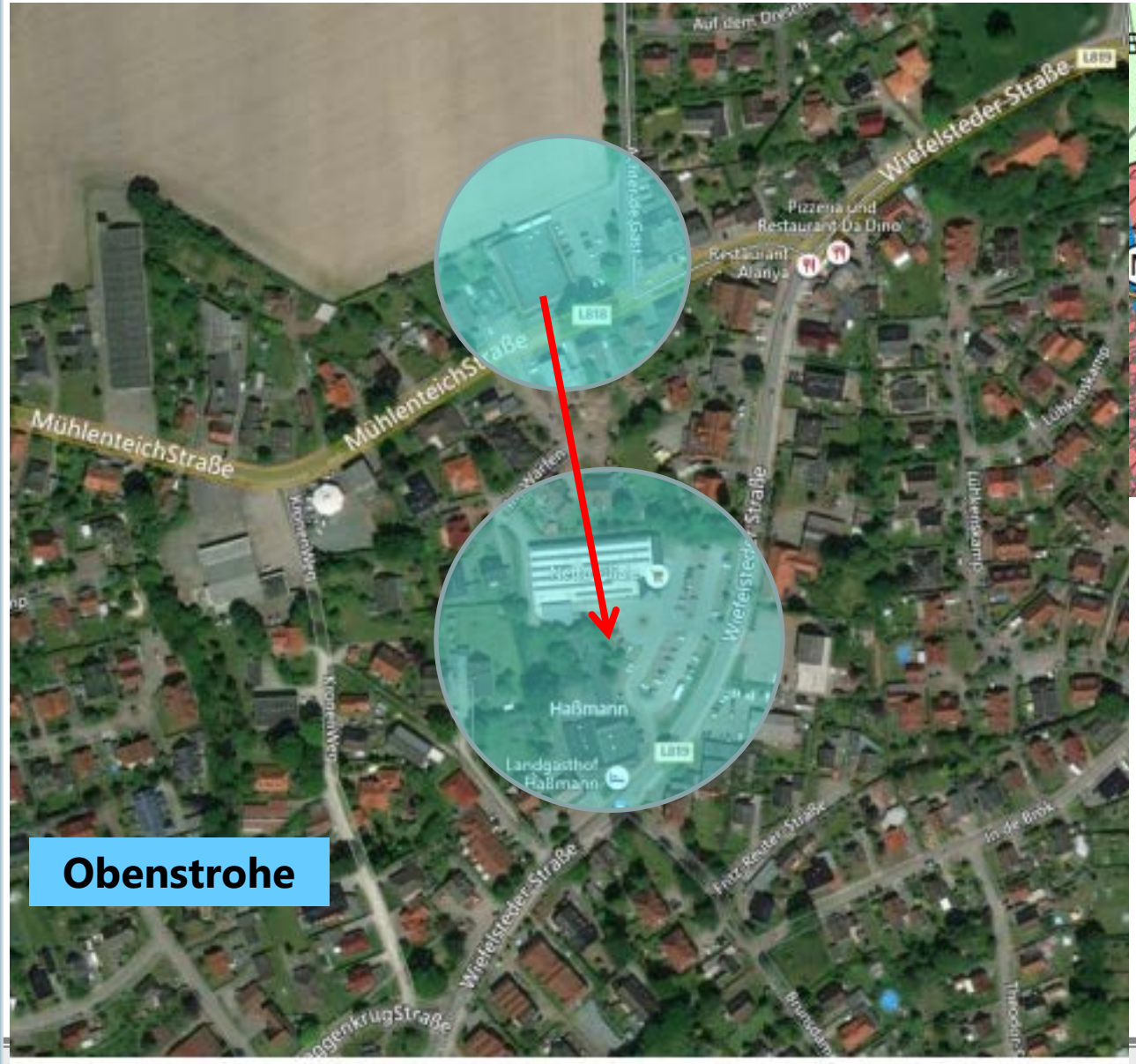
Stadt Varel

Bebauungsplan Nr. 240 „Altstandort EDEKA-Obenstrohe“

§ 13a BauGB

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

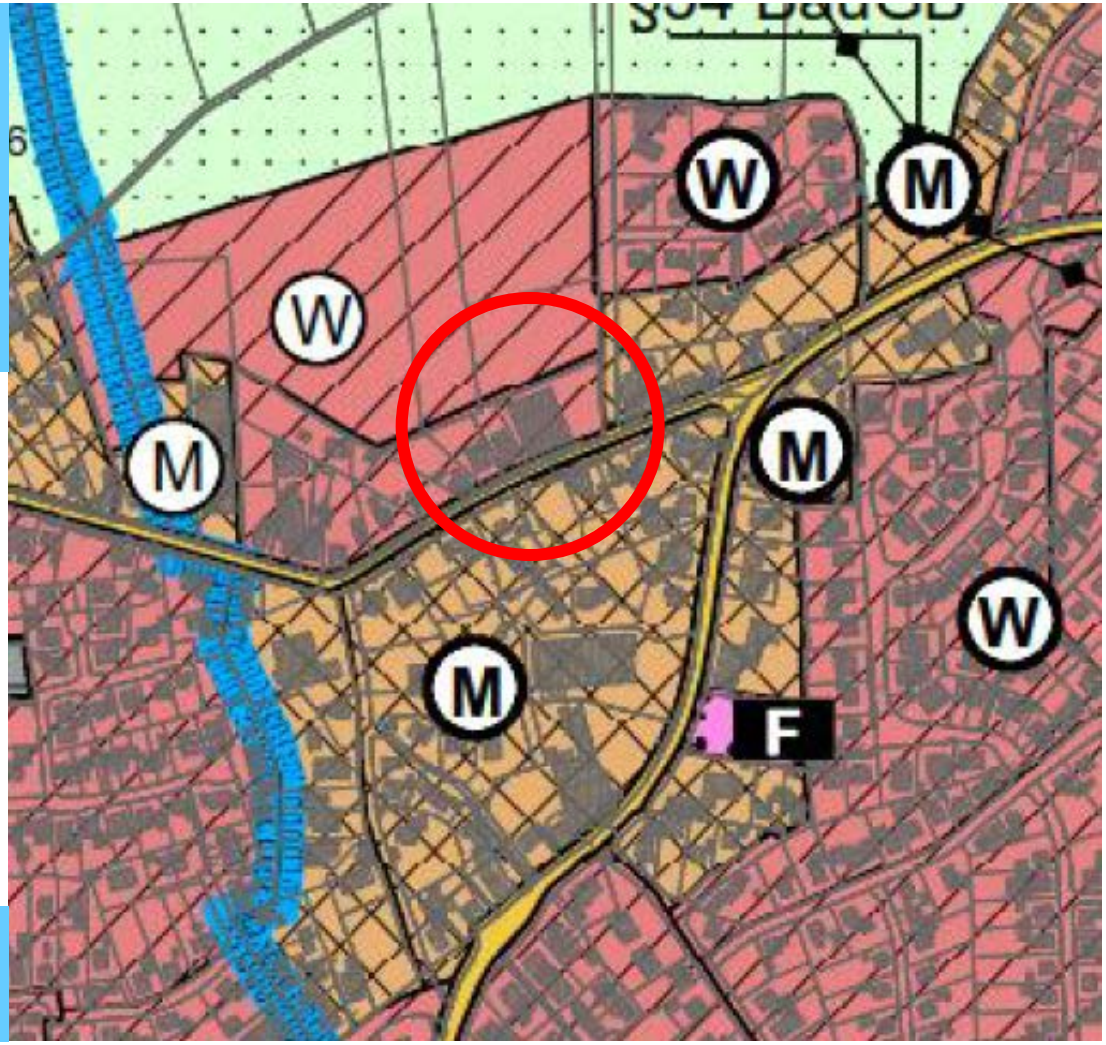
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz
17.03.2020



Lageplan Altstandort und neuer Standort

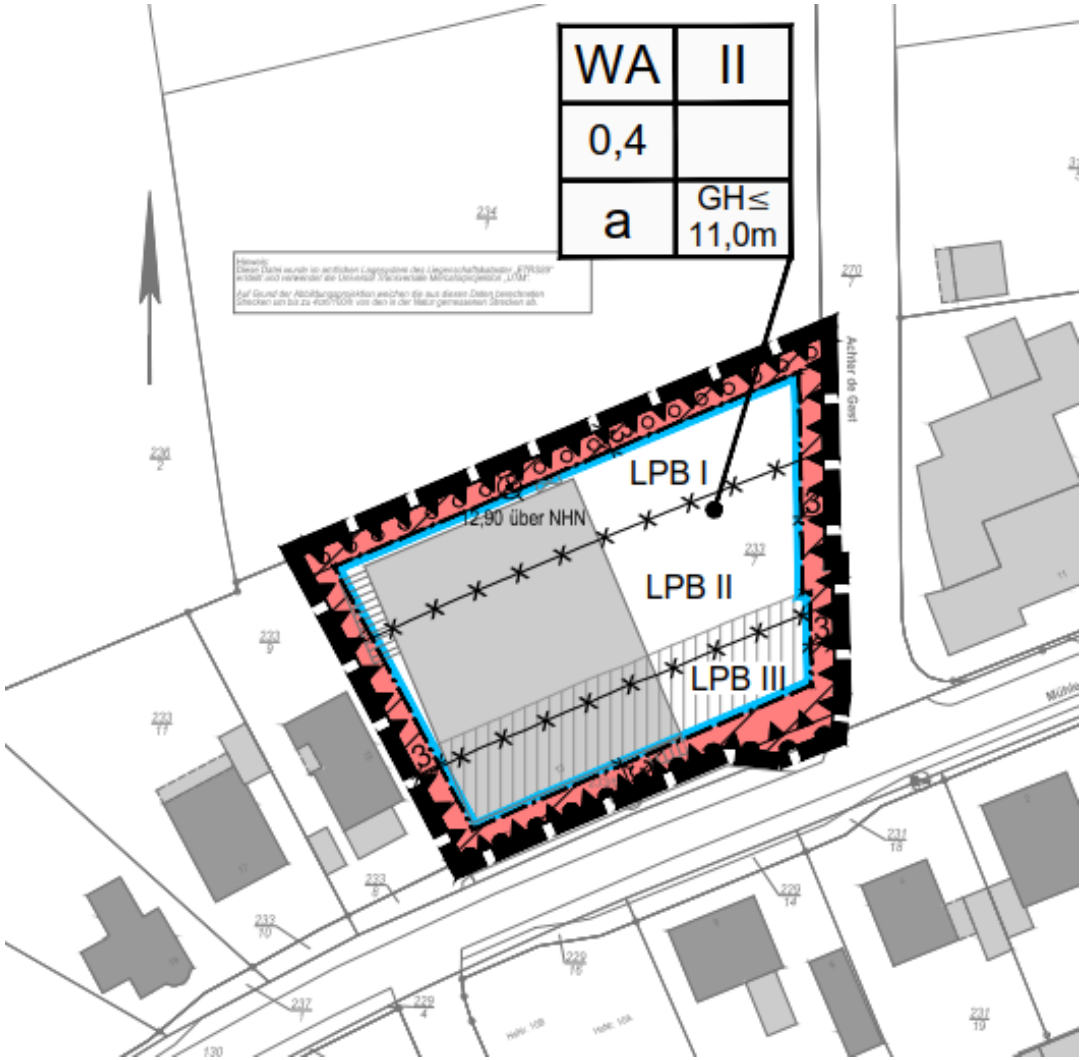
Ziel: Planungsrechtliche Absicherung einer Wohnnutzung.

Darstellung Wohnbaufläche ist gegeben.



Keine verbindliche Bauleitplanung vorhanden.

Rechtswirksamer FNP



1.	**Art der baulichen Nutzung**
WA	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)
12,90m über NN	Höhenbezugspunkt in Meter über NHN 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.

Höhenbegrenzung

b) Garagen und überdachte Carports gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im hochbaulichen Sinne gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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.

Schutz von Außenwohnbereichen

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 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.

Pflanzung Ortsrand

b) Die folgenden Gehölze können hierfür verwendet werden:

Gehölzliste Anpflanzung

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

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

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Keine Bedenken. IHK begrüßt die Regelungen zur Reduzierung der Verkaufsflächen in Obenstrohe.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.
Sonstige Leitungsträger (Vodafone Kabel, EWE Netz, Deutsche Telekom) Hinweis auf Bestandsleitungen und den möglichen weiteren Ausbau.	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.

Keine Stellungnahmen/Anregungen/Bedenken

Landkreis Friesland

Entwässerungsverband Varel

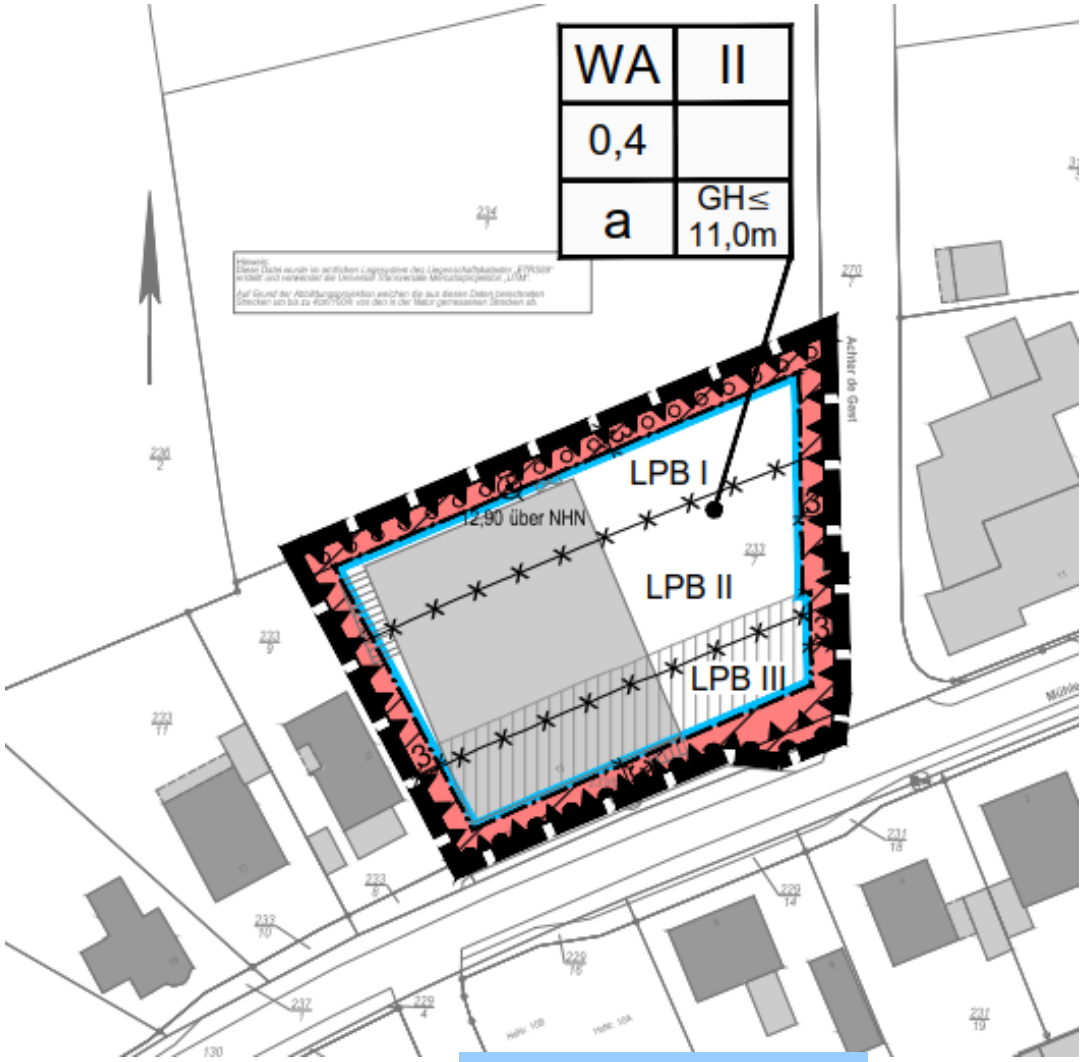
Avacon Netz

Polizeiinspektion Wilhelmshaven/Friesland

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Private Stellungnahmen:

Keine



Keine Plananpassungen erforderlich

1.	**Art der baulichen Nutzung**
WA	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)
12,90m über NN	Höhenbezugspunkt in Meter über NHN siehe Textliche Festsetzungen Nr. 3 a)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

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:

Ausschluss störender Nutzungen

- 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.

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.

Höhenbegrenzung

b) Garagen und überdachte Carports gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im hochbaulichen Sinne gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen nur innerhalb überbaubarer Flächen