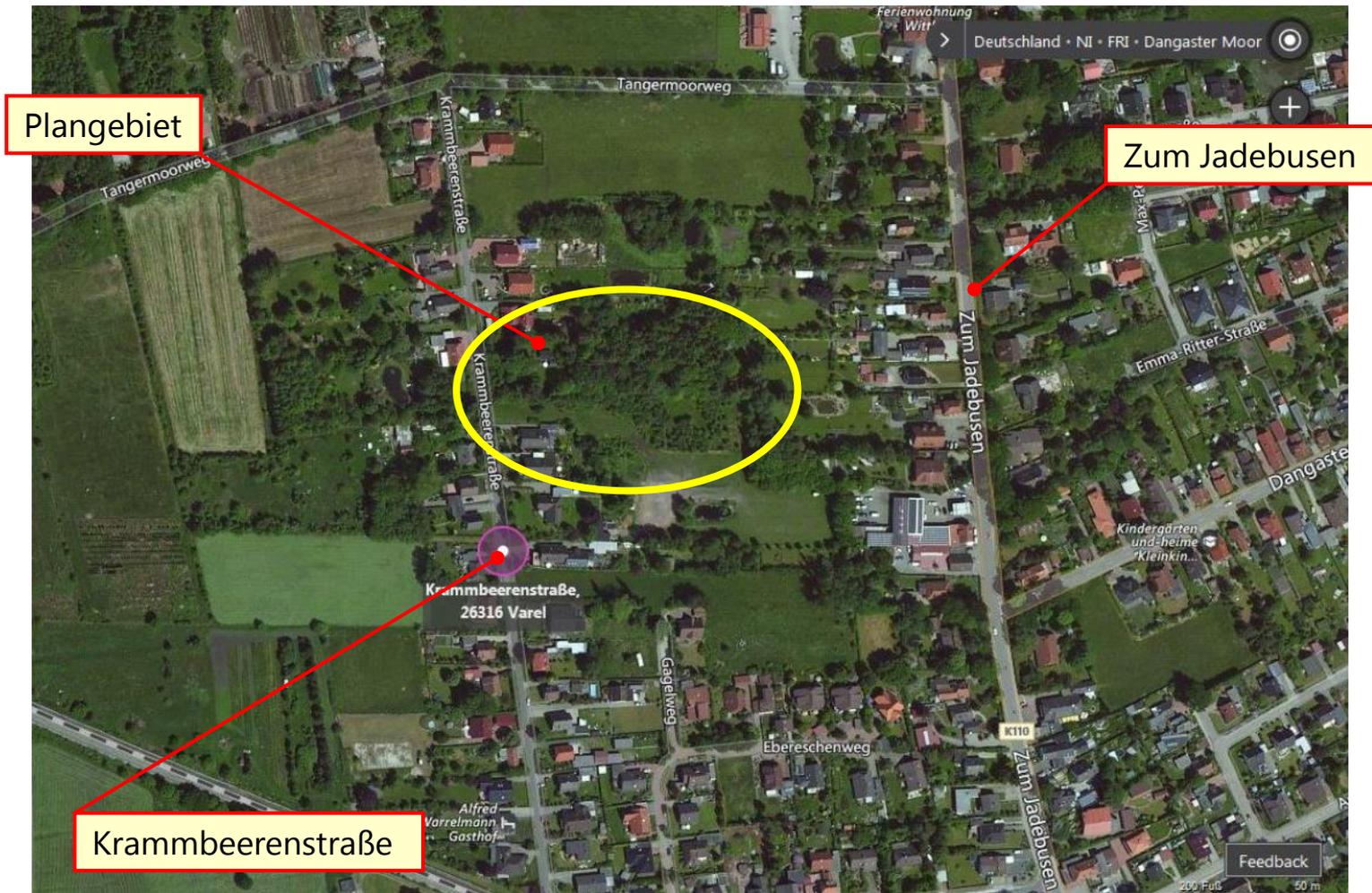


Stadt Varel

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 136 "Dangastermoor, Zum Jadebusen/Ebereschenweg"

***Ergebnisse der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung gemäß
§ 3 (1) BauGB
Vorbereitung der Auslegung***

***Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz
22.08.2017***



Planungsziele:

Realisierung von (Wohn-)Baurechten für vier Wohngebäude mit max. 8 Wohneinheiten.

Kein Ferienwohnen.

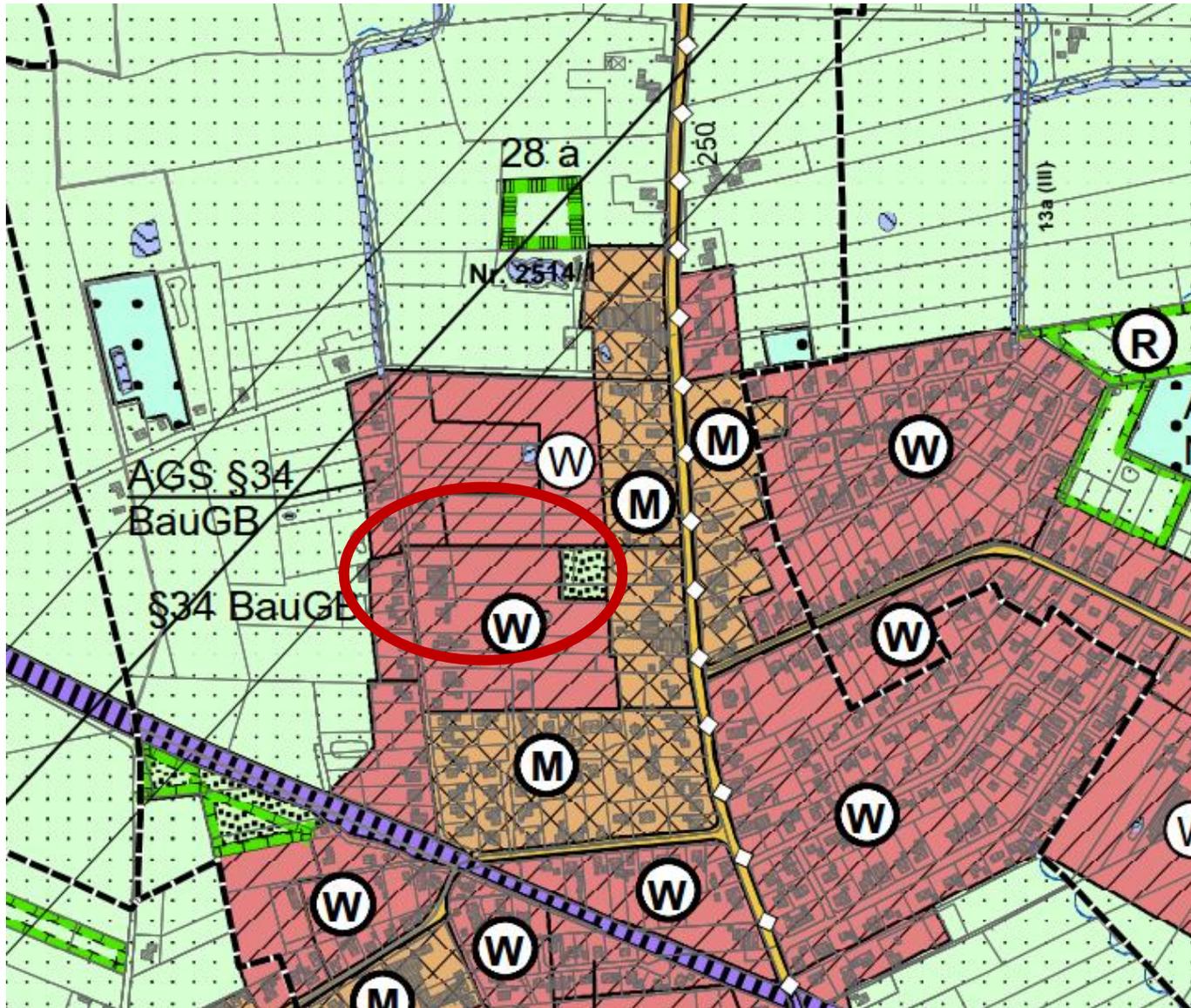
Erschließung neu geordnet.

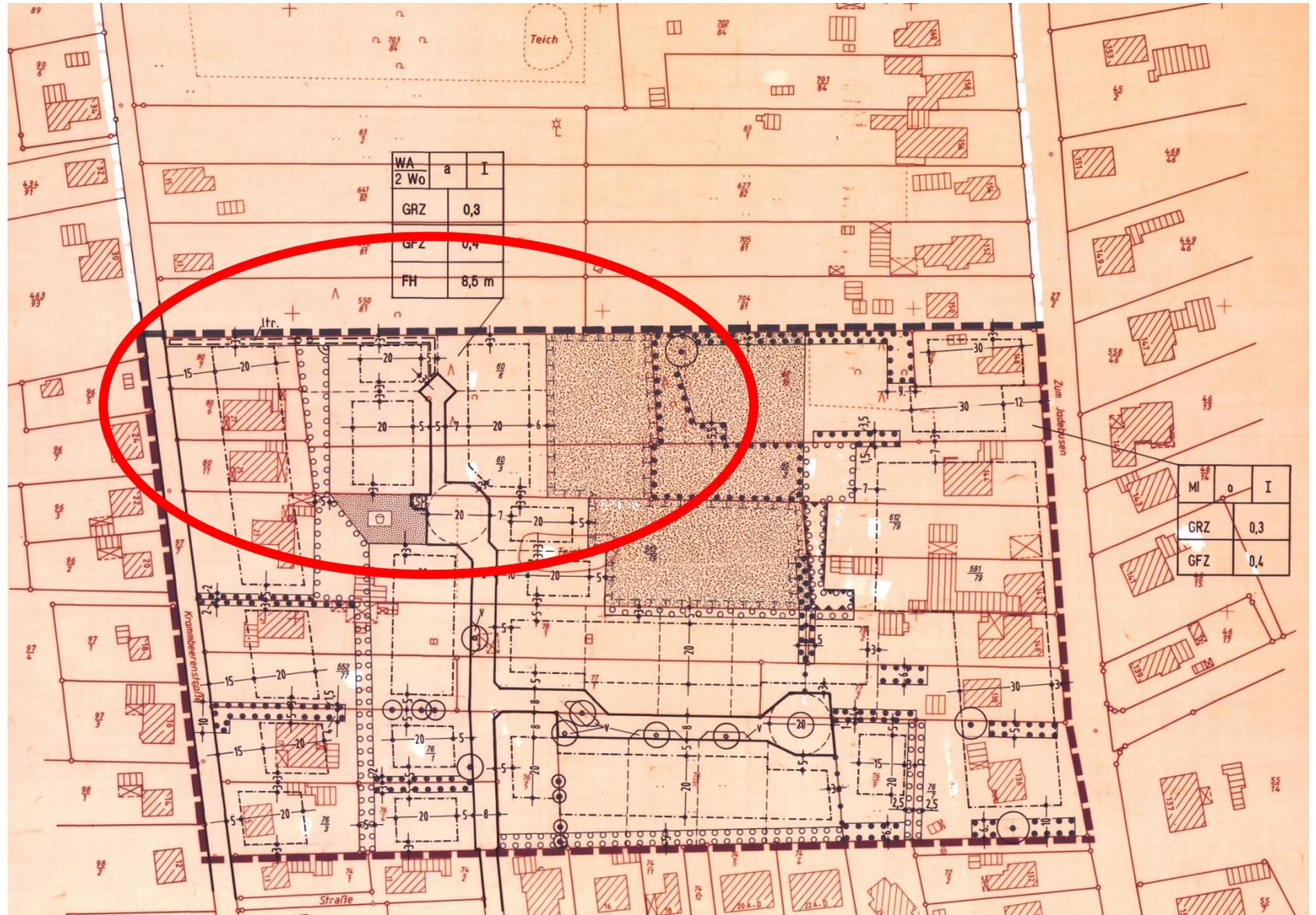
Vergleichbare städtebauliche Daten (GRZ 0,3, GFZ 0,4, I- Geschoss, Längenbeschränkung, Beschränkung der Wohneinheiten).

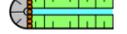
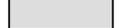
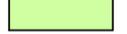
Bestehendes Baurecht (WA) aufgrund der ungeklärten Erschließungssituation derzeit nicht realisierbar.

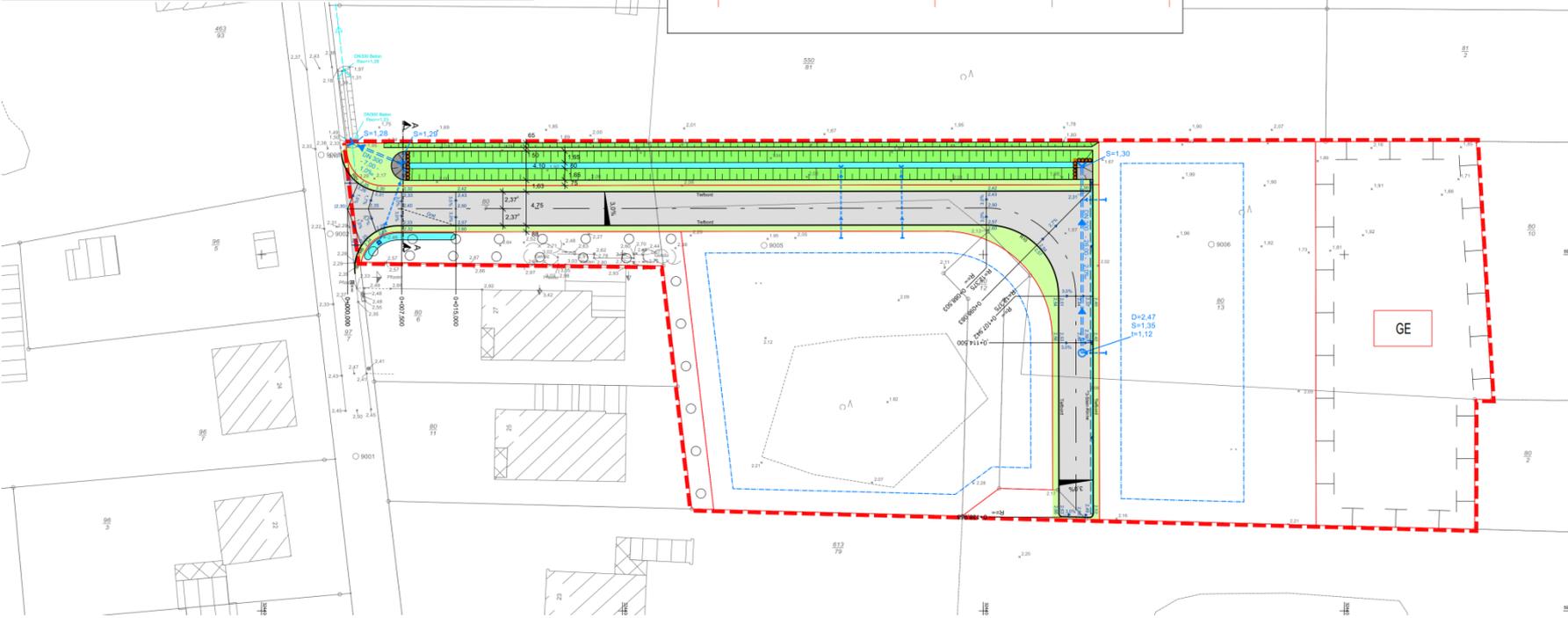
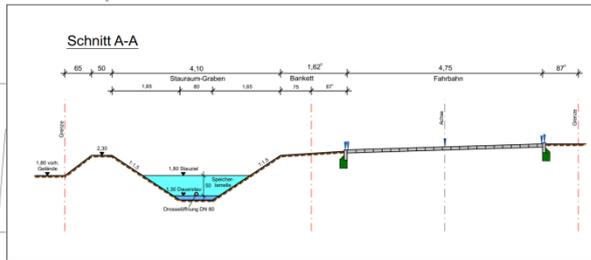
Die östliche „T-Fläche“ bleibt unangetastet, die Gehölzfestsetzungen werden im Gebiet verlagert.

Regelungen zur Oberflächenentwässerung.





-  vorh. Regenwasser-Durchlass
-  gepl. Regenwasserkanal mit Ablauf und Hausanschlussleitung DN 150
-  gepl. Graben mit Pfahlreihe aus Lärchenrundhölzern und Bruchsteinpflaster
-  Mulde
-  Fahrbahn (Betonstein grau)
-  Grünbeet
-  Fahrbahnquerneigung 3.0%



Grundsätzliche Unterschiede:

- Anbindung der Planstraße im Süden
- Lage der Entwässerung
- Grundstücksgrößen im Mittel 730 m²





- Allgemeine Wohngebiete
- 2. Maß der baulichen Nutzung**

 - 0,4 Geschossflächenzahl
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GH ≤ 8,50m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß GH= Gebäudehöhe
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

 - a Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- 6. Verkehrsflächen**

 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- 9. Grünflächen**

 - Private Grünfläche
 - Öffentliche Grünfläche
- 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- 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: Extensives Grünland
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 15. Sonstige Planzeichen**

 - Höhenbezugspunkt 2,50m ü. NN
siehe Textliche Festsetzungen Nr. 3(c)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Bauweise

Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO gilt die offene Bauweise mit einem seitlichen Grenzabstand. Abweichend hiervon wird im Allgemeinen Wohngebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen bis maximal 15 m zulässig sind. Nebenanlagen und Garagen bleiben bei der Ermittlung der Länge unberücksichtigt.

3. Überbaubare Fläche / Gebäudehöhe

- (a) Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
- (b) Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.
- (c) Der oberer Bezugspunkt gemäß § 18 (1) BauNVO ist der oberste Punkt der baulichen Anlage, der untere Bezugspunkt ist der Erdgeschossfußboden. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 30 cm über der Planstraße liegen, mittig vor der jeweiligen Fassade gemessen. Die Achse der Planstraße wird mit + 2,50 m NN festgesetzt.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA) in den Wohngebäuden je angefangene 500 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig.

5. Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

Die gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzte Fläche für die Regelung des Wasserabflusses ist freizuhalten von jeglicher Bepflanzung. Die ordnungsgemäße Räumung des Grabens muss gewährleistet bleiben.

6. Grünordnerische Festsetzungen

Pro angefangene 150 m² neu versiegelter privater Grundstücksfläche ist ein standortgerechter und heimischer Einzelbaum (Laubbaum oder Obstbaum) mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm gemessen in 1 m Höhe auf dem Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind diese Bäume artgleich zu ersetzen.

Pflanzliste als Auswahl:

Mittel- bis kleinkronige Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Roterle, Schwarzerle
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbäume	

7. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB die Entwicklung einer extensiv genutzten, nährstoffarmen Feucht- und Nassgrünlandfläche umzusetzen (s. Pflegevereinbarungen in der Begründung).

Private Fragen während der Bürgerinformation:

Räumpflicht/ Winterdienst durch Nachbarschaft

Es besteht keine Räumpflicht für die geplante öffentlich Verkehrsfläche, da diese nicht direkt an die benachbarten privaten Grundstücke angrenzt. Es muss lediglich dafür gesorgt werden, dass Bäume und Gehölze von angrenzenden Grundstücken nicht in den Graben hinein ragen.

Rückbaurecht

Rückfrage zum Protokoll der Ratssitzung vom 14.03.2017. Dort wurde von einem Rückbaurecht in Bezug auf die öffentliche Verkehrsfläche gesprochen. Wenn eine Erschließung aus Süden kommend möglich wäre, sollte die Möglichkeit des Rückbaus der nördlichen Erschließung ermöglicht werden.

Die Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet erklären, dass sie ursprünglich eine Erschließung aus dem Süden vorgesehen hatten. Diese Idee sei jedoch verworfen worden. Die im vorliegenden Entwurf dargestellte Erschließung soll beibehalten werden, damit auch ein späterer Anschluss an eine südliche Erschließung möglich wird.

Vielen Dank für ihre Aufmerksamkeit