Bebauungsplan Nr. 238
"Einigungsweg"
Stadt Varel

- Verfahren gemäß § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) -

Entwurf **M. 1:1.000**

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

überbaubare Grundstücksflächen

nicht überbaubare Grundstücksflächen

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH = 6,2 m	Traufhöhe als Höchstmaß bei geneigten Dächern
FH = 8,5 m	Firsthöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a	abweichende Bauweise
	Baugrenze
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsfläche

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Standort für Abfallbehälter

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Textliche Festsetzungen

1. **Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauNVO**

   Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. **Bauweise - Gebäudelängen gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO**

   Es gilt die abweichenden Bauweise (a). Danach darf die Baulänge bei Einzelhäusern 16 m, bei Doppelhäusern 20 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.

3. **Einzel- und Doppelhäuser**

   Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

   Es sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.

5. **Höhen gemäß § 18 BauNVO**

   Die Firsthöhe darf höchstens 8,5 m betragen. Bei geneigten Dächern gilt eine Traufhöhe von höchstens 6,2 m (Schnittlinie zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Außenfläche der Dachhaut)

   Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen gilt der Schnittpunkt der nächstliegenden fertigen Fahrbahn-Mittelachse mit der Mittelachse des Baugrundstückes

   Nebenanlagen wie überdachte Stellplätze, Garagen und sonstige Nebengebäude sind von den Höhenfestsetzungen ausgenommen.

6. **Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

   Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist der vorhandene Bewuchs an standortgerechten Arten zu erhalten. Lücken sind wie folgt aufzufüllen: Je 2 m² Pflanzfläche ein Strauch landschaftstypischer und standortgerechter Art im Verhältnis 1:40 zu pflanzen.

   Es sind folgende Gehölze zu verwenden:
   Bäume: Hainbuche (Carpinus betulus), Baumhasel (Corylus columa), Stieleiche (Quercus rubor)

   Sträucher: Haselnuss (Corylus avellana), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucos nigra), Schneeball (Viburnum opulus)

   Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten, Abgänge sind zu ersetzen.

7. **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

   Das im Bebauungsplan eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger festgesetzt.

Hinweise

1. **Baunutzungsverordnung**

   Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

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.a. 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 - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Denkmalschutzbehörde der Stadt Varel unverzüglich gemeldet werden.

   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. **Altablagerungen**

   Es liegen keine Hinweise zu Altablagerungen im Plangebiet und im Umfeld vor.

   Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4. **Abfallentsorgung**

   Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet anfallenden und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

Nachrichtliche Übernahmen

1. **Wasserschutzzone**

   Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Varel. Die Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes sind zu beachten.

Präambel

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Varel den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 238 „Einigungsweg“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Varel, den ___________

____
Der Bürgermeister (Siegel)

Verfahrensvermerke

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2019 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landvermessung 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 ______________). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Oldenburg, den ___________

Dipl.-Ing. Wilke Lübkemann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

_______________________ (Siegel)
(Unterschrift)

2. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am ___________ die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 238, nach § 13 b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß
§ 2 Abs. 1 BauGB am ___________ ortsüblich bekanntgemacht.

Varel, den ___________

____
(Bürgermeister)

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: D. Nordhofen

Im Technologiepark 4
26129 Oldenburg
T 0441 998493-10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de

lux planung

Oldenburg, den 08.10.2019

4. 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)

5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am ___________ die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ___________ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ___________ bis ___________ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Varel, den ___________

____
(Bürgermeister)

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Varel hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ___________ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Varel, den ___________

____
(Bürgermeister)

7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am ___________ in ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ___________ rechtsverbindlich geworden.

Varel, den ___________

____
(Bürgermeister)

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Varel, den ___________

____
(Bürgermeister)

9. Mängel der Abwägung

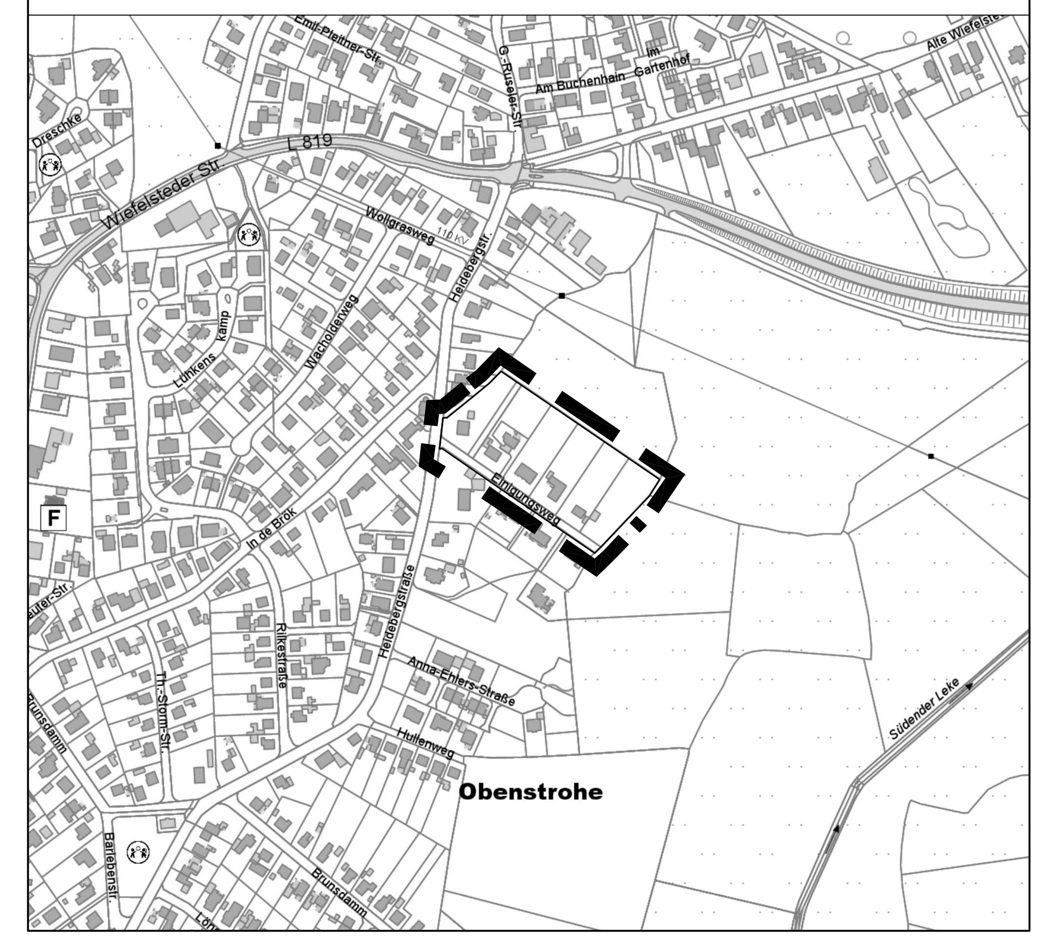
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Varel, den ___________

____
(Bürgermeister)

Übersichtsplan M. 1:5000

Ausschnitt aus d. automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) maßstäblich verkleinert Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch die LGLN RD Oldenburg, Katasteramt Varel



Bebauungsplan Nr. 238
"Einigungsweg"
Stadt Varel

- Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 b BauGB -

Entwurf