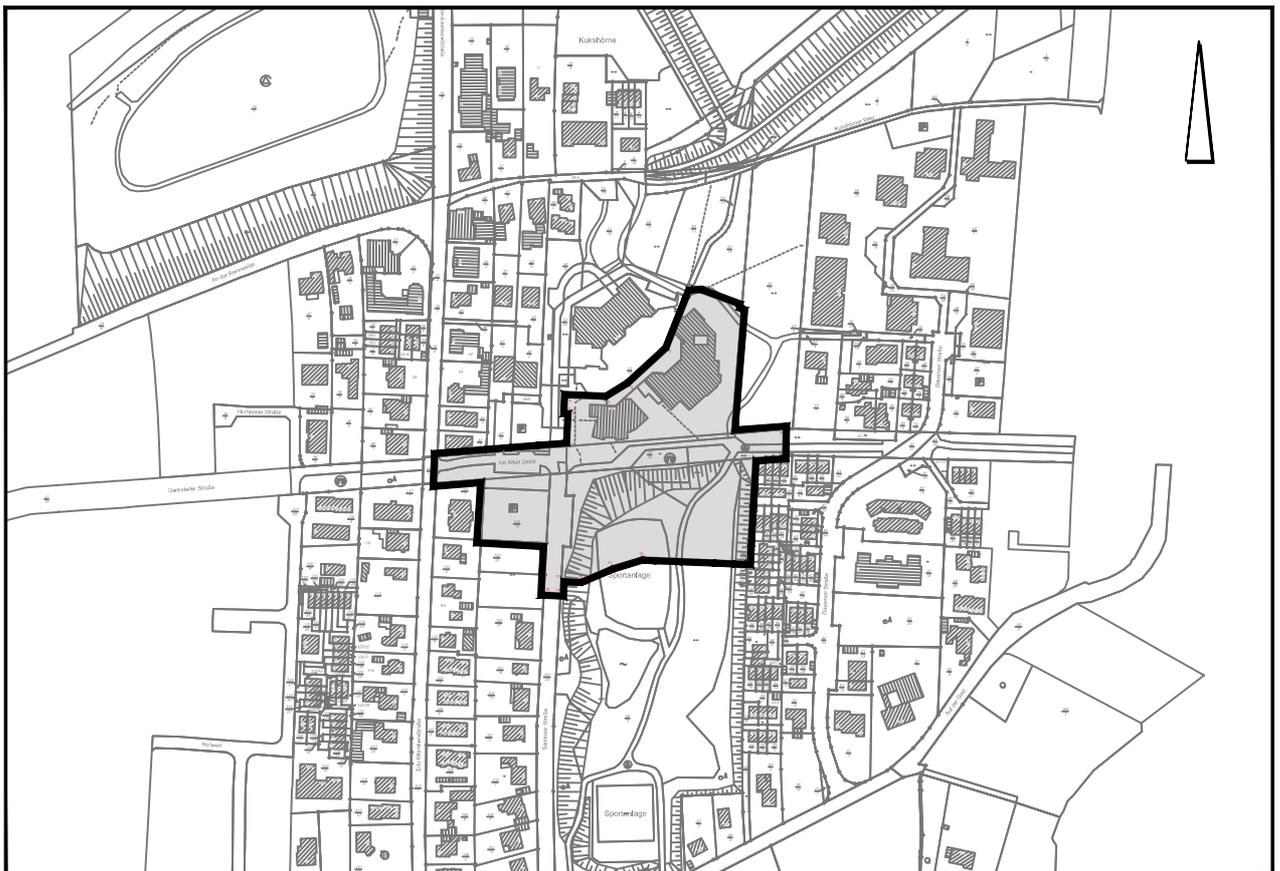


# Stadt Varel

Landkreis Friesland

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212B "Deichhörn-Süd"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO



Übersichtskarte M. 1 : 5.000

September 2016

Entwurf zum Satzungsbeschluss

M. 1 : 1.000

**NWP** Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

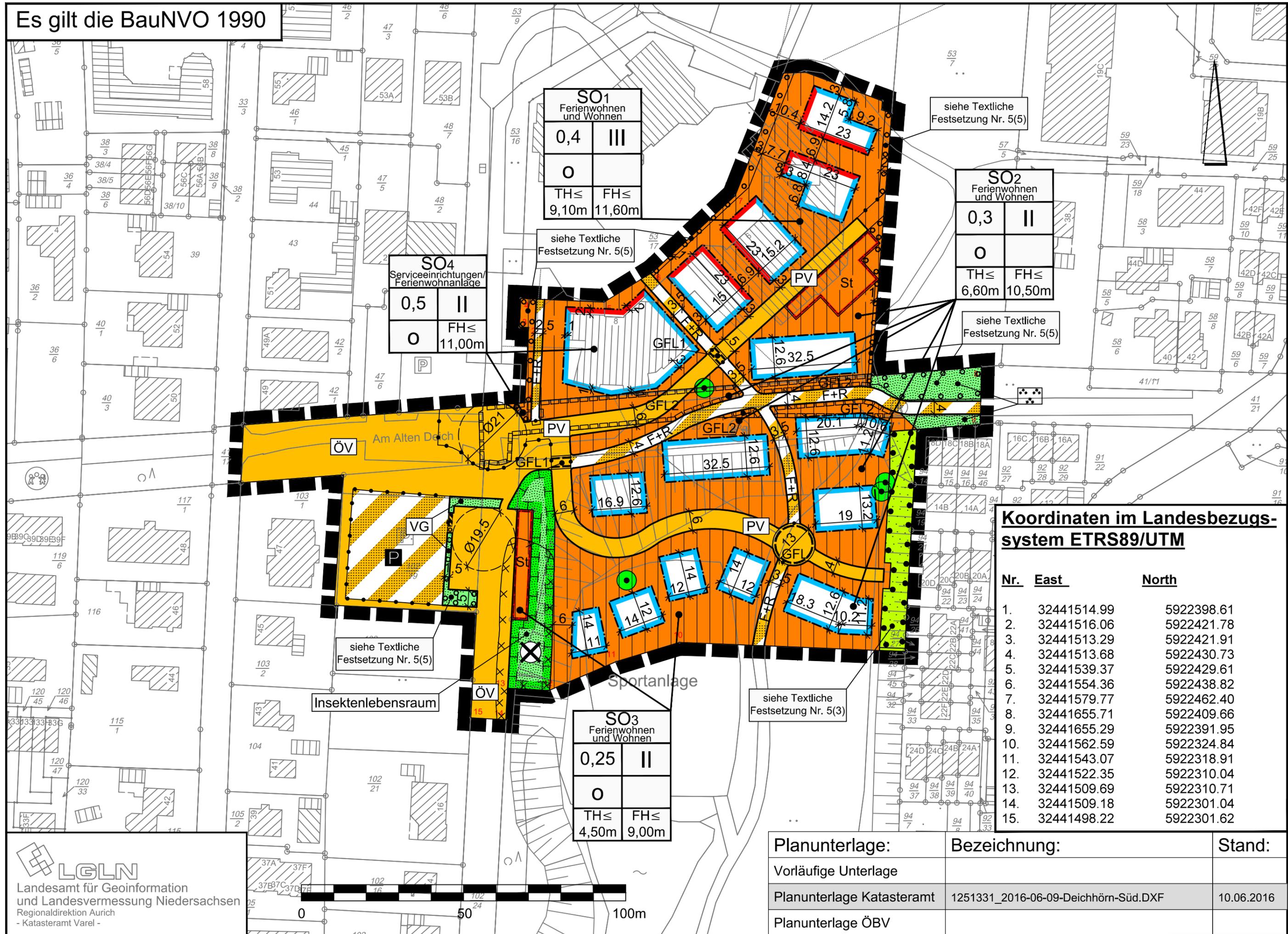
Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)



Es gilt die BauNVO 1990



SO1 Ferienwohnen und Wohnen	
0,4	III
O	
TH ≤ 9,10m	FH ≤ 11,60m

siehe Textliche  
Festsetzung Nr. 5(5)

SO2 Ferienwohnen und Wohnen	
0,3	II
O	
TH ≤ 6,60m	FH ≤ 10,50m

siehe Textliche  
Festsetzung Nr. 5(5)

SO4 Serviceeinrichtungen/ Ferienwohnanlage	
0,5	II
O	FH ≤ 11,00m

siehe Textliche  
Festsetzung Nr. 5(5)

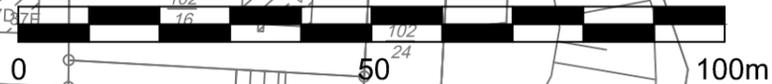
SO3 Ferienwohnen und Wohnen	
0,25	II
O	
TH ≤ 4,50m	FH ≤ 9,00m

siehe Textliche  
Festsetzung Nr. 5(3)

**Koordinaten im Landesbezugs-  
system ETRS89/UTM**

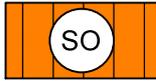
Nr.	East	North
1.	32441514.99	5922398.61
2.	32441516.06	5922421.78
3.	32441513.29	5922421.91
4.	32441513.68	5922430.73
5.	32441539.37	5922429.61
6.	32441554.36	5922438.82
7.	32441579.77	5922462.40
8.	32441655.71	5922409.66
9.	32441655.29	5922391.95
10.	32441562.59	5922324.84
11.	32441543.07	5922318.91
12.	32441522.35	5922310.04
13.	32441509.69	5922310.71
14.	32441509.18	5922301.04
15.	32441498.22	5922301.62

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	1251331_2016-06-09-Deichhörn-Süd.DXF	10.06.2016
Planunterlage ÖBV		



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung



Sonstige Sondergebiete

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH ≤ 6,60m  
FH ≤ 10,50m

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

TH= Traufhöhe,  
FH= Firsthöhe,

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

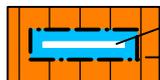
o Offene Bauweise



Baulinie



Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

## 6. Verkehrsflächen



Private Straßenverkehrsfläche



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F+R

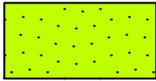
Zweckbestimmung: Öffentlicher Fuß- und Radweg



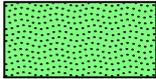
Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

9.

## Grünflächen



Private Grünfläche



Öffentliche Grünfläche



Zweckbestimmung: Parkanlage



Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

13.

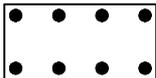
## Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



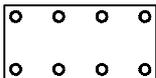
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Zweckbestimmung: Insektenlebensraum



zu erhaltender Baum



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



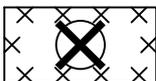
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen



mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit



mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Leitungsträger



Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind



Gemeinschaftsanlage Müllsammelplatz (Lage symbolisch)



Sicherungsanlage (Schanke)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# Teil A - Textliche Festsetzungen

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

- (1) Die Sonstigen Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 mit der besonderen Zweckbestimmung „Ferienwohnen und Wohnen“ gemäß § 11 (2) BauNVO dienen 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) Wohnungen

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) Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 4 „Serviceeinrichtungen/ Ferienwohnanlage“ sind alle Nutzungen zulässig, die dem Nutzungszweck der umliegenden Sonstigen Sondergebiete dienen. Im Einzelnen sind folgende Nutzungen zulässig:

- Rezeption Ferienanlage, Serviceeinrichtungen für die Ferienwohnanlage,
- Räume für gastronomische Nutzungen,
- Räume für touristische Infrastrukturen sowie
- Hausmeisterwohnung.

Ergänzend sind die folgenden, nicht zweckgebundenen, Nutzungen zulässig:

- Fortbildungs- und Seminarräume,
- Räume für kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie
- Räume für freie Berufe.

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

- (1) In den Sonstigen Sondergebieten SO 1 bis SO 4 ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen/ Carports und Garagen mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO sowie hochbaulichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO über das zulässige Maß von 50 % bezogen auf die Gesamtfläche der zugeordneten Sonstigen Sondergebiete nicht 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 für untergeordnete Bauteile wie z.B. Ziergiebel bis zu einem Maß von 1,50 m überschritten werden.
- (2) Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist die Oberkante der fertig ausgebauten Erschließungsstraße, gemessen an der Straßenachse mittig vor dem jeweiligen Gebäude, plus Hangdifferenz gemäß den beiliegenden Skizzen. Der Hangdifferenz stellt die Differenz zwischen der Höhe der Straßenverkehrsfläche und der Höhenlage des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (EG) dar.

Die Hangdifferenz ist wie folgt zu berechnen: Liegt der Erdgeschossfußboden des Gebäudes tiefer als die zugeordnete Erschließungsstraße verringert sich der ermittelte Wert der Gebäudehöhe um den Wert der Hangdifferenz; liegt der Erdgeschossfußboden des Gebäudes höher als die zugeordnete Erschließungsstraße erhöht sich der ermittelte Wert der Gebäudehöhe um den Wert der Hangdifferenz, gemäß den folgenden Prinzipskizzen:

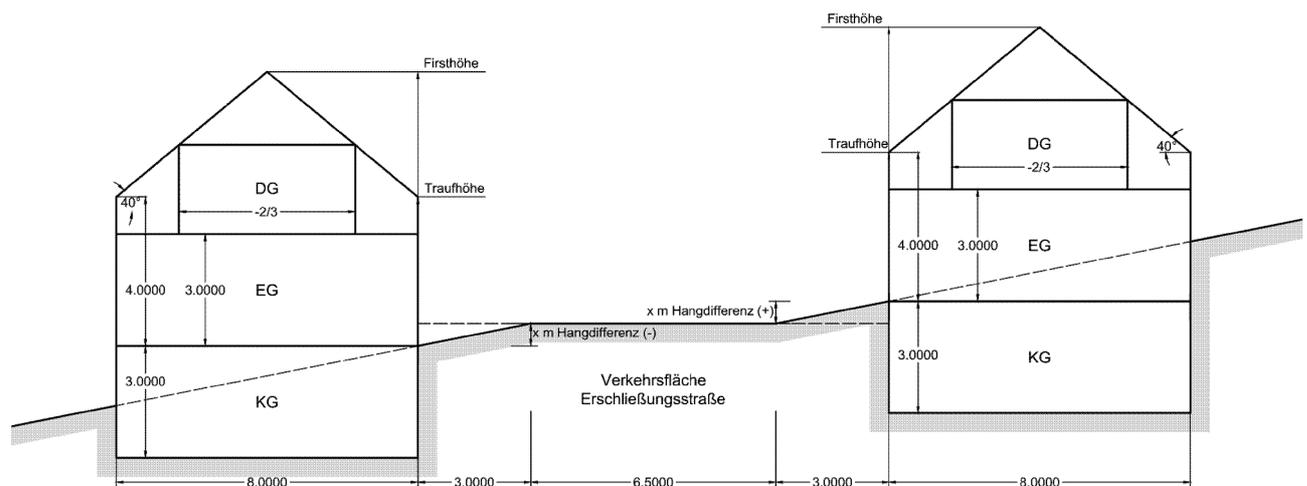


Abbildung: Hangdifferenz als Abschlag und als Addition.

- (3) 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. Die Trauf- und Firsthöhen der jeweiligen Nebenanlagen unter Berücksichtigung der Hanglage sind gemäß der Festsetzung Nr. 3 (2) zu ermitteln.

#### 4. Bauweise gemäß § 22 BauNVO

Es gilt die offene Bauweise.

#### 5. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft, zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

(1) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Insektenlebensraum ist eine blühpflanzenreiche Wiese mit kleinflächig eingestreuten sandigen Offenbodenbereichen (Größe jeweils maximal 1 m<sup>2</sup>, insgesamt maximal 5 % der Fläche) zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Zu diesem Zweck sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umzusetzen:

- Zur Herrichtung der Fläche ist der bestehende Baum- und Strauchbewuchs zu entfernen und die Fläche mit einer blühpflanzenreichen Wildwiesenmischung für sandige Standorte einzusäen. Dabei soll das Saatgut einen hohen Anteil für Stechimmen geeigneter Nahrungspflanzen (z.B. *Hieracium ssp.*, *Taraxacum ssp.*, *Ranunculus ssp.*, *Vicia ssp.*, *Lathyrus ssp.*, *Trifolium repens*, *Medicago lupulina*, *Lotus corniculatus*, *Cardamine pratensis*) enthalten. Regionales Saatgut ist bevorzugt zu verwenden.
- Zur Unterhaltung ist die Fläche ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Die erste Mahd jedes Jahres darf nicht vor Juli erfolgen.
- Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist nicht zulässig.

Zulässig sind der Abtrag von Bodenmaterial zum Zwecke der Beseitigung schädlicher Bodenveränderungen sowie die Wiederverfüllung mit unbelastetem, sandigem Bodenmaterial.

(2) Die gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume art- und lagegleich nachzupflanzen. Als Pflanzqualität sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm (Baumschulware) zu verwenden.

(3) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB mit einem Erhaltungsgebot belegten privaten Grünfläche sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze art- und lagegleich nachzupflanzen. Als Pflanzqualität sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm (Baumschulware) zu verwenden.

(4) Pro 10 neu angelegte Stellplätze ist ein großkroniger, heimischer Laubbaum innerhalb eines begrünten Beetes zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen sind auch außerhalb der Stellplatzbereiche zulässig. Als Pflanzqualität sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm (Baumschulware) zu verwenden.

<b>Deutscher Name</b>	<b>Wissenschaftlicher Name</b>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Sandbirke, Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Amerikanische Eiche	<i>Quercus rubra</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

- (5) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB mit einem Pflanzgebot belegten Flächen sind vollflächig dichte Strauchpflanzungen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzqualität ist Baumschulware mit einer Mindesthöhe von 100 cm zu verwenden. Der Pflanzabstand soll 1,5 m nicht überschreiten. Es sind Straucharten der folgenden Artenliste zu verwenden. Abgängige Gehölze sind entsprechend nachzupflanzen.

<b>Deutscher Name</b>	<b>Wissenschaftlicher Name</b>
Weißdorn	<i>Crataegus laevigata, C. monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Heckenrose	<i>Rosa corymbifera</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Falsche Hundsrose	<i>Rosa subcanina</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

## 6. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gemäß § 12 (3 a) BauGB in Verbindung mit § 9 (2) BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Weitere im Sondergebiet zulässige Nutzungen setzen die Änderung oder den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages voraus.

## Teil B - Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan der Peters Wohnbau GmbH & Co.KG, 26316 Varel-Dangast ist gemäß § 12 (3) S. 1 BauGB Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus der Vorhabenbeschreibung sowie dem städtebaulichen Konzept und den Detailplänen, die als Anlage der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 B „Dangast-Süd“ beigefügt sind.

## Örtliche Bauvorschriften

### 1 Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen und Gartenzäune auf privaten Grundstücksflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Von den Einfriedungen darf keine geschlossene, wandartige Wirkung ausgehen.

# 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**

Zum derzeitigen Planstand (06/2016) ist im Geltungsbereich eine Altlastenfläche bekannt. Es handelt sich um Ablagerungsflächen der Altpapierverarbeitung. Alle weiteren Maßnahmen im Nahbereich dieser Fläche sind mit dem Landkreis Friesland und der Stadt Varel abzustimmen. Nähere Ausführungen zum Thema Altlasten sind im Kapitel 5.1.6 der Planbegründung enthalten.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten weitere 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.

## **Kampfmittel**

Im Plangebiet sind nachzeitigem 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.

Auf Grundlage der vorliegenden Kenntnisse zu Brutvogelvorkommen werden Maßnahmen zur Wahrung der ökologischen Funktionsfähigkeit betroffener Niststätten im räumlichen Zusammenhang vorgesehen. Es handelt sich um die Entwicklung dichter Strauchpflanzungen innerhalb des Plangebietes (vgl. Festsetzungen des Bebauungsplans) sowie um die Anbringung von sechs Kunstnestern für Rauchschwalben, zwei Nistkästen für Mauersegler und zwei Kunstnestern für die Waldohreule innerhalb des Plangebietes oder in dessen unmittelbarer Umgebung.

Inwieweit darüber hinaus weitere Maßnahmen erforderlich werden (z.B. bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen), sollte im Einzelfall mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

## **Verwendete DIN-Normen und Regelwerke**

Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Stadtverwaltung Varel während der üblichen Öffnungszeiten aus.