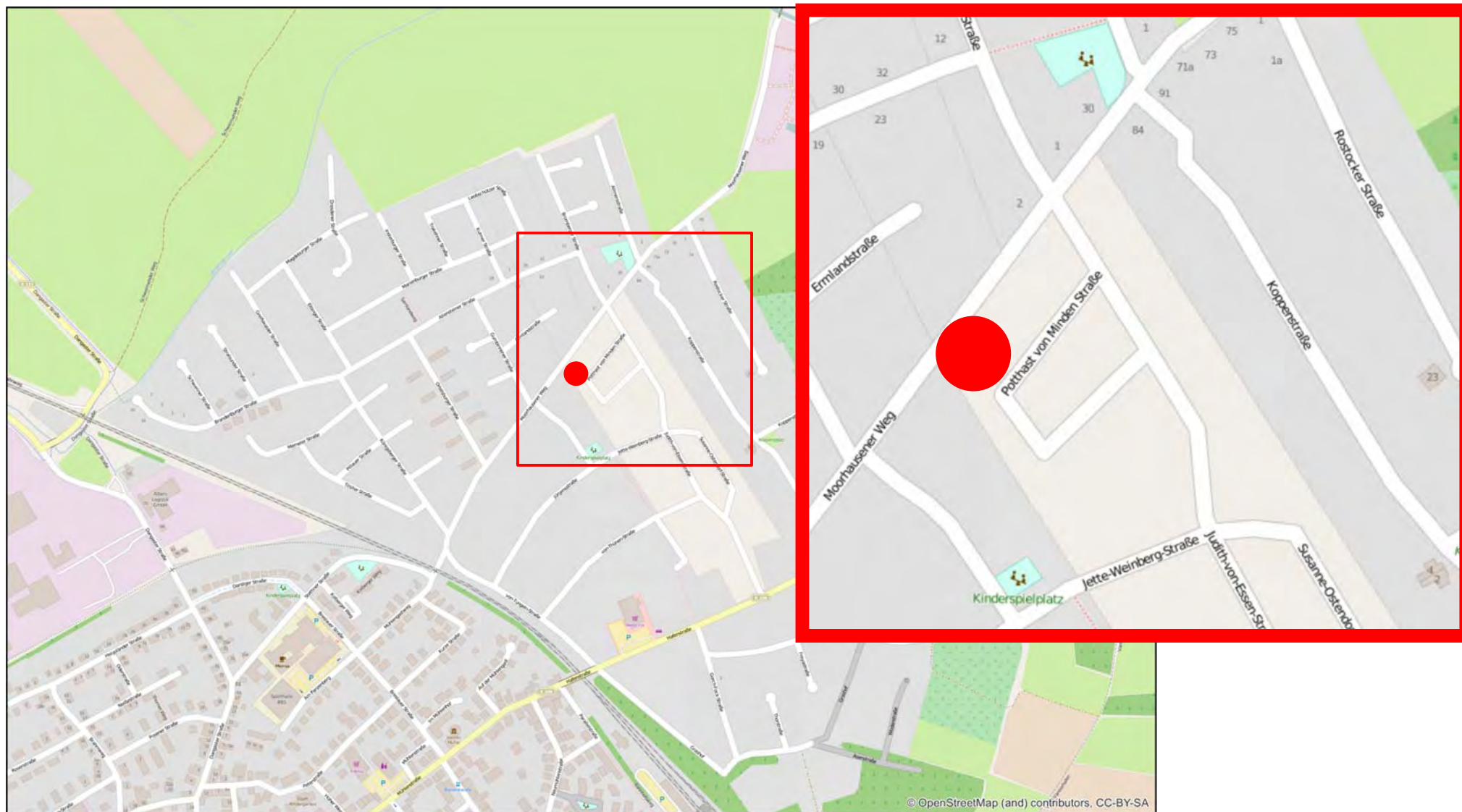
info@thalen.de
www.thalen.de

Projekt-Nr.: 10142

*Für diese Zeichnungen/
Technischen Unterlagen/
Darstellungen behalten wir
uns alle Rechte vor.*



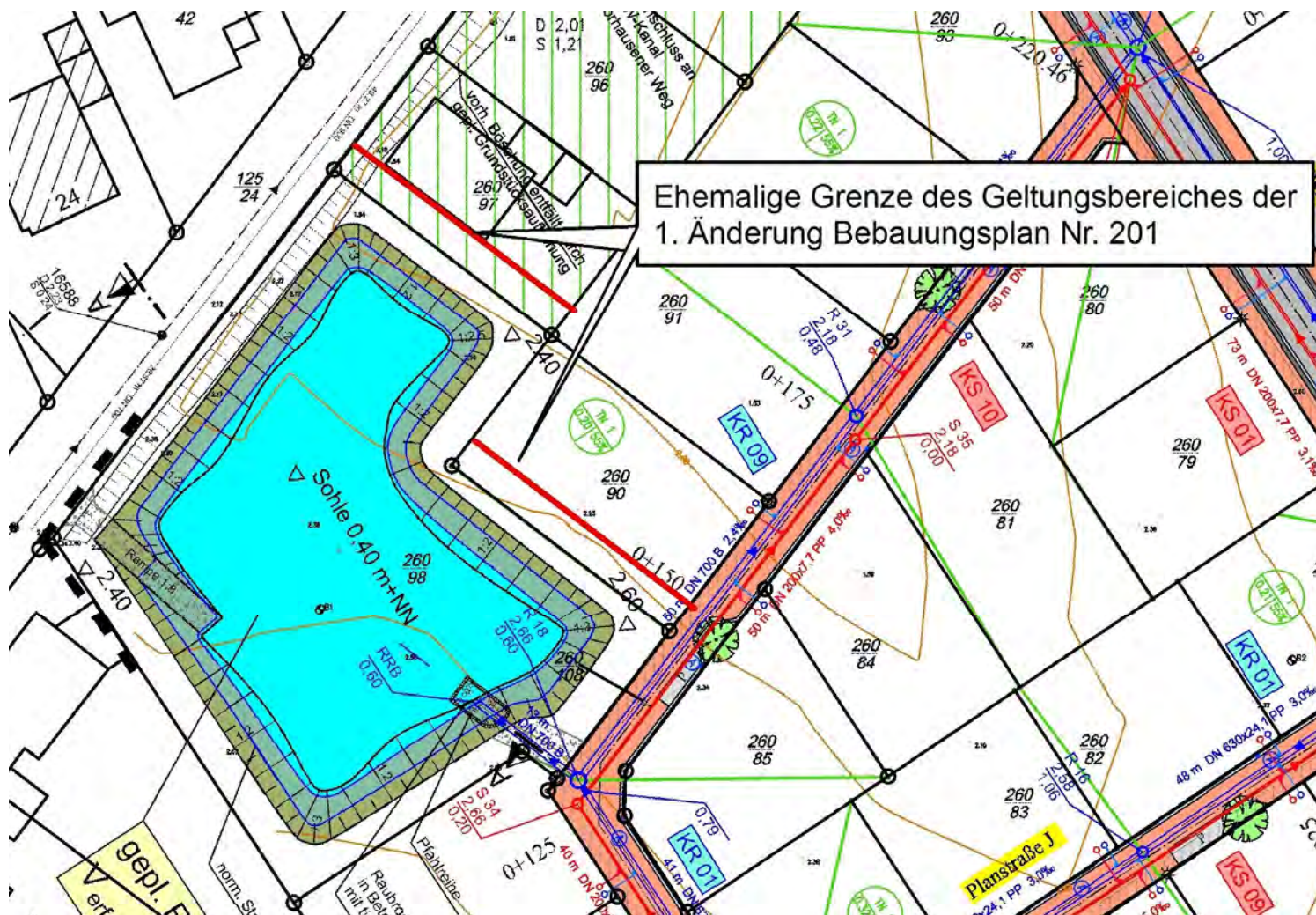
ÜBERSICHTSKARTE



1. Änderung - neu



2. Reduzierung Größe Regenrückhaltebecken



PLANZEICHNUNG

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 201 "MOORHAUSENER WEG / HAFENSTRASSE"

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990



1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung



Geschossflächenzahl



Grundflächenzahl



Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH = max. 6,2 m

maximal zulässige Traufhöhe

FH = max. 8,5 m

maximal zulässige Firsthöhe

GH (FD) = max. 7,0 m

maximal zulässige Gebäudehöhe (Flachdach)

3. Bauweise, Baugrenzen



abweichende Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Grünflächen



private Grünfläche

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Regenrückhaltebecken gem. TF: 2.4

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



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. TF: 2.1



Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. TF: 2.2



Erhaltung von Bäumen / Einzelbäumen

7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

TF: 1

gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1

KOMPENSATION

Vergrößerung des Allgemeinen Wohngebietes

+

Verkleinerung der Grünfläche

+

Reduzierung des RRB

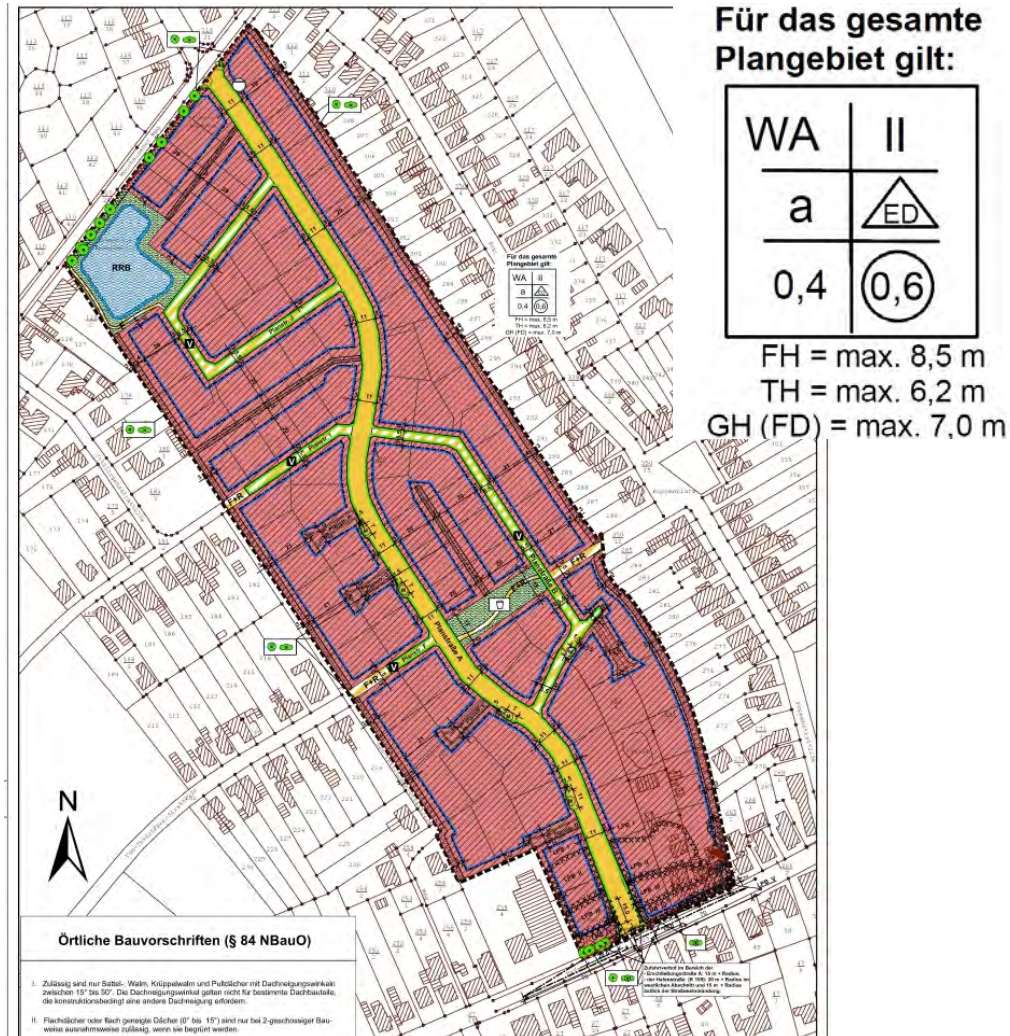
➔ **Kompensationsdefizit**



Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

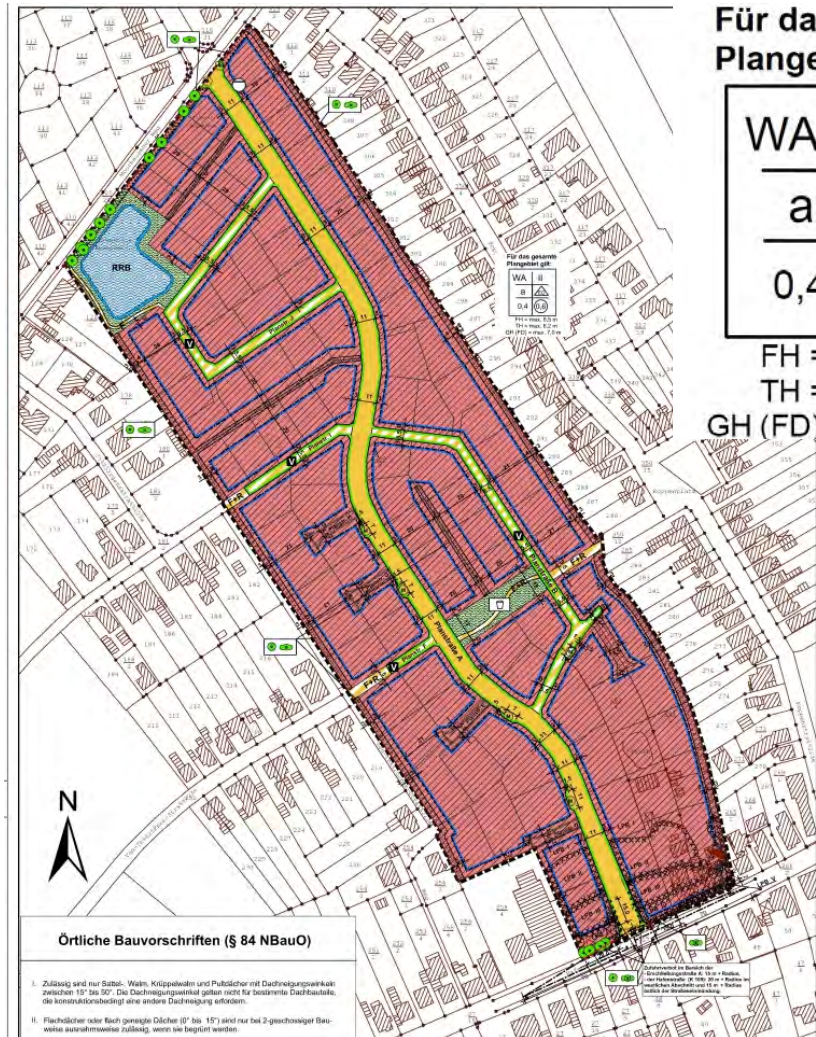
VERORTUNG AUF LUFTBILD



BESTEHENDE BAULEITPLANUNG
Bebauungsplan Nr. 201 „Moorhausener Weg/ Hafenstraße“


BESTEHENDE BAULEITPLANUNG

Bebauungsplan Nr. 201 „Moorhausener Weg/ Hafenstraße“



Für das gesamte Plangebiet gilt:

WA	II
a	ED
0,4	0,6

FH = max. 8,5 m
TH = max. 6,2 m
GH (FD) = max. 7,0 m

1. Änderung:
Wegfall Fußweg

Satzungsbeschluss:
18.03.2015



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**1 Art der baulichen Nutzung:**

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA, Fests. gem. § 4 BauNVO`90) sind die Nutzungen nach Abs. 3, Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) und Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen) ausnahmsweise zulässig. Die Vorhaben des § 4 (3) Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und Nr. 4 (Tankstellen) sind unzulässig.

1.2 Innerhalb der WA-Gebiete gilt die abweichende Bauweise (a). Danach darf die Baulänge bei Einzelhäusern 16 m und bei Doppelhäusern 20 m nicht überschreiten. Auf die zulässigen Baulängen sind Nebengebäude, wie Garagen u. überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachüberstände, Erker u. a. untergeordnete Bauteile i. S. d. § 5 (3) Nr. 2 NBauO nicht anzurechnen.

1.3 Bei Verwirklichung von 2 Vollgeschossen ist ein zusätzliches Dachgeschoss unzulässig.

1.4 Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.

1.5 Für Anlagen i. S. des § 19 (4) BauNVO`90 darf die Erhöhung der Grundflächenzahl 50 % nicht überschreiten.

1.6 Die Höhe des Fußbodens im Erdgeschoss (Oberkante Fertigfußboden) darf 60 cm im Mittel über dem Bezugspunkt (Schnittpunkt der Mittelachse des Gebäudes und der Mittelachse der nächstliegenden fertigen Fahrbahn-Mittelachse nicht übersteigen.

1.7 Die Traufhöhe der Hauptgebäude (Schnittlinie zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Außenfläche der Dachhaut) darf nicht mehr als 6,2 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 Höhenfestsetzung gilt der Schnittpunkt der nächstliegenden fertigen Fahrbahn-Mittelachse mit der Mittelachse des Baugrundstückes (Fests. gem. § 15 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO`90). Nebenanlagen, wie überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude i. S. d. § 12 und § 14 BauNVO bleiben von der Festsetzung unberührt.

1.8 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 1,0 m.

1.9 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO`90 sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche allgemein zulässig mit Ausnahme von hochbaulichen Nebenanlagen (Lauben, Garten- und Kleinstgewächshäuser) 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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2 Naturschutzrechtliche Festsetzungen

2.1 Fläche zum Anpflanzen

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Fests. gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB) sind standortgerechte Bäume und Sträucher der nachstehenden u. andere Arten in dargestellter Qualität in einem gleichseitigen Dreiecksverband (Seitenlänge 1, 5 m) zu pflanzen. Der Anteil der Bäume beträgt 20 %, der der Sträucher 80 %. Von den Sträuchern sind 3-5 Pflanzen einer Art zusammenzupflanzen.

Geeignete Baumarten 2. Ordnung:

Acer campestre(Feldahorn)	5%	H, ewSt, 4xv. mDb, 18-20
Pyrus communis(Holzbirne)	5%	H, ewSt, 4xv. mDb, 18-20
Malus sylvestris (Holzapfel)	5%	H, ewSt, 4xv. mDb, 18-20
Sorbus aucuparia(Eberesche)	5%	H, ewSt, 4xv. mDb, 18-20

Geeignete Straucharten:

Crataegus monogyna (Weißdorn)	35%	Str, 2xv, Con, 60-100
Corylus avellana (Haselnuss)	20%	Str, 2xv, Con, 60-100
Prunus spinosa(Schlehe)	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 und andere Arten

Für die innerhalb der Anpflanzungsflächen verlaufenden Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen als Maschendrahtzäune (Höhe bis 1,20 m) zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.2 Fläche zur Erhaltung von Bepflanzungen

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 b BauGB) sind die festgesetzten Bäume und Schnithecken geschützt und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Bindungsfläche sind bauliche Anlagen, Nutzungen als Lagerfläche, Vollversiegelungen und ähnlich schädliche Eingriffe wie z. B. Erdarbeiten unzulässig (Ausnahme: bestehende Versiegelungen und Einfriedigungen).

Für unvermeidbare Eingriffe innerhalb dieser Fläche ist die RAS LP 4 anzuwenden.

Für Bauarbeiten im Schutzbereich von festgesetzten Bäumen ist die DIN 18920 zu beachten.

Ausnahmsweise können für die Anlage notwendiger Grundstückszufahrten bestehende Einzelbäume ausnahmsweise entfallen und die bestehenden Hainbuchenabschnitte auf einer Breite von 4 m je Grundstück unterbrochen werden. Jeder abgängiger Baum ist im Verhältnis 1:1 in der Nähe des Eingriffsortes zu ersetzen (gleiche Art Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*) oder Robinie (*Robina pseudoacaria*), Pflanzqualität: H 3xv mDB StU 10 - 12 mit Anwuchshilfe).

2.3 Auf den Baugrundstücken ist je Grundstück wenigstens ein Baum (Artenliste Bäume I. oder II. Ordnung: Pyramiden Hainbuche (*Carpinus betulus* "Fastigiata"), Baumhasel (*Corylus columa*), Stieleiche (*Quercus rubor*), Pflanzenqualität: H, ew.St, 4xv, mDb, 18-20 cm oder ein Hochstamm-Obstbaum lokaler, regionaler oder heimischer Sorten) in einem Abstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzen. Für Hinterliegergrundstücke, die an keine Front zu öffentlichen Straßenflächen angrenzen, kann der Standort frei gewählt werden.

2.4 Das Regenrückhaltebecken (RRB) ist naturnah anzulegen. Die Gestaltung erfolgt innerhalb der Erschließungsplanung (Fests. gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB).

2.5 Alle Pflanzgebote sind unmittelbar in der nach Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden vegetationslosen Zeit zu realisieren. Dabei sind die DIN 18 916 und die DIN 18 919 zu beachten (Fests. gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB).

2.6 Die Anwuchspflege beträgt 1 Jahr, die Entwicklungspflege 2 Jahre nach Realisierung der Anpflanzung. Abgängige Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen (Fests. gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB).

HINWEISE

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013.

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 - 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.

3. Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten

Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch altlastverdächtige Flächen (Altablagerungen, Rüstungsaltlasten) erfasst. Hinweise auf Altablagerungen liegen nicht vor.

Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

4. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) - Kampfmittelbeseitigungsdienst - in Hannover oder das Ordnungsamt der Stadt Varel zu benachrichtigen.

HINWEISE

5. DIN und andere Vorschriften

Auf die Einsichtnahme von den der Planung zugrundegelegten Normen:

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften können bei der Stadt Varel, Fachbereich Planung und Bau, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

6. Artenschutz

Um den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand der Verletzung oder Tötung von Individuen sowie die Störung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sicher auszuschließen, ist die Realisierung der Planung zeitlich einzuschränken: Die Entfernung von Gehölzen, Schnittmaßnahmen an Gehölzen darf nicht in der Sommerlebensphase der Fledermäuse bzw. nicht innerhalb der Brutphase der Vögel erfolgen.

7. Überlagerung des Bebauungsplanes Nr. 201 „Moorhausener Weg/ Hafenstraße“ und seiner 1. Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 201 „Moorhausener Weg/ Hafenstraße“ überdeckt mit ihrem Geltungsbereich Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 201 „Moorhausener Weg/ Hafenstraße“. Der Bebauungsplan Nr. 201 „Moorhausener Weg/ Hafenstraße“ tritt damit in den überlagerten Bereichen nach Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 201 „Moorhausener Weg/ Hafenstraße“ außer Kraft.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

2. Flachdächer oder flach geneigte Dächer (0° bis 15°) sind nur bei 2-geschossiger Bauweise ausnahmsweise zulässig, wenn sie begrünt werden.