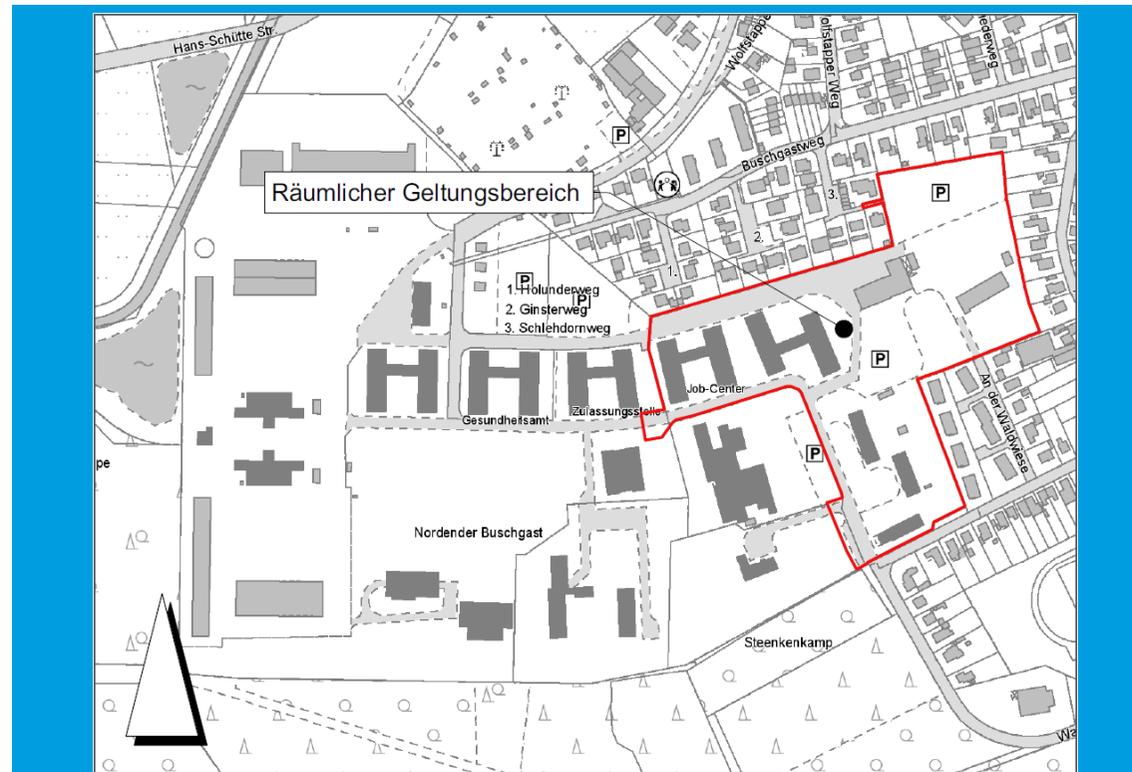


STADT VAREL

BEBAUUNGSPLAN NR. 220 „WOHNGEBIET FRIESLANDKASERNE“ VORSTELLUNG ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE AUS ÖFFENTLICHER AUSLEGUNG UND SATZUNG



Thalen Consult GmbH
Urwaldstraße 39
26340 Neuenburg

T 04452 916-0
F 04452 916-101

info@thalen.de
www.thalen.de

Projekt-Nr.: 10083

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

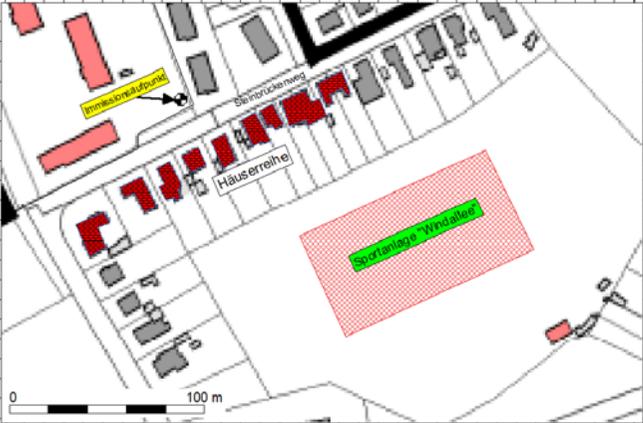
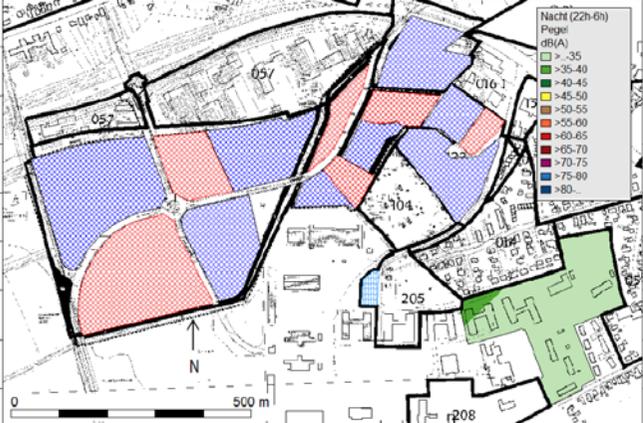


Quelle:
Google Earth



Vorhandene Lärmquellen:

(Orientierungswerte DIN 18005 Allgemeine Wohngebiete: gewerblich 55/40 bzw. verkehrsbedingt 55/45 dB(A) tags/nachts)

Sportanlage „Windallee“	Gewerbelärm	Verkehrslärm → Prognosezeitraum 2030
<ul style="list-style-type: none"> Berechnung Punktspielbetrieb in sonntäglicher Ruhezeit 	<ul style="list-style-type: none"> Benachbarte Bauleitplanungen/ Gewerbegebiete 	<ul style="list-style-type: none"> BAB A 29 (inkl. A 20) B 437 Verbindungsstraße Öffentlicher Parkplatz (Dienstleistungszentrum) 
<p>Einhaltung Richtwert von 50 dB(A)</p> <p>→ Einstellung Lautsprecheranlage, Vereinbarungen zw. Stadt und Sportvereinen</p>	<p>LPB I</p> <p>→ Unterschreitung Orientierungswerte</p>	<p>LPB I und II</p> <p>→ Einhaltung Orientierungswerte tags</p> <p>→ Überschreitung Orientierungswert nachts um max. 5,0 dB(A)</p>

Artenschutzrechtliche Vorprüfung: Begehung Kasernengelände und Gebäude auf der Suche nach bedrohten Tierarten

Ergebnis

Fledermäuse: Kein Befund (Steinmarder vorhanden)

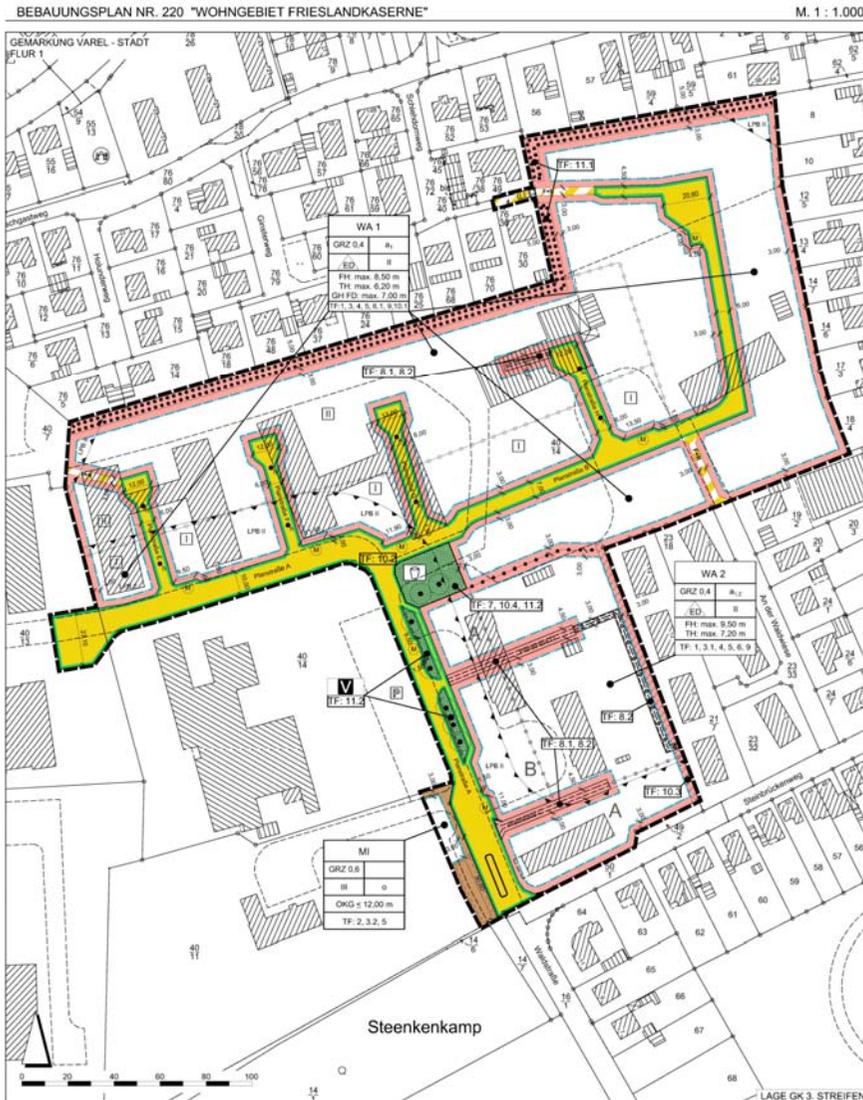
Hautflügler: Kein Befund

Eulen: Speiballen der Schleiereule auf dem Dachboden des Gebäudes 1 a gefunden.

Vorgehen:

- Reinigung Dachboden von Speiballen
 - Beobachtung mit Hilfe einer Wildkamera in der restlichen Winterzeit sowie in den ersten Monaten der Brutzeit (bis Juni), ob ein regelmäßiger Aufenthalt statt findet.
- ➔ Keine regelmäßigen Besuche; keine neuen Speiballen = Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben





WA 1	
GRZ 0,4	a ₁
△ ED	II
FH: max. 8,50 m TH: max. 6,20 m GH FD: max. 7,00 m TF: 1, 3, 4, 5, 6.1, 10.1	

WA 2	
GRZ 0,4	a _{1,2}
△ ED	II
FH: max. 9,50 m TH: max. 7,20 m TF: 1, 3.1, 4, 5, 6, 9	

MI	
GRZ 0,6	
III	o
OKG ≤ 12,00 m	
TF: 2, 3.2, 5	

Öffentliche Auslegung vom 26.07.2016 bis 25.08.2016

1. Einwender I (Stellungnahme vom 26.07.2016)
2. Einwender II (Stellungnahme vom 09.08.2016)
3. Entwässerungsverband Varel (Stellungnahme vom 03.08.2016)
4. EWE Netz GmbH, Netzregion Oldenburg/ Varel (Stellungnahme vom 11.08.2016)
5. Landkreis Friesland (Stellungnahme vom 19.08.2016)
6. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (Stellungnahme vom 01.08.2016)
7. Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland (Stellungnahme vom 21.07.2016)
8. Telekom Deutschland GmbH (Stellungnahme vom 28.07.2016)
9. TenneT TSO GmbH (Stellungnahme vom 08.08.2016)
10. Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Stellungnahme vom 05.08.2016)

- **Allgemeine Hinweise**
- **Keine Bedenken**
- **Keine Betroffenheit**
- **Hinweise zur Vorhaben- und Erschließungsplanung**
- **Wiederholung von Stellungnahmen**

1. Einwender I (Stellungnahme vom 26.07.2016)

Der Einwender ist Eigentümer eines Grundstückes der Straße „Alter Warf“ und gib nachstehenden Einwand gegen den Entwurf des Bebauungsplanes auch im Namen eines anderen Einwenders, der auf dem Nachbargrundstück lebt, ab:

Der Einwender beschreibt, dass die beiden Grundstücke direkt an das Kasernengelände grenzen. Bei dem damaligen Bau der Werkstatt auf dem Kasernengelände wurde damals die zugehörige Zufahrt ca. 1 Meter höher als das Gelände gelegt und somit der vorhandenen Straße zum Hauptgebäude angeglichen.

Die Einwender bitten beim Entfernen der genannten Gebäude die Erde abzufahren und das Gelände anzugleichen.

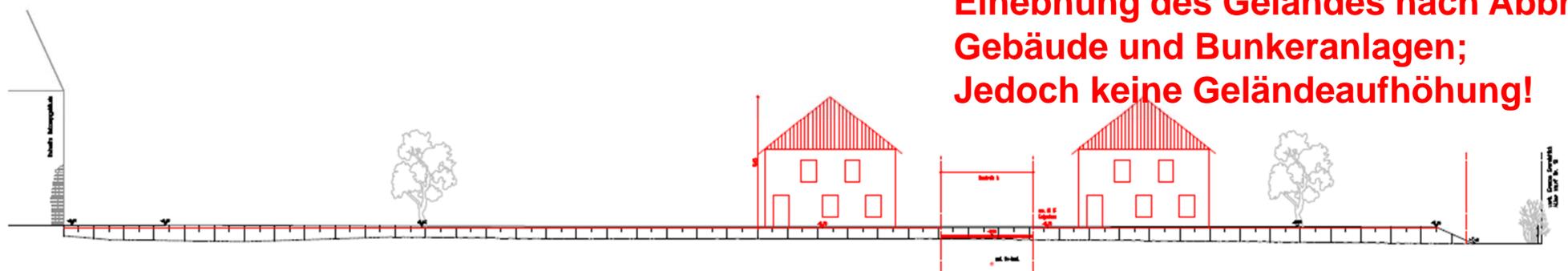
Die Hinweise und Anregungen des Einwenders werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch nur indirekt die verbindliche Bauleitplanung.

Der genannte **Geländeversprung** grenzt nicht direkt an das Grundstück des Einwenders, sondern hält einen Abstand von mind. 3,50 m zur Grundstücksgrenze.

Nach Abbruch der Gebäude ist eine Einebnung des Geländes beabsichtigt, das eine leichte Neigung zur Planstraße im Westen bekommen soll. Hierbei wird nicht zwingend die Erde abgefahren, sondern dient ggf. auch der Verfüllung der Kellerlöcher der abgebrochenen Gebäude.

Das Gelände wird im Rahmen der Erschließung möglichst der Umgebung angepasst. Grundsätzlich muss das anfallende Niederschlagswasser entweder auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht werden oder es ist in das öffentliche Leitungsnetz einzuleiten. Ein Ableiten auf Nachbargrundstücke ist nicht statthaft. Das gilt auch für die neuen Grundstücke in der ehemaligen Kaserne.

Retzungsgebäude - "Alter Warf"



2. Einwender II (Stellungnahme vom 09.08.2016)

Der Einwender ist Eigentümer eines Wohnhauses der Straße „Alter Warf“ und erhebt folgenden Einwand gegen den Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes:

Als Anlieger befürchtet er eine weitere Steigerung des Durchgangsverkehrs auf der Straße Alter Warf, die ausschließlich für Anlieger und Radfahrer frei gegeben ist.

Im Hinblick auf die geplante Nutzung des ehemaligen Kasernengeländes befürchtet er in Zukunft eine zusätzliche Steigerungen des unzulässigen und störenden Durchgangsverkehrs, zumal in Kürze neben dem Famila-Verbrauchermarkt eine Aldi-Verkaufsstelle eröffnen wird.

Um seine Wohn- und Lebensqualität zu schützen, bittet er darum, verkehrs- oder bautechnische Vorkehrungen zu treffen, um den vorhandenen Durchgangsverkehr im „Alten Warf“ zu unterbinden und um einen weiteren Anstieg dieses Durchgangsverkehrs zu verhindern.

Die Hinweise und Befürchtungen des Einwenders werden zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der Lage der Straße „Alter Warf“ zum geplanten Wohngebiet in der Kaserne und der Tatsache, dass die Straße „Alter Warf“ bereits heute mit dem Verkehrszeichen „Anlieger frei“ versehen ist, werden seitens der Stadt Varel keine erheblichen Verkehrssteigerungen in der Wohnstraße „Alter warf“ erwartet. Das Wohngebiet im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 220 wird über neue Straßenanbindungen erschlossen, die in das ehemalige Kasernengelände hineingeführt werden. Dadurch entsteht eine Verkehrssituation die keine erheblichen Steigerungen in der Straße „Alter Warf“ befürchten lassen.

Untere Abfallbehörde

Untere Abfallbehörde weist auf den **Anschlusszwang der Abfallentsorgung** hin.

➔ Formulierung wird in der Begründung entsprechend angepasst.

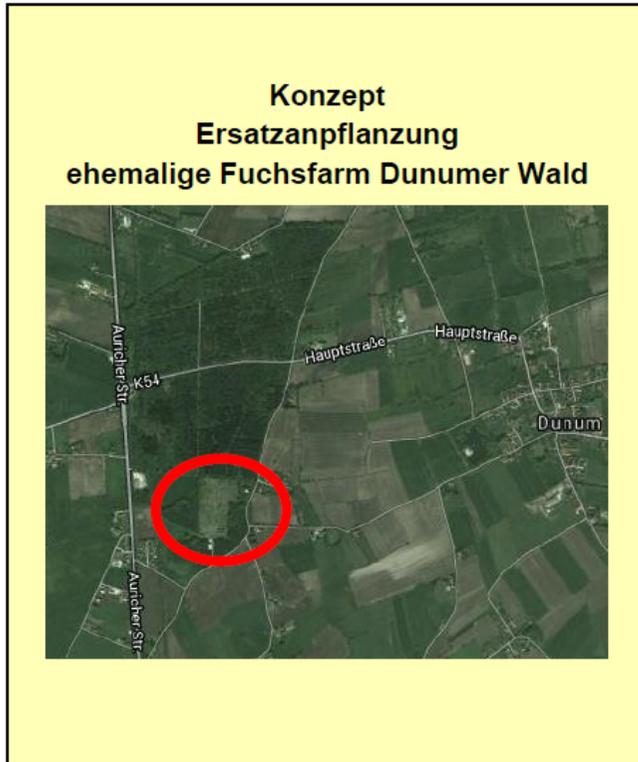
Die Behörde weist auf einen detaillierteren Umgang mit **Altlasten** und (möglichen) Schadstoffen bei Abbruch der Gebäude außerhalb der Bauleitplanung hin.

➔ Der Hinweis wird in die Begründung zum Kapitel „Altlasten“ eingearbeitet.

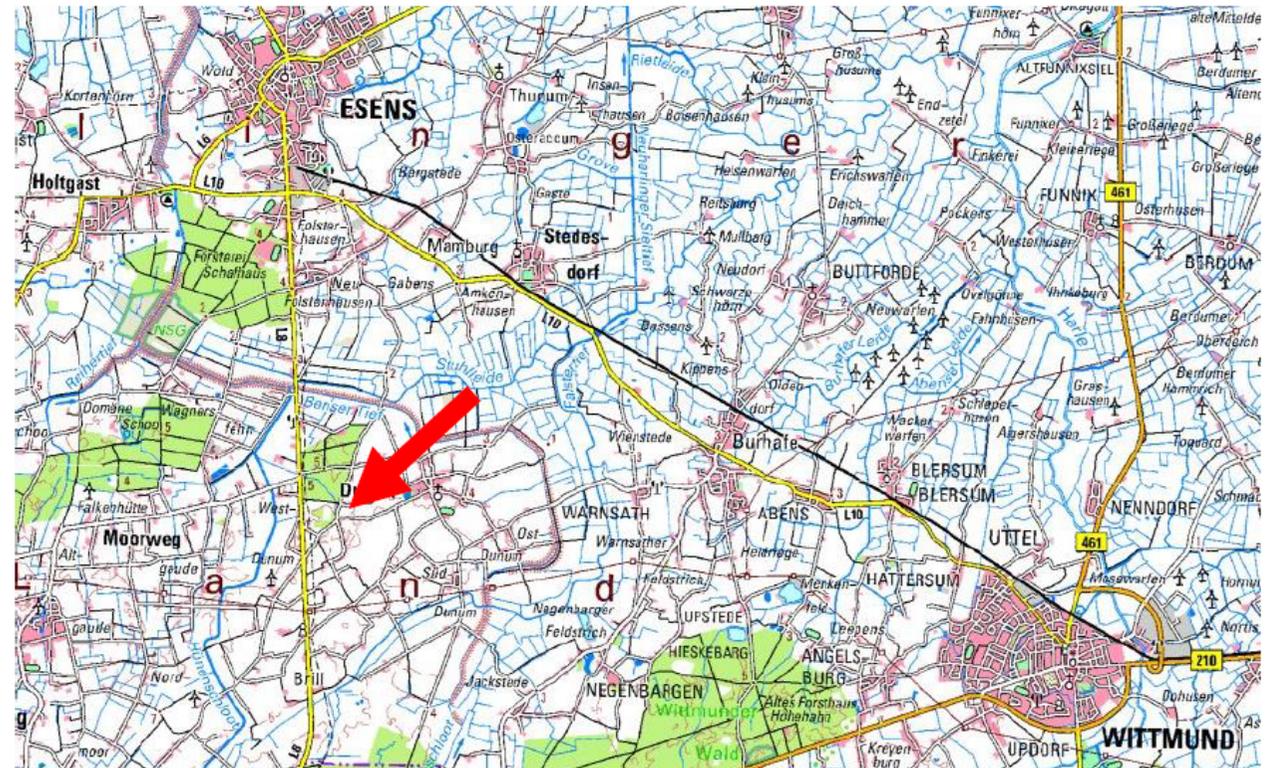
Forderung der Niedersächsischen Landesforsten

- ➔ Waldbestand innerhalb des Geltungsbereiches von 0,25 ha
- ➔ Forderung: Wald-Ersatzaufforstungen im Verhältnis 1:1





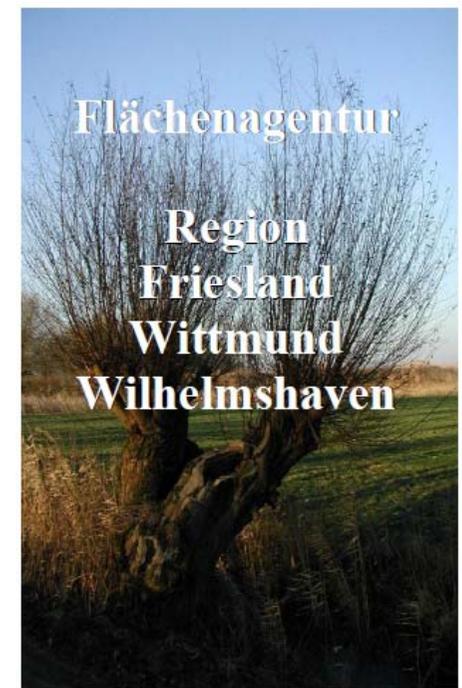
Stand April 2016



Es besteht durch die Planung ein Kompensationsdefizit von **2.900 Werteinheiten**.

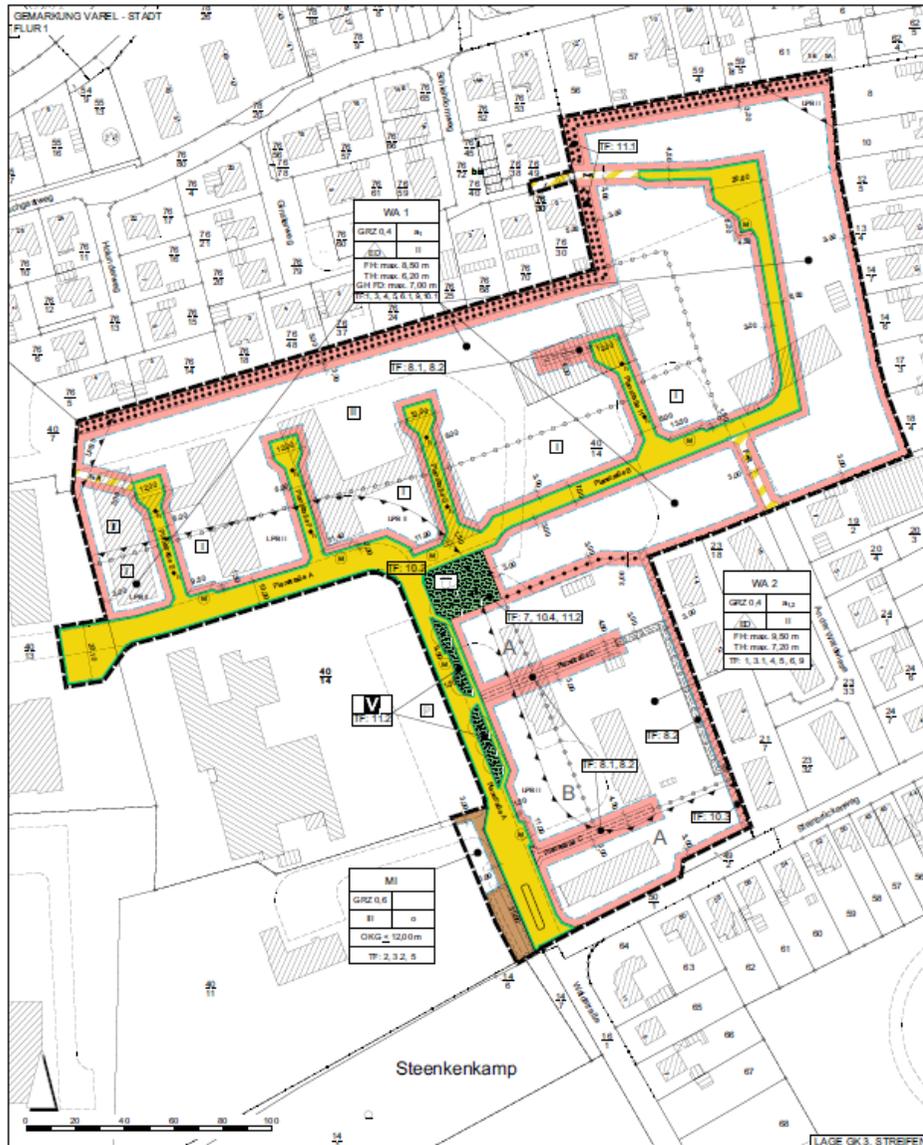
Zustimmung der Stadt zum Ausgleich im **Kompensationspool der Stadt Varel** im Bereich der **Zeteler Marsch**.

➔ Ziel: Extensivierung von landwirtschaftlichen Flächen



BEBAUUNGSPLAN NR. 220 "WOHNGEBIET FRIESLANDKASERNE"

M. 1 : 1.000



WA 1	
GRZ 0,4	a ₁
 ED	II
FH: max. 8,50 m TH: max. 6,20 m GH FD: max. 7,00 m TF: 1, 3, 4, 5, 6.1, 10.1	

WA 2	
GRZ 0,4	a _{1,2}
 ED	II
FH: max. 9,50 m TH: max. 7,20 m TF: 1, 3.1, 4, 5, 6, 9	

MI	
GRZ 0,6	
III	o
OKG ≤ 12,00 m	
TF: 2, 3.2, 5	

1. 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.

2. Mischgebiete (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO)

2.1 Im Mischgebiet (MI) sind Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten 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 Vergnügungsstätten gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

3. 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 (Krüppelwalm, Dachaufbauten, Quergiebel).

Im WA 2 ist ausnahmsweise ist 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 zugelassen werden.

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 MI: Oberkante des Gebäudes (OKG)

Unterer Bezugspunkt für das MI: Höhe über 9,50 NHN (Normalhöhennull)

4. 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 NBauO nicht anzurechnen.

5. 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.

6. 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**.

7. Spielplatz (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist ein Spielplatz mit einer Größe von mind. 400 qm gestalteter Spielfläche anzulegen.

8. 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

9. 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	
	Wohn- und Schlafräume	Büroräume
I	30	-
II	30	30

Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden.

9.2 Zur Nachtzeit ist im **LPB II** ein ungestörter Schlaf bei geöffnetem Fenster nicht immer möglich. **Werden Schlafräume auf der zur Geräuschquelle zugewandten Gebäudeseite errichtet, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite) sicher gestellt werden.**

9.3 Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur lärmquellenabgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden d. h. Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe.

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 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 Laubbaum oder ein Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 12-14 cm, Obstbäume 8-10 cm aufweisen. Abgängige 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 versiegelter Fläche mindestens ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Stammumfang der Bäume muss mindestens 16 - 18 cm betragen. Abgängige 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.

11. Bindungen 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 Beetfläche anzulegen. Bei Baumaßnahmen im Nahbereich der Grünflächen ist auf den Schutz der Bäume zu achten. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Laubbäume fachgerecht zu ersetzen.

1. Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf den gesamten räumlichen Geltungsbereich.
2. Die örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO und sind nur auf die Hauptgebäude anzuwenden.
3. Zulässig sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer mit Dachneigungswinkeln zwischen 15° bis 50°. Die Dachneigungswinkel gelten nicht für Dachbauteile, die konstruktionsbedingt eine andere Dachneigung erfordern.
4. Flachdächer oder flach geneigte Dächer (0° bis 15°) sind nur bei 2-geschossiger Bauweise ausnahmsweise zulässig, wenn sie begrünt werden.
5. 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 Gebäudeseite und im Bereich B die längere Gebäudeseite der Planstraße A zuzuwenden.
6. 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.

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

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.

5. 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 beabsichtigter Verlauf über Privatgrund stattfinden soll, wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen.

6. DIN und ISO- Vorschriften

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.

7. 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.

8. 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 und Schnittmaßnahmen an Gehölzen dürfen nicht in der Sommerlebensphase der Fledermäuse bzw. nicht innerhalb der Brutphase der Vögel erfolgen.

9. Liste standortgerechter heimischer Gehölze

Artenliste standortgerechter heimischer Gehölze:

Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Rosa canina - Hundsrose

Acer platanoides - Spitzahorn

Rubus fruticosus - Brombeere

Crataegus monogyna - Weißdorn

Salix caprea - Salweide

Euonymus europaea - Pfaffenhütchen

Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Prunus avium - Vogelkirsche

Sorbus aucuparia - Eberesche

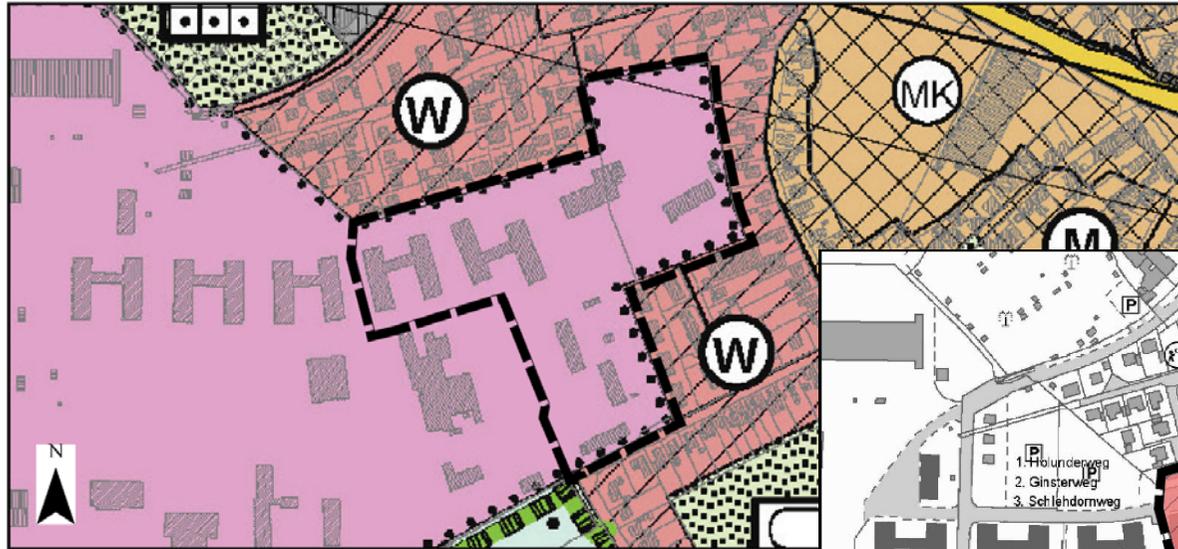
Prunus spinosa - Schlehe

Tilia cordata - Winterlinde

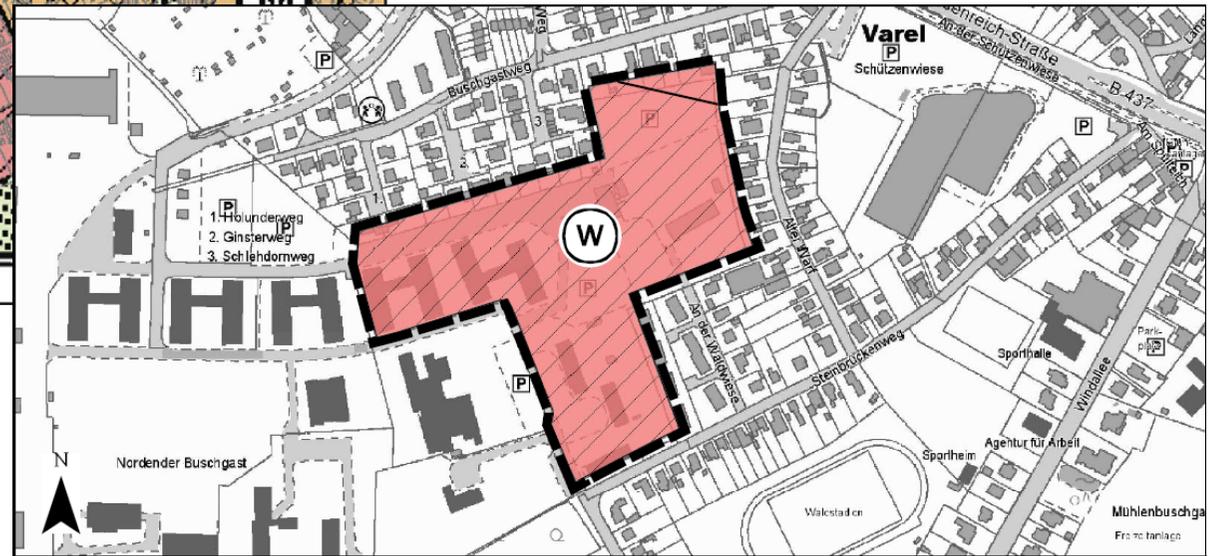
Quercus robur - Stieleiche

Viburnum opulus - Gem. Schneeball

Pflanzgröße (Bäume: 3 x v, StU 12 - 14 cm, Sträucher: 100 cm 150 cm).



27. Flächennutzungsplanänderung



nur für Darstellungen innerhalb des Änderungsbereiches



Fläche für Gemeinbedarf



Wohnbaufläche



Änderungsbereich

Nachrichtliche Übernahme

— Richtfunktrasse

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!