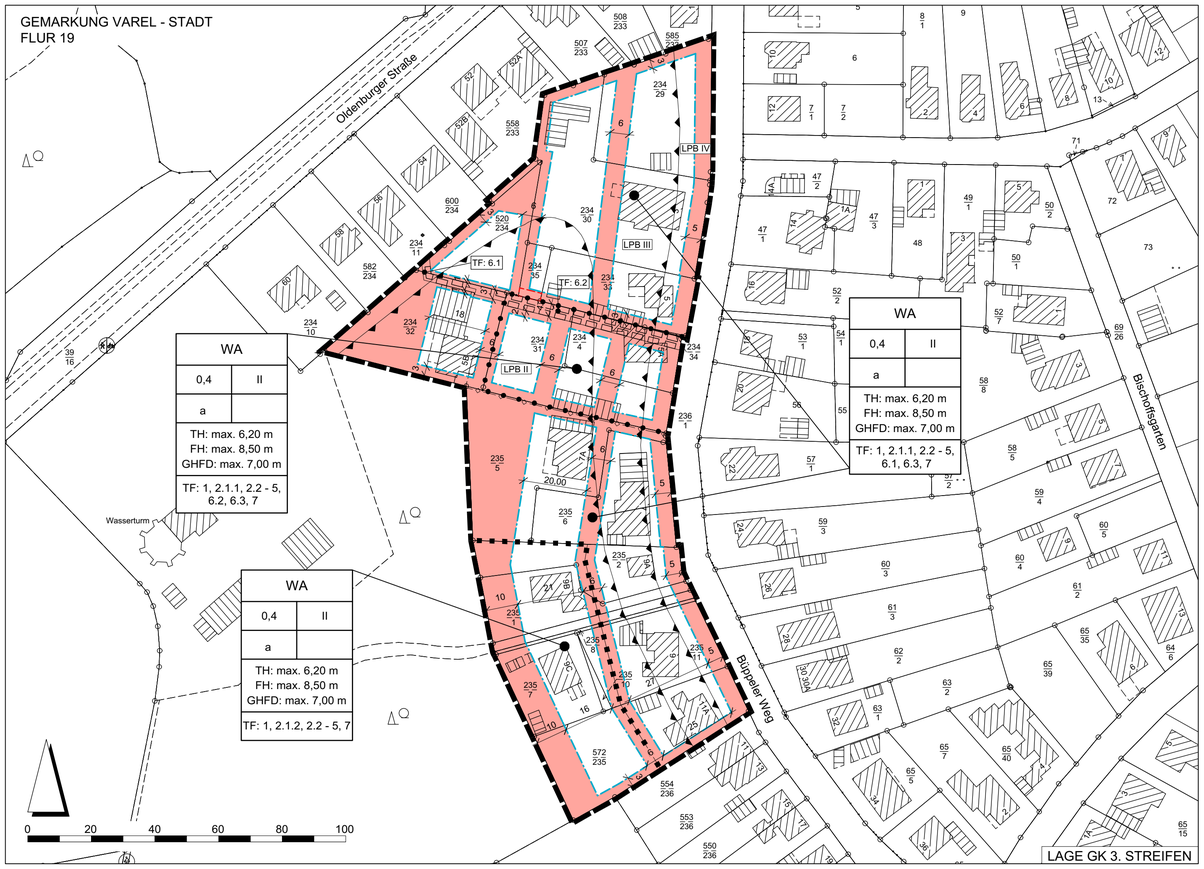
BEBAUUNGSPLAN NR. 223 "BÜPPELER WEG / OLDENBURGER STRASSE"

M. 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4	Grundflächenzahl
II	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH: max. 6,20 m	maximal zulässige Traufhöhe
FH: max. 8,50 m	maximal zulässige Firsthöhe
GHFD: max. 7,00 m	maximal zulässige Gebäudehöhe bei Flachdächern

3. Bauweise, Baugrenzen

a	abweichende Bauweise gemäß TF: 4
	Baugrenze

4. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

	unterirdisches Ortsnetzkabel (vgl. Hinweis Nr. 7)

5. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
St	Stellplatz gemäß ÖB: 2
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
	Umgrenzung von Grundstücken, für die örtliche Bauvorschriften gelten (Stellplatznachweis)
	Abgrenzung von Bereichen, für die unterschiedliche Höhenbezugspunkte gelten
LPB III	Lärmpegelbereiche gem. TF: 7
TF: 1	gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1
ÖB	gemäß örtlichen Bauvorschriften

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 04. Mai 2017.

2. Bodenfunde
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodendenkmale bekannt.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Varel oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich 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 vier 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.
Eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

3. Schädliche Bodenveränderungen/Altlasten
Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland, Untere Bodenschutzbehörde, zu informieren.

4. Bodenschutz
Die durch Bau- oder Erschließungsarbeiten verdichtete Bodenfläche im unversiegelten Bereich ist nach Beendigung der Maßnahme wieder in den ursprünglichen Zustand der Bodenstruktur zu versetzen.

5. Verwendung überschüssigen Bodens
Fallen bei Bau- und Aushubmaßnahmen Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) einer Verwertung zugeführt werden. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

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

7. Tatsächliche Lage der Leitungen
Die tatsächliche Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen kann von der im Plan gekennzeichneten Lage erheblich abweichen. Daher ist vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen in der Nähe einer Leitung vom Leitungsträger die genaue Lage des Leitungsverlaufs in der Örtlichkeit feststellen zu lassen. Hinsichtlich des festgesetzten Ortsnetzkabels ist die Bezirksmeisterei Varel der EWE (Tel: +49 4451 80818-430) zu befragen.

8. Einsichtnahme in technische Vorschriften
Die in den Festsetzungen genannten DIN-, ISO- und anderen technischen Vorschriften können bei der Stadt Varel (Rathaus II, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel-Langendamm) eingesehen werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt vollständig in der Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebiets Varel (Gebietsnummer 03455026101). Zuständige Behörde ist der Landkreis Friesland. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind einzuhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 Abs. 6 i.V.m. Abs. 1 Nr. 2 NBauO zur Anzahl notwendiger Stellplätze für einen gekennzeichneten Teilbereich

1. Für die Flurstücke 234/31 und 234/4 sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze im Sinne des § 47 Abs. 1 Satz 1 NBauO nachzuweisen.

2. Am durch textl. Festsetzung Nr. 6.2 festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Privatstraße) ist mindestens ein direkt von der Privatstraße erreichbarer Stellplatz zu schaffen (Besucher-Stellplatz).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeine Wohngebiet gemäß §§ 1 u. 4 BauNVO

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 u. 18 BauNVO

2.1 Bezugspunkte für Höhe und Höhenlage:

2.1.1 Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens gilt bis auf den Bereich der nachfolgenden TF Nr. 2.1.2 der Schnittpunkt der Mittelachse des geplanten Gebäudes mit der Mittelachse der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße. Bei Gebäuden auf Grundstücken, die nicht an eine öffentliche Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt der Schnittpunkt der Mittelachse der Zufahrt mit der Mittelachse der öffentlichen Erschließungsstraße.

2.1.2 Im gekennzeichneten Bereich gilt als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens die Höhe 3 m über NN (ca. Höhe des gewachsenen Geländes).

2.2 Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens
Die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens wird mit maximal 0,50 m über o.g. Bezugspunkt (wird noch präzisiert, wenn Höhenplan vorliegt) festgesetzt.

2.3 Traufhöhe
Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) und der tatsächlichen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (unterer Bezugspunkt). Die Traufhöhe gilt nicht für Traufen von untergeordneten Dachteilen (Krüppelwalm, Dachaufbauten, Quergiebel).

2.4 Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe
Die Gebäudehöhe (Firsthöhe) darf nicht mehr als 8,50 m betragen. Für Flachdächer darf die Gebäudehöhe 7,00 m nicht überschreiten.Als Gebäudehöhe bei Flachdächern bzw. Firsthöhe bei geneigten Dächern gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) der tatsächlichen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (unterer Bezugspunkt). Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile können zugelassen werden.
Bei Gebäuden mit Flachdächern ist die maximale Gebäudehöhe die maximal zulässige Traufhöhe.

3. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

3.1 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).

3.2 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.

4. Abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 24 BauNVO)

Die Länge der Gebäude darf bei Einzelhäusern 16 m und bei Doppelhäusern 20 m nicht überschreiten. Auf die zulässigen Baulängen sind Nebengebäude, wie Garagen und überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachüberstände, Erker u. a. untergeordnete Bauteile i. S. d. § 5 Abs. 3 Nr. 2 NBauO nicht anzurechnen.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Im Allgemeinen Wohngebiet ist bei Einzelhäusern je 500 m² angefangene Grundstücksfläche und bei Doppelhaushälften je 250 m² angefangene Grundstücksfläche maximal eine Wohneinheit zulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
6.1 Die gesondert gekennzeichnete Fläche ist zugunsten der Grundstücke Oldenburger Straße 54 bis 60 mit einem Leitungsrecht zu belasten. Die Fläche darf zu Reparatur- und Unterhaltungszwecken begangen bzw. befahren werden.

6.2 Die gesondert gekennzeichnete Fläche ist sowohl mit einem Recht wie in der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 als auch mit einem 4 m breiten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Grundstücks 520/234 und der neu zu bildenden Grundstücke auf den Flurstücken 234/31 und 234/4 zu belasten.

6.3 Abweichungen von der festgesetzten Lage der in den textlichen Festsetzungen 6.1 und 6.2 festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind zulässig, wenn die Baugenehmigungsbehörde und die belasteten Eigentümer zustimmen.

7. Schallschutz

Innerhalb des Plangebietes sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärmimmissionen durchzuführen.

7.1 Für die gekennzeichneten Bauflächen sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Dabei sind für die jeweiligen Gebäude die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (hier III bis IV) maßgeblich.

7.2 Auf den lärmabgewandten Seiten kann ein geringerer Lärmpegelbereich in Ansatz gebracht werden. Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen und sonstige Bauteile) ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gem. DIN 4109 nachzuweisen.

7.3 Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile ist gemäß DIN 4109 der Tabelle 8 zu entnehmen.

7.4 Die Fenster der Schlafräume am Büppeler Weg sind an der lärmabgewandten Seite anzuordnen. Alternativ sind bauliche Maßnahmen vorzusehen: Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. vergraste Vorbauten (z.B. vergraste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, ist sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden (zu evt. Maßnahmen bei sonstigen Aufenthaltsräumen vgl. entspr. Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan).

7.5 Aufenthaltsräume wie Terrassen und Balkone dürfen nicht an den Hausseiten angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall des Büppeler Weges unterliegen. Alternativ sind diese einzuhausen, hier ist ein Innenpegel von 55 dB(A) einzuhalten.

7.6 Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen, Lüftungen und sonstige Bauteile) ist (bei Neubauten oder Umbauten, die einem Neubau gleichkommen) im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gem. DIN 4109 durch einen Sachverständigen nachzuweisen.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 ABSATZ 3 DES GESETZ ZUR MODERNISIERUNG DES RECHTS DER UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG V. 20.07.2017 (BGBL. I S. 2808) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSICHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES ZUR ÄND. DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALABGABENGESETZES UND ANDERER GESETZE VOM 02.03.2017 (NDS. GVBL. S. 48) HAT DER RAT DER STADT VAREL IN SEINER SITZUNG AM _____DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 223 BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

VAREL, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER STADT VAREL HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 223 "BÜPPELER WEG / OLDENBURGER STRASSE" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

VAREL, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

2. PLANUNTERLAGE

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

© 2017 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRAßEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 22.08.2017). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

....., DEN.....
(ORT) (DATUM)

.....
AMTLICHE VERMESSUNGSSTELLE

..... (SIEGEL)
UNTERSCHRIFT

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. 223 "BÜPPELER WEG / OLDENBURGER STRASSE" 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. 223 "BÜPPELER WEG / OLDENBURGER STRASSE" IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

VAREL, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

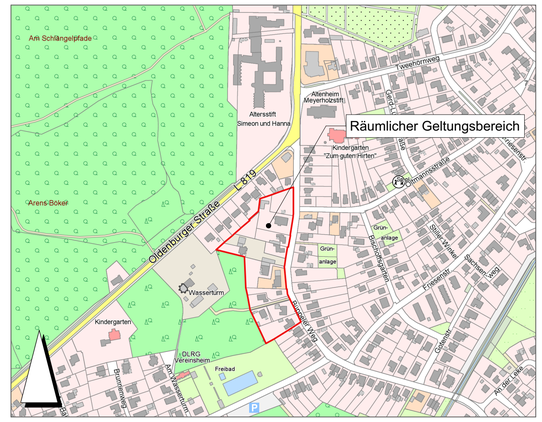
6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

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

STADT VAREL

VAREL

PLANINHALT MASSSTAB

BEBAUUNGSPLAN NR. 223
"BÜPPELER WEG / OLDENBURGER STRASSE" 1:1.000

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
10217	Winter	CBl, Rü		594 x 780	nach § 13 a BauGB

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATEI	DATUM	PLANSTAND
2018_01_10_10217_BP223_V.vwx	10.01.2018	Entwurf

PLANVERFASSER

Thalen Consult GmbH
INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER
Sitz der Gesellschaft: Urwaldstr. 39 26340 Neuenburg Tel: 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 1 01 E-Mail: info@thalen.de
STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG