

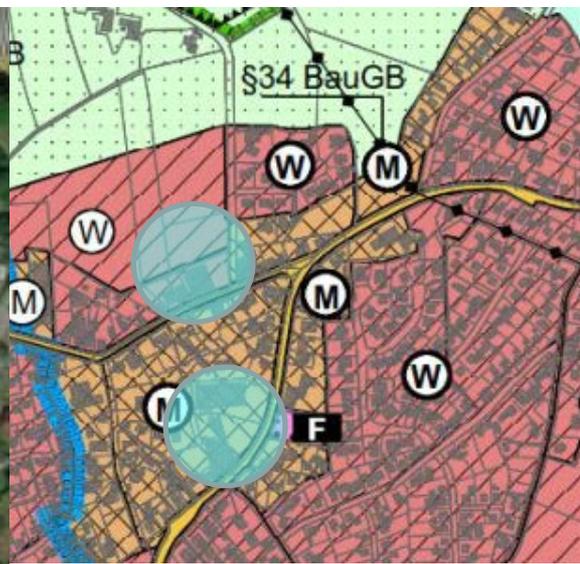
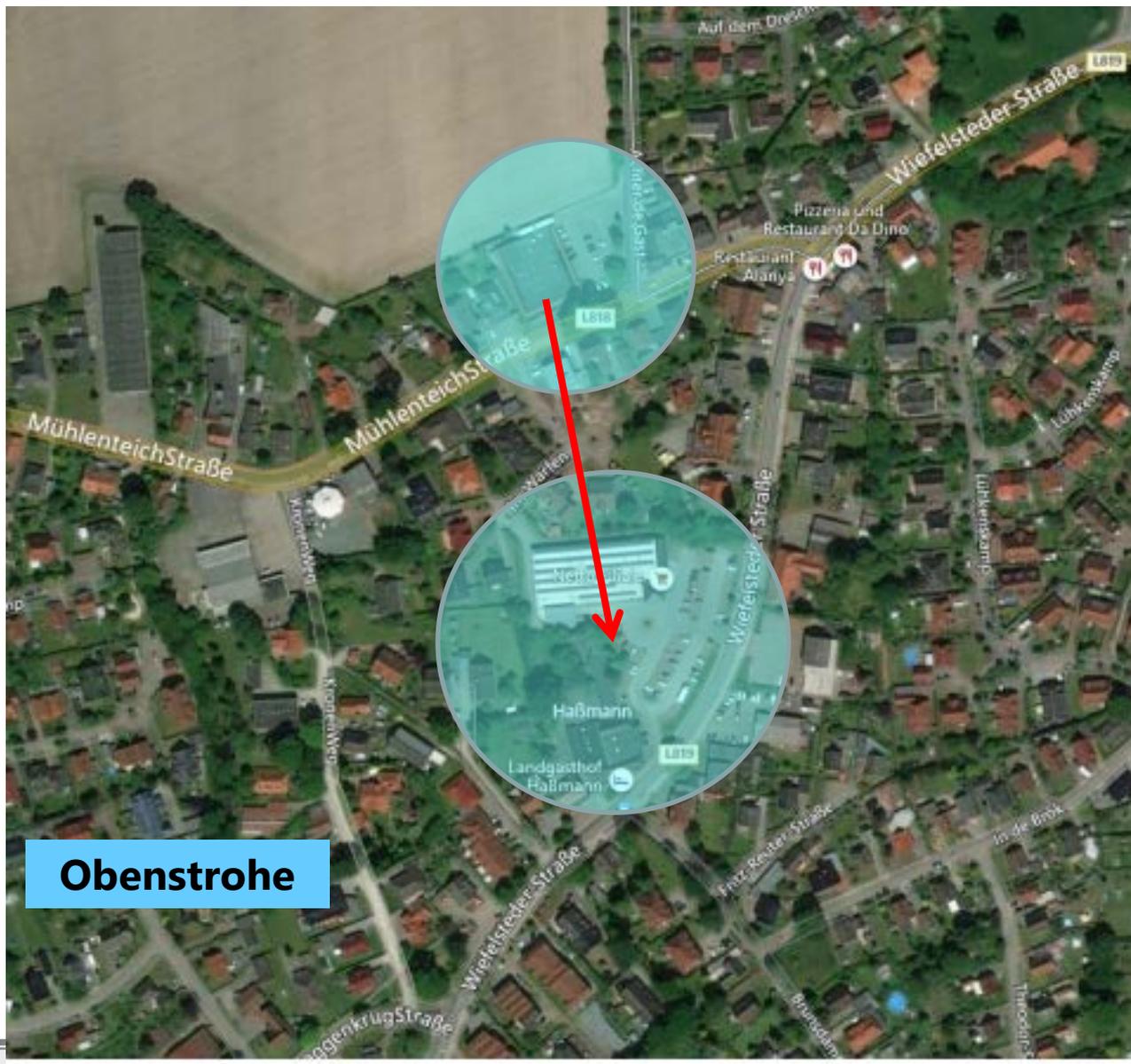
Stadt Varel

Bebauungsplan Nr. 240 „Altstandort EDEKA-Obenstrohe“

§ 13a BauGB

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung
Vorbereitung der Verfahren gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz
19.11.2019

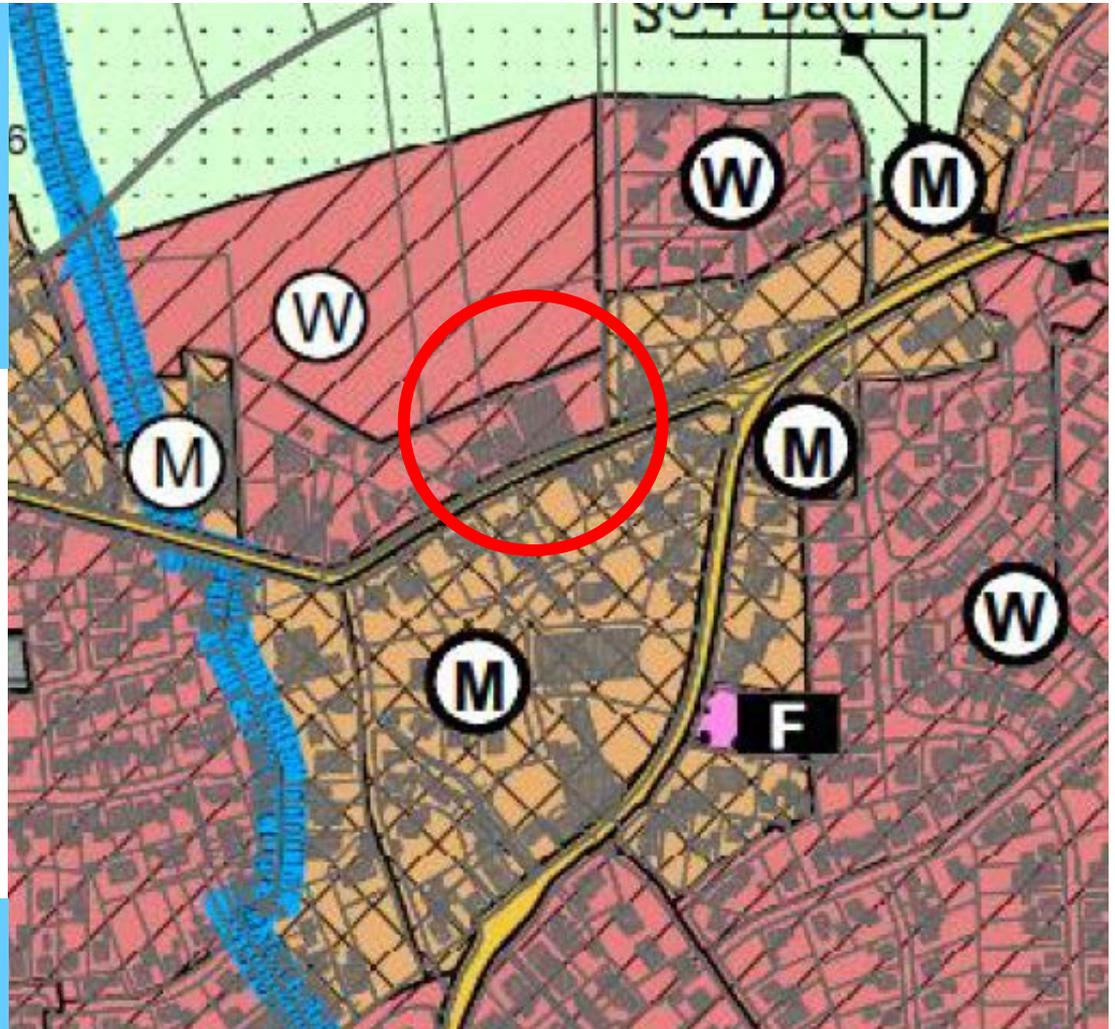


Oberstrohe

Lageplan Altstandort und neuer Standort

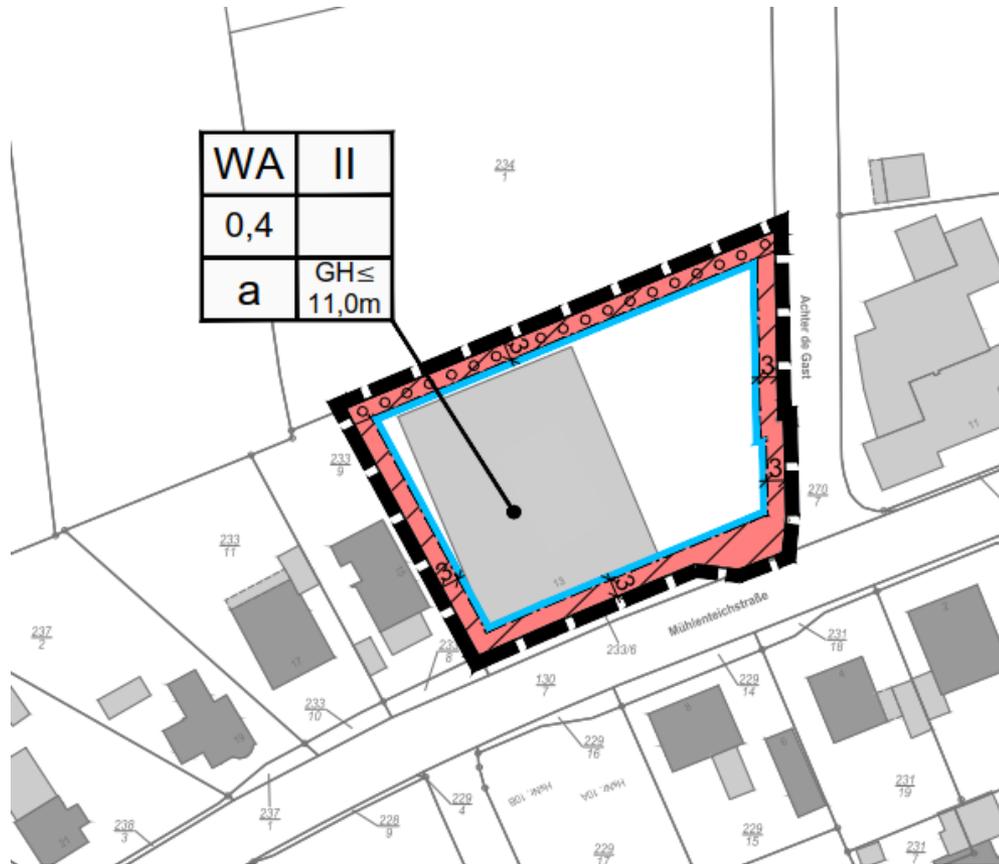
Ziel: Planungsrechtliche Absicherung einer Wohnnutzung.

Darstellung Wohnbaufläche ist gegeben.



Keine verbindliche Bauleitplanung vorhanden.

Rechtswirksamer FNP



Allgemeines Wohngebiet,

Geltungsbereich 2.823 m²,

Ausschluss ausnahmsweise zulässiger störender Nutzungen,

Maß der baulichen Nutzung gemäß Obergrenze BauNVO

Vorgabe der Gebäudelängen (abweichende Bauweise)

II- Vollgeschosse, 11,0 m Gebäudehöhe

Randliche Bepflanzung zur Ortsrandeinbindung

Die Versiegelungsrate wird sich von heute fast 100 % auf nunmehr 60% verringern.

Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung sind demzufolge nicht zu prognostizieren.

Aufgrund des gewählten Planverfahrens gemäß §13a BauGB ist die Eingriffsregelung zu erarbeiten aber kein Kompensationsbedarf nachzuweisen.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) BauGB i. V. m. § 1 (4 – 9) BauNVO

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.

Ausschluss störender Nutzungen

2. Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- a) Im Allgemeinen Wohngebiet gilt grundsätzlich die offene Bauweise mit einem seitlichen Grenzabstand.
- b) Abweichend hiervon wird gemäß § 22 (4) Satz 1 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet eine maximale Gebäudelänge von 23 m festgesetzt (maßgeblich Außenhaut der Außenwand). Die Gebäudeseiten, die zur Mühlenteichstraße ausgerichtet werden, dürfen eine maximale Breite von 18 m nicht überschreiten.

Begrenzung Gebäudelängen

3. Überbaubare Fläche / Gebäudehöhe

- a) Als Bezugspunkt zur Höhenmessung wird der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenfestpunkt mit NHN = XX m festgesetzt. Die festgesetzte Gebäudehöhe bezieht sich auf diesen Punkt. Die maximale Gebäudehöhe (oberer Bezugspunkt) wird ab der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (unterer Bezugspunkt) gemessen.
- b) Garagen und überdachte Carports gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im hochbaulichen Sinne gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Höhenbegrenzung

Nebenanlagen nur innerhalb überbaubarer Flächen

4. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

- a) Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte und heimische Sträucher als freiwachsende Hecke anzupflanzen. Die Anpflanzung ist mind. zweireihig lochversetzt mit einem Pflanzabstand von 1,0 m bis 1,50 m vorzunehmen. Als Pflanzqualität sind Sträucher bzw. Heister 2x verpflanzt zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und alle Maßnahmen, die zu einem Abgang der Gehölze führen, sind unzulässig. Abgängige Gehölze sind nachzupflanzen.
- b) Die folgenden Gehölze können hierfür verwendet werden:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Cornus mas	Hartriegel
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus in Sorten	Zierapfel
Prunus in Sorten	Zierkirschen
Rosa in Sorten	Wildrosen
Sorbus aria	Mehlbeere
Corylus avellana	Haselnuss
Sorbus aria	Mehlbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzung Ortsrand

Gehölzliste Anpflanzung

Planhinweise zu Bodenfunden, Altablagerungen, Versorgungsanlagen, Kampfmittel, Artenschutz und DIN Normen.

Landkreis Friesland

Fachbehörden des Landkreises:

Keine Bedenken

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Lage in der Ortsdurchfahrt.

Grenz- und Orientierungswerte hinsichtlich des Verkehrslärms werden überschritten.

Prüfung ob diesbezüglich Festsetzungen erforderlich werden.

Einmündungsbereich L 818/Achter de Gast und Gehölzstandorte berücksichtigen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Immissionsituation wurde gutachterlich überprüft.

Im Ergebnis werden die Orientierungswerte für allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 an den am stärksten belasteten Baugrenzen tagsüber um < 4 dB überschritten werden und nachts um < 5 dB überschritten.

Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung sind demnach passive Schallschutzmaßnahmen an den zukünftigen Gebäuden in den allgemeinen Wohngebieten erforderlich.

Entlang der L818 wird ein durchgängiges Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Eine Erschließung des Grundstückes ist, wie im Bestand auch von der Straße Achter de Gast möglich.

Nds. Landesamt für Denkmalpflege

Keine Bedenken.

Hinweis auf Meldepflicht ist bereits Bestandteil der Planunterlagen.

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer

Keine Bedenken.

IHK begrüßt die Regelungen zur Reduzierung der Verkaufsflächen in Obenstrohe.

Sonstige Leitungsträger (EWE Netz, Deutsche Telekom)

Hinweis auf Bestandsleitungen und den möglichen weiteren Ausbau.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Kenntnisnahme.
Berücksichtigung im weiteren Verfahren.

OOWV

Trinkwasser:

allgemeinen Hinweise zum Trinkwasser und Schmutzwasser, Berücksichtigung der Arbeitsblätter und DIN Normen.

Plangebiet ist als teilweise erschlossen anzusehen.

Pflicht zur Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwassernetz seitens des OOWV besteht nicht.

Schmutzwasser:

Plangebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Kanalnetzerweiterung an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden.

Oberflächenwasser:

Regenwasserkanal angrenzend.

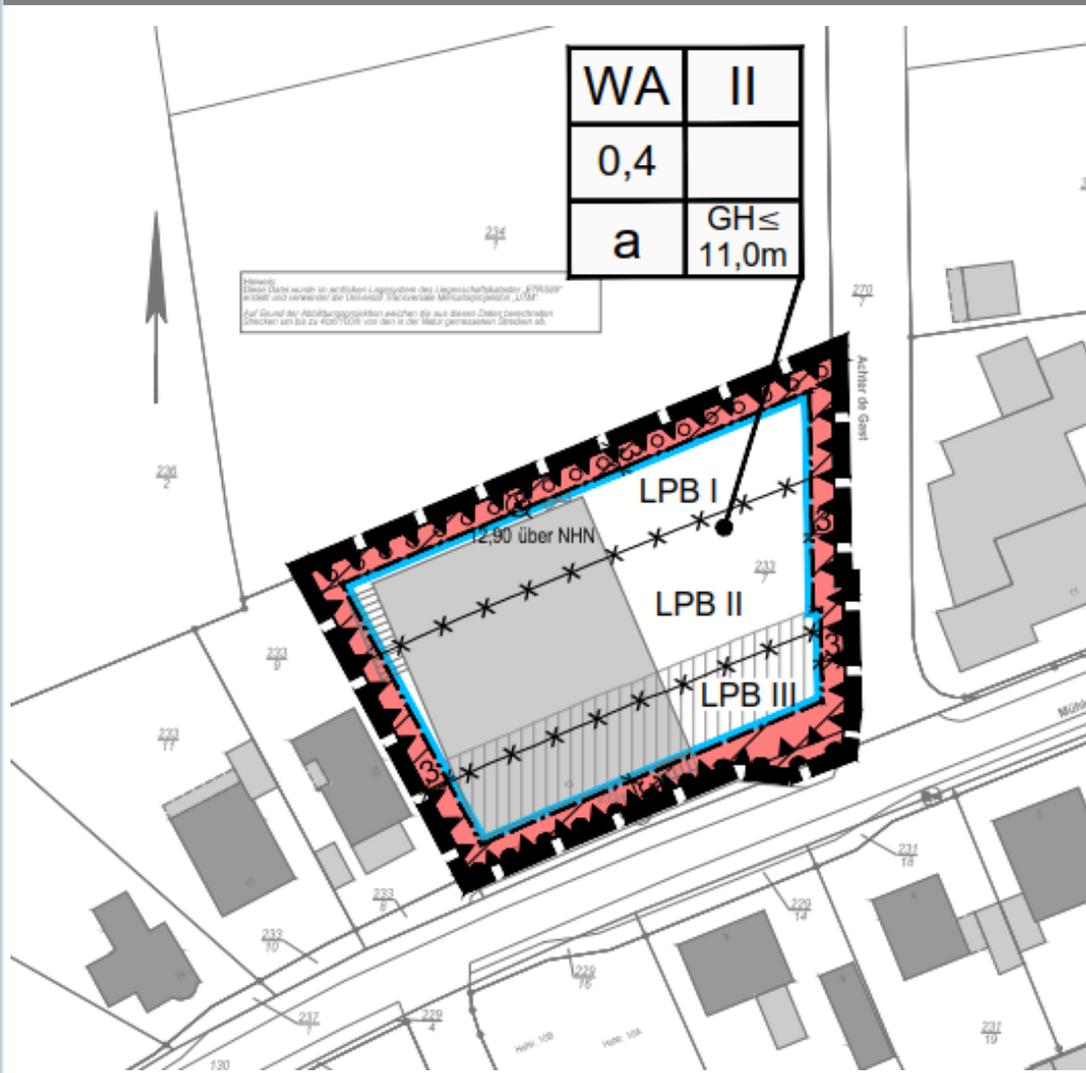
Bei erhöhten Niederschlägen (sehr hoher Fremdwasserzufluss) ist die Entsorgungssicherheit stark eingegrenzt.

Frühzeitige Abstimmungen sind erforderlich.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge des weiteren Verfahrens beachtet.

Bürgerinformation

Es wurden keine privaten Stellungnahmen vorgebracht.



Hinweis:
Dieser Bauplan wurde in vertikal abgewinkelter Lage erstellt. Die Lage der Gebäude ist im Bauplan
entweder nicht verändert oder verändert. Die Lage der Gebäude ist im Bauplan
auf Grund der Abwärtsgewinkelung zwischen der aus diesen Daten resultierenden
Scheitel an bis zu 400/1000 vor dem in der Maßstab gemessenen Strecken ab.

1. **Art der baulichen Nutzung**
 Allgemeines Wohngebiet
2. **Maß der baulichen Nutzung**
 0,4 Grundflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 GH ≤ 11,0m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß GH= Gebäudehöhe
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 a Abweichende Bauweise
 Baugrenze
 überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche
6. **Verkehrsflächen**
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
13. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
15. **Sonstige Planzeichen**
 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes
 LPB II Lärmpegelbereich
 Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
 Bereich mit Schallschutzanforderungen zur Tagzeit (Außenwohnbereiche)
 Höhenbezugspunkt in Meter über NNH
 12,90m über NNH siehe Textliche Festsetzungen Nr. 3 a)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) BauGB i. V. m. § 1 (4 – 9) BauNVO**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

- a) Im Allgemeinen Wohngebiet gilt grundsätzlich die offene Bauweise mit einem seitlichen Grenzabstand.
- b) Abweichend hiervon wird gemäß § 22 (4) Satz 1 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet eine maximale Gebäudelänge von 23 m festgesetzt (maßgeblich Außenhaut der Außenwand). Die Gebäudeseiten, die zur Mühlenteichstraße ausgerichtet werden, dürfen eine maximale Breite von 18 m nicht überschreiten.

3. Gebäudehöhe / überbaubare Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 18, 23 BauNVO

- a) Bauliche Anlagen dürfen die in der Planzeichnung eingetragenen Höhen nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für die baulichen Anlagen gilt der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenfestpunkt mit NHN = 12,90 m sowie der oberste Punkt der baulichen Anlage. Dies gilt nicht für Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien an und auf den Gebäuden.
- b) Garagen und überdachte Carports gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im hochbaulichen Sinne gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**Höhenbegrenzung
konkretisiert**

4. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- a) An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnzimmer, Schlafräume und Büro) sind gemäß DIN 4109 erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen I-III auf Grundlage der nächtlichen Beurteilungspegel sind die in der nachfolgenden Tabelle genannten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftungen, Dächer etc.) einzuhalten. Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der aktuellen DIN 4109-Norm. Die aufgeführten, bewerteten und resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils (inkl. Fenstern und Lüftungssystemen) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.

Lärmpegelbereich	„maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume (falls geplant)
I	< 55	30	-
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30

Vorgaben Schalldämm-Maß

- b) Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) innerhalb des mit grauer Schattierung gekennzeichneten Bereiches, sind nach Möglichkeit zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder durch geeignete bauliche Maßnahmen zu schützen, so dass eine Einhaltung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 gewährleistet ist. Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden. Die Dimensionierung von baulichen Maßnahmen ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.
- c) In zukünftigen Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von < 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu konkretisieren.

Schutz von Außenwohnbereichen

Schutz von Schlafräumen

5. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

- a) Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte und heimische Sträucher als freiwachsende Hecke anzupflanzen. Die Anpflanzung ist mind. zweireihig lochversetzt mit einem Pflanzabstand von 1,0 m bis 1,50 m vorzunehmen. Als Pflanzqualität sind Sträucher bzw. Heister 2x verpflanzt zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und alle Maßnahmen, die zu einem Abgang der Gehölze führen, sind unzulässig. Abgängige Gehölze sind nachzupflanzen.
- b) Die folgenden Gehölze können hierfür verwendet werden:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Cornus mas	Hartriegel
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus in Sorten	Zierapfel
Prunus in Sorten	Zierkirschen
Rosa in Sorten	Wildrosen
Sorbus aria	Mehlbeere
Corylus avellana	Haselnuss
Sorbus aria	Mehlbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzung Ortsrand

Gehölzliste Anpflanzung

Planhinweise zu Bodenfunden, Altablagerungen, Versorgungsanlagen, Kampfmittel, Artenschutz und DIN Normen.

Textliche Festsetzungen, 11/2019

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit