

Steenenkamp

LAGE GK 3. STREIFEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6	Geschosflächenzahl
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
II	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH: max. 7,20 m	maximal zulässige Traufhöhe
FH: max. 9,50 m	maximal zulässige Firsthöhe
GH FD: max. 7,00 m	maximal zulässige Gebäudehöhe für Flachdächer
OKG ≤ 12,0 m	Gebäudeoberkante z. B. ≤ 12,0 m

3. Bauweise, Baugrenzen

△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
a	abweichende Bauweise
o	offene Bauweise
—	Baugrenze

4. Öffentliche Verkehrsflächen

■	Strassenverkehrsflächen
—	Straßenbegrenzungslinie
■	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
F + R	Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
M	Sammelstelle für Müllbehälter an Abfuhrtagen

5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

—○—○—○—	geplante Schmutzwasserleitung
---------	-------------------------------

6. Grünflächen

■	Öffentliche Grünfläche
■	Zweckbestimmung: Spielplatz
■	Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün

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

●	Erhaltung Bäume
■	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
■	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Sonstige Planzeichen

■	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
—	Abgrenzung der Lärmpegelbereiche
—	Unterschiedliche Bereiche für die örtliche Bauvorschrift Nr. 5
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
—	Unterschiedliche Bereiche für Höhenbezugspunkte
●	Höhenbezugspunkt
■	Lärmpegelbereich gemäß TF: 9.1
■	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Waldschutzstreifen)

gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1

HINWEISE

- Bauanzugsverordnung**
Es gilt die Bauanzugsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013.
- Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäße, Holzgerätschaften, Scherkerne sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Stankkonzentrationen, 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- Oberamtsstelle 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.
- Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten**
Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.
- Kampfmittel**
Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste,minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Stadt Varel zu benachrichtigen.
- Leitungen**
Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen mehrere Hauptversorgungsleitungen unterschiedlicher Träger. Da diese Leitungen im Zuge der Entwicklung des Plangebietes im Rahmen der Erschließungsplanung grundsätzlich ver- und umgelegt werden, wurden diese nicht mehr dargestellt. Lediglich dort, wo ein beachtlicher Verlauf über Privatgrund stattfindet, wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen.
- DIN und ISO-Vorschriften**
Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften können bei der Stadt Varel, Fachbereich Planung und Bau, Zum Jadedeusen 20, 26316 Varel, während der Dienstzeiten eingesehen werden.
- Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne**
Der Bebauungsplan Nr. 220 „Wohngebiet Frieslandkaserne“ überdeckt mit seinem Geltungsbereich Teile des rechtskräftigen B-Planes Nr. 14 mit seinen Änderungen und des B-Planes Nr. 208 „Friesland Kaserne Süd“. Der Bebauungsplan Nr. 14 mit seinen Änderungen und der Bebauungsplan Nr. 208 treten damit in den überlagerten Bereichen nach Rechtskraft des B-Planes Nr. 220 außer Kraft.
- 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 Entwürfe und Schnittmaßnahmen an Gehölzen dürfen nicht in der Sommerlebensphase der Fledermaus bzw. nicht innerhalb der Brutphase der Vögel erfolgen.
- Liste standortgerechter heimischer Gehölze**
Artenliste standortgerechter heimischer Gehölze:
Acor pseudoplatanus - Bergahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Cornus mas - Kornelkirsche
Crataegus monogyna - Weißdorn
Corylus avellana - Gemeine Hasel
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Quercus robur - Stieleiche
Rosa canina - Hundrose
Rubus fruticosus - Brombeere
Salix caprea - Salweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris - Gemeine Flieder
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winterlinde

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf den gesamten räumlichen Geltungsbereich.
- Die örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO sind nur auf die Hauptgebäude anzuwenden.
- Zulässig sind nur Sattel-, Waln-, Krüppelwaln- und Puttdächer mit Dachneigungswinkeln zwischen 15° bis 50°. Die Dachneigungswinkel gelten nicht für Dachbauteile, die konstruktionsbedingt eine andere Dachneigung erfordern.
- Flachdächer oder flach geneigte Dächer (0° bis 15°) sind nur bei 2-geschossiger Bauweise ausnahmsweise zulässig, wenn sie begründet werden.
- Die Gebäude im WA 2 im Bereich A sind giebelständig zur Planstraße A zu errichten. Die Gebäude im WA 2 im Bereich B sind traufständig zur Planstraße A zu errichten. In Analogie dazu ist bei Flachdächern der Gebäude im WA 2 im Bereich A die kürzere Gebäudesseite und im Bereich B die längere Gebäudesseite der Planstraße A zuzuwenden.
- Die in einem Abstand von 0-3 m zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße zu errichtenden Einfriedungen sind als tote Einfriedungen (z. B. Zäune und Mauern) nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m oder als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Allgemeine Wohngebiete** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)
In allen Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) werden die unter § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Mischgebiete** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO)
2.1 Im Mischgebiet (MI) sind Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten gem. § 6 (2) Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO nicht zulässig.
2.2 Im Mischgebiet (MI) sind Nutzungen wie Bordelle, Nachtclubs, Sexshops etc. mit überwiegend sexuellem Charakter als sonstige Gewerbebetriebe bzw. als Vergnügungstätten gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 (6), 18 (1) u. 19 (4) BauNVO)
3.1 Bezugspunkte für Allgemeines Wohngebiet
3.1.1 Bezugspunkt für Höhe und Höhenlage
Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des geplanten Gebäudes mit der Mittelachse der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Bei Gebäuden auf Grundstücken, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt der Schnittpunkt der Mittelachse der Zufahrt mit der Mittelachse der Erschließungsstraße.
In den gekennzeichneten Bereichen I und II ist der der Grundstücksgrenze nächst gelegene Höhenbezugspunkt zur Ermittlung der maximal zulässigen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens heranzuziehen.
3.1.2 Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens
Im Bereich I wird die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens mit mindestens 0,25 m und maximal 0,45 m über o.g. Bezugspunkt festgesetzt.
Im Bereich II wird die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens mit mindestens 0,25 m und maximal 0,50 m über o.g. Bezugspunkt festgesetzt.
3.1.3 Traufhöhe
Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) und der tatsächlichen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens. Die Traufhöhe gilt nicht für Traufen von untergeordneten Dachteilen (Krüppelwaln, Dachaufbauten, Quergiebel).
Im WA 2 ist ausnahmsweise eine Traufhöhe von 8,80 m zulässig, wenn das oberste Geschoss mit Aufenthaltsräumen kein Vollgeschoss ist.
3.1.4 Gebäudehöhe (zugleich Firsthöhe):
Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und der tatsächlichen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile können.
Bei Gebäuden mit Flachdächern ist die maximale Gebäudehöhe die maximal zulässige Traufhöhe.
Garagen und Nebenanlagen bleiben von der Festsetzung unberührt.
3.2 Bezugspunkte für Mischgebiet
Oberer Bezugspunkt für das Maß: Oberkante des Gebäudes (OKG)
Unterer Bezugspunkt für das Maß: Höhe über 9,50 NHN (Normalhöhennull)
- Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (4) BauNVO)
Innerhalb der WA-Gebiete (WA 1 und WA 2) gilt die abweichende Bauweise a1, wobei die Länge der Gebäude bei Einzelhäusern 16 m und bei Doppelhäusern 20 m nicht überschreiten darf.
Innerhalb des WA2-Gebietes gilt auch neben der Bauweise a1 die abweichende Bauweise a2.
Danach darf die Länge der Gebäude bei Mehrfamilienhäusern (Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen) 24 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 BauNVO nicht anzurechnen.
- Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 u. 14 BauNVO)
Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche allgemein zulässig mit Ausnahme des Teils der nicht überbaubaren Fläche entlang der Planstraßen A und B in einer Tiefe von 3,0 m und sonstiger Verkehrsflächen (Stichstraßen, Rad- und Gehwege) und entlang öffentlicher Grünflächen in einer Tiefe von 1,0 m.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
6.1 In den WA 1 und WA 2 sind in Einzelhäusern und in Doppelhäusern je Wohngebäude max. zwei Wohnungen zulässig.
6.2 Im WA 2 sind Mehrfamilienhäuser mit max. sechs Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- Spielplatz** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist ein Spielplatz mit einer Größe von mind. 400 qm gestalteter Spielfläche anzulegen.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Die gekennzeichneten Flächen sind mit folgenden Rechten zu belasten:
8.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger
8.2 Leitungsrecht zugunsten der Ver- bzw. Entsorgungsträger
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
9.1 Die erforderliche Schalldämmung der gesamten Außenbauteile der Gebäude ist im Einzelfall - in Verbindung mit Tabelle 9 der DIN 4109 - aus dem jeweiligen Lärmpegelbereich, der an ein bestimmtes Außenbauteil heranreicht, zu ermitteln. Bei den Schalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen zur Gewährleistung des Schutzanspruches innerhalb der Aufenthaltsräume.
Lärmpegelbereich Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß R_{w, res} der Außenbauteile in dB
I Wohn- und Schlafräume Büroräume
II 30 30

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
10.1 Innerhalb des WA1 ist je angefangener 600 qm Grundstücksfläche auf dem jeweiligen Grundstück mindestens ein hochstämmiger standortgerechter heimischer Laubbau oder ein Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm, Obstbäume 8 - 10 cm aufweisen. Abgänge Gehölze sind zu ersetzen. Eine Liste standortgerechter heimischer Gehölze befindet sich unter Hinweis Nr. 9.
10.2 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraßen A und B ist je 600 qm versiegelte Fläche mindestens ein hochstämmiger standortgerechter Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Stammumfang der Bäume muss mindestens 16 - 18 cm betragen. Abgänge Gehölze sind zu ersetzen. Die Anpflanzung von hochstämmigen standortgerechten Laubbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm auf den öffentlichen Grünflächen kann mit angerechnet werden.
10.3 Auf der gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 4,50 qm ein standortgerechter heimischer Laubstrauch zu pflanzen; der Gehölzbestand ist langfristig als frei wachsende Hecke zu erhalten. Eine Liste standortgerechter Gehölze befindet sich unter Hinweis Nr. 9.
10.4 Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind 50 qm als standortgerechte naturnahe Gehölzbestände anzulegen. Eine Liste standortgerechter heimischer Gehölze befindet sich unter Hinweis Nr. 9.
- Blindungen für Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
11.1 Auf den festgesetzten Flächen ist der vorhandene Gehölzbestand als frei wachsende Hecke langfristig zu erhalten und, soweit durch Abgang von Gehölzen notwendig, durch Nachpflanzung von standortgerechten heimischen Gehölzen zu sichern. Eine Liste standortgerechter heimischer Gehölze befindet sich unter den Hinweisen Nr. 9.
11.2 Auf den öffentlichen Grünflächen sind die als zu erhalten festgesetzten Bäume langfristig zu erhalten und zu pflegen. Die Böden sind unversiegelt zu erhalten und als Rasen- oder Beetzfläche anzulegen. Bei Baumaßnahmen im Nahbereich der Grünflächen ist auf den Schutz der Bäume zu achten. Abgänge Bäume sind durch standortgerechte Laubbäume fachgerecht zu ersetzen.

PRÄAMBEL

AUF GRUND DER §§ 1 ABS. 3 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I. D. F. DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 4 DES GESETZES VOM 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) I. V. M. DEN BESTIMMUNGEN DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) VOM 17.12.2010 (NDS. GVBl. S. 576) IN DER AKTUELLEN FASSUNG HAT DER RAT DER STADT VAREL IN SEINER SITZUNG AM ... DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 220, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG MIT BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

VAREL, DEN

BÜRGERMEISTER (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
DER RAT DER STADT VAREL HAT IN SEINER SITZUNG AM ... DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 220 "WOHNGEBIET FRIESLANDKASERNE" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

VAREL, DEN

BÜRGERMEISTER

2. PLANUNTERLAGE
AMTLICHE PRÄSENTATION (AP5) MAßSTAB: 1 : 5.000
LIEGENSCHAFTSKARTE MAßSTAB: 1 : 1.000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEODATISATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG



Die PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZ VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM ...) SIE IST HIN SICHTLICH DER DREHUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH ERWANDFREI. DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

(ORT) (DATUM) DEN

(AMTLICHE VERMESSUNGSSTELLE)

(UNTERSCHRIFT)

(SIEGEL)

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT VAREL HAT IN SEINER SITZUNG AM ... DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM ... BIS ... GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

VAREL, DEN

BÜRGERMEISTER

4. SATZUNGSBESCHLUSS
DER RAT DER STADT VAREL HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 220 "WOHNGEBIET FRIESLANDKASERNE" NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM ... ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

VAREL, DEN

BÜRGERMEISTER

5. INKRAFTTRETEN
DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE STADT VAREL IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM ... IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS ... UND IM BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. 220 "WOHNGEBIET FRIESLANDKASERNE" IST DAMIT AM ... RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

VAREL, DEN

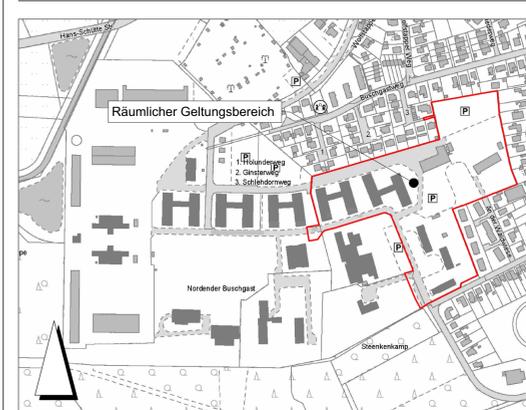
BÜRGERMEISTER

6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN
INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

VAREL, DEN

BÜRGERMEISTER

ÜBERSICHTSKARTE M. 1 : 5.000



GEMEINDE / AUFTRAGGEBER
STADT VAREL

PLANINHALT
BEBAUUNGSPLAN NR. 220
"WOHNGEBIET FRIESLANDKASERNE"
MASSSTAB
1 : 1.000

PROJEKT-NR.	PROJEKT-DATEI	PROJEKTLEITER	BEARBEITUNG	CAD-BEARB.	GEPRÜFT
10083	2016_06_22_10083_BP_220_PZ_E.vwx	Erhorn	Erhorn	Erh, Kü	Winter

VERFAHRENSART	PLANSTAND	BLATTGR.	DATUM
	Entwurf	835x780	27.05.2016