# Bebauungsplan Nr. 238
## "Einigungsweg"
## Stadt Varel

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

**M. 1:1.000**

## 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).

## 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 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 _____ ). 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

Oldenburg, den 25.02.2020

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

**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**

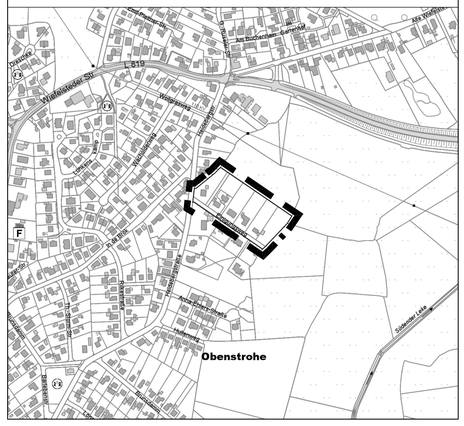
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

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 -

## 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

## Nachrichtliche Übernahmen

1. **Wasserschutzzone**

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