

Bebauungsplan Nr. 238 „Einigungsweg“

Abwägungsbeschluss nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB

**Beschluss zur öffentlichen Auslegung
nach § 3 (2) und 4 (2) BauGB**

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz

29.10.2019

17.00 Uhr

Rathaus II der Stadt Varel

Unbenannte Karte

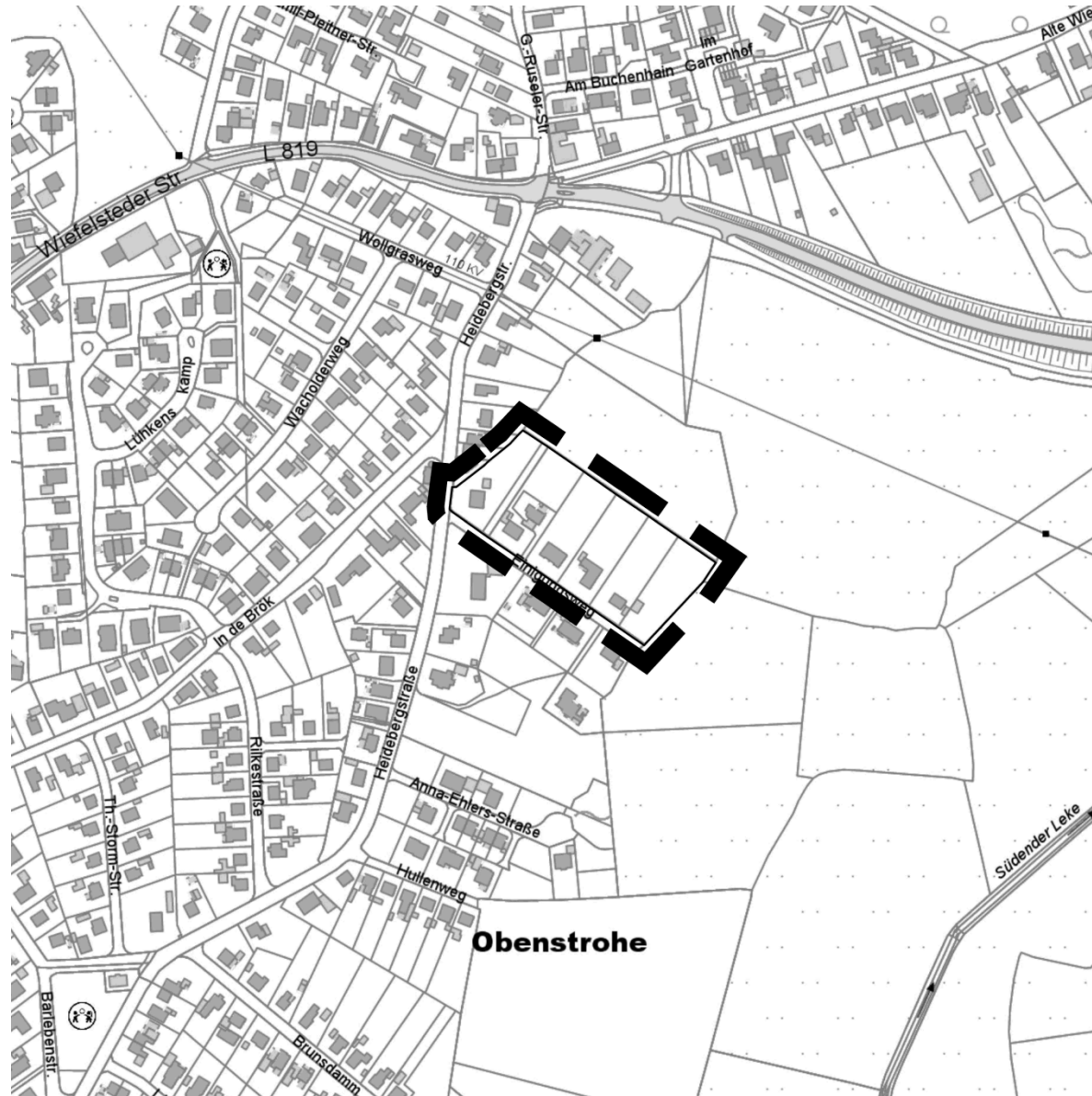
Erstellen Sie bitte eine Beschreibung für Ihre Karte.

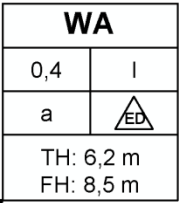
Legende

Einigungsweg

Einigungsweg







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).

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.

Einzel- und Doppelhäuser

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

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.

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.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Es sind je 2 m² Pflanzfläche ein Baum bzw. 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 *Sambucus nigra*, Schneeball *Viburnum opulus*

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

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 EVU festgesetzt.

AVACON

- 110 KV-Freileitung nördlich des Plangebietes liegt im 200m Einwirkungsbereich für elektrische Anlagen, nach Rücksprache mit der Avacon liegt das Plangebiet damit außerhalb des eigentlichen Leitungs-Schutzbereiches.
- Nachweis zur Einhaltung der Grenzwerte nach der 26. BImSchV.

Bürger 1 und 2

- plant selbst keine Hinterlieger-Bebauung, fürchtet durch die Vorhaben benachbarter Hinterlieger-Bebauung Beeinträchtigungen
- zu hohe Versiegelung
- Erschließung über nördliche landwirtschaftliche Flächen
- Lärmbelästigung durch Parkvorgänge
- zu hohe Verkehrsbelastung auf dem Einigungsweg
- Anlass nur der Bauwunsch für 1 Grundstück