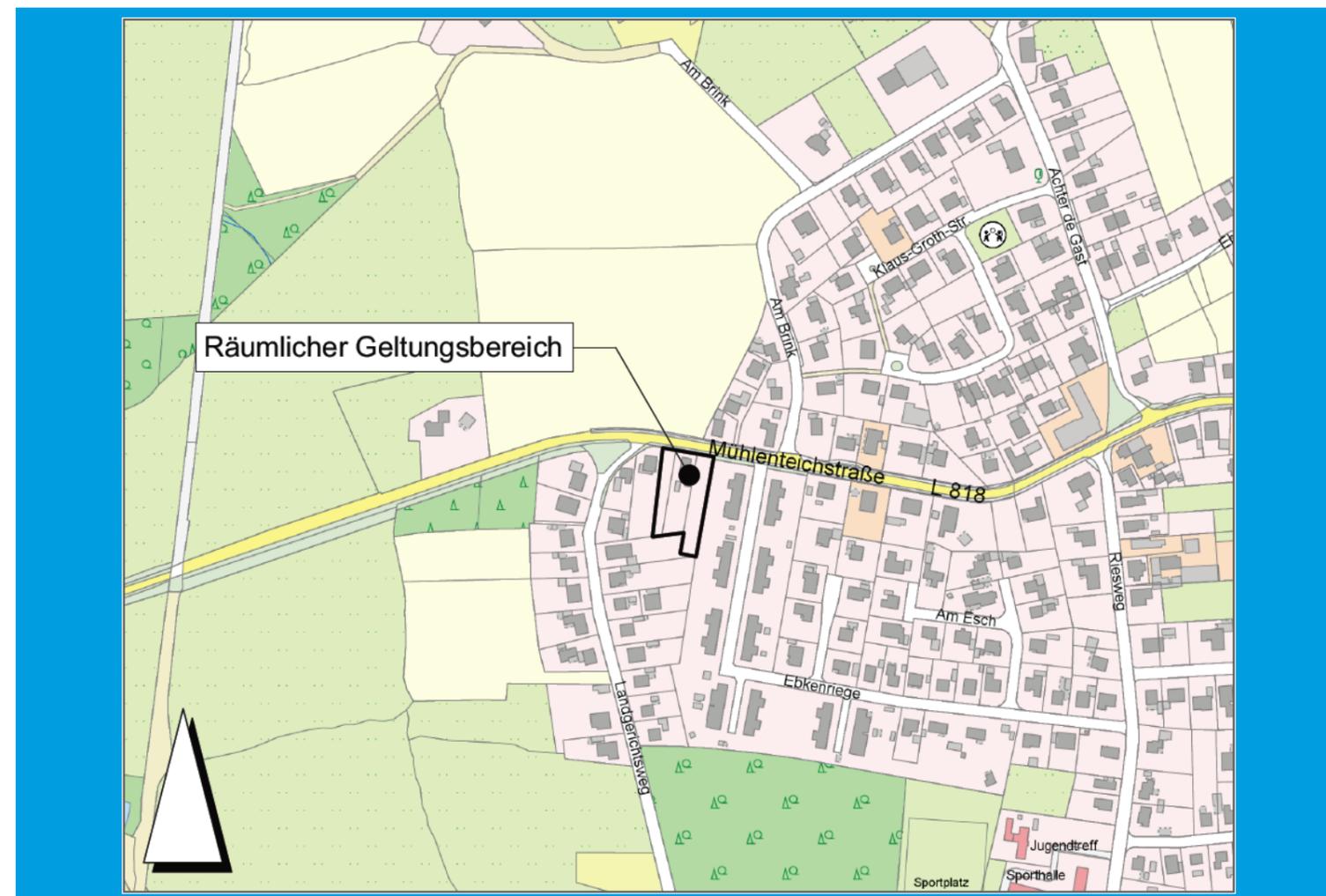


STADT VAREL

BAULEITPLANUNG IN OBENSTROHE BEBAUUNGSPLAN NR. 36 „OBENSTROHE“ 1. ÄNDERUNG, ENTWURF ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG



Thalen Consult GmbH
Urwaldstraße 39
26340 Neuenburg

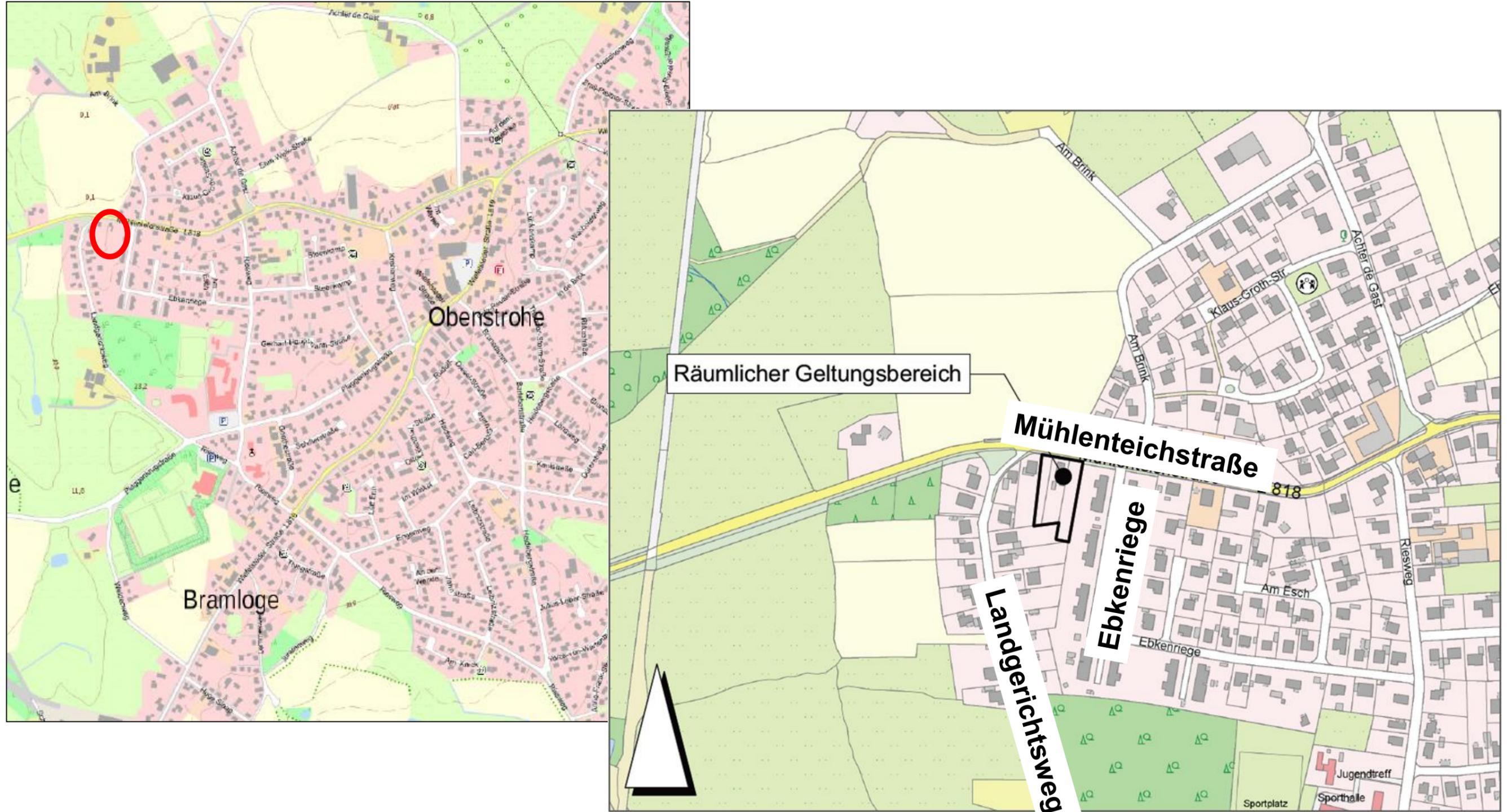
T 04452 916-0
F 04452 916-101

info@thalen.de
www.thalen.de

Projekt-Nr.: 11454

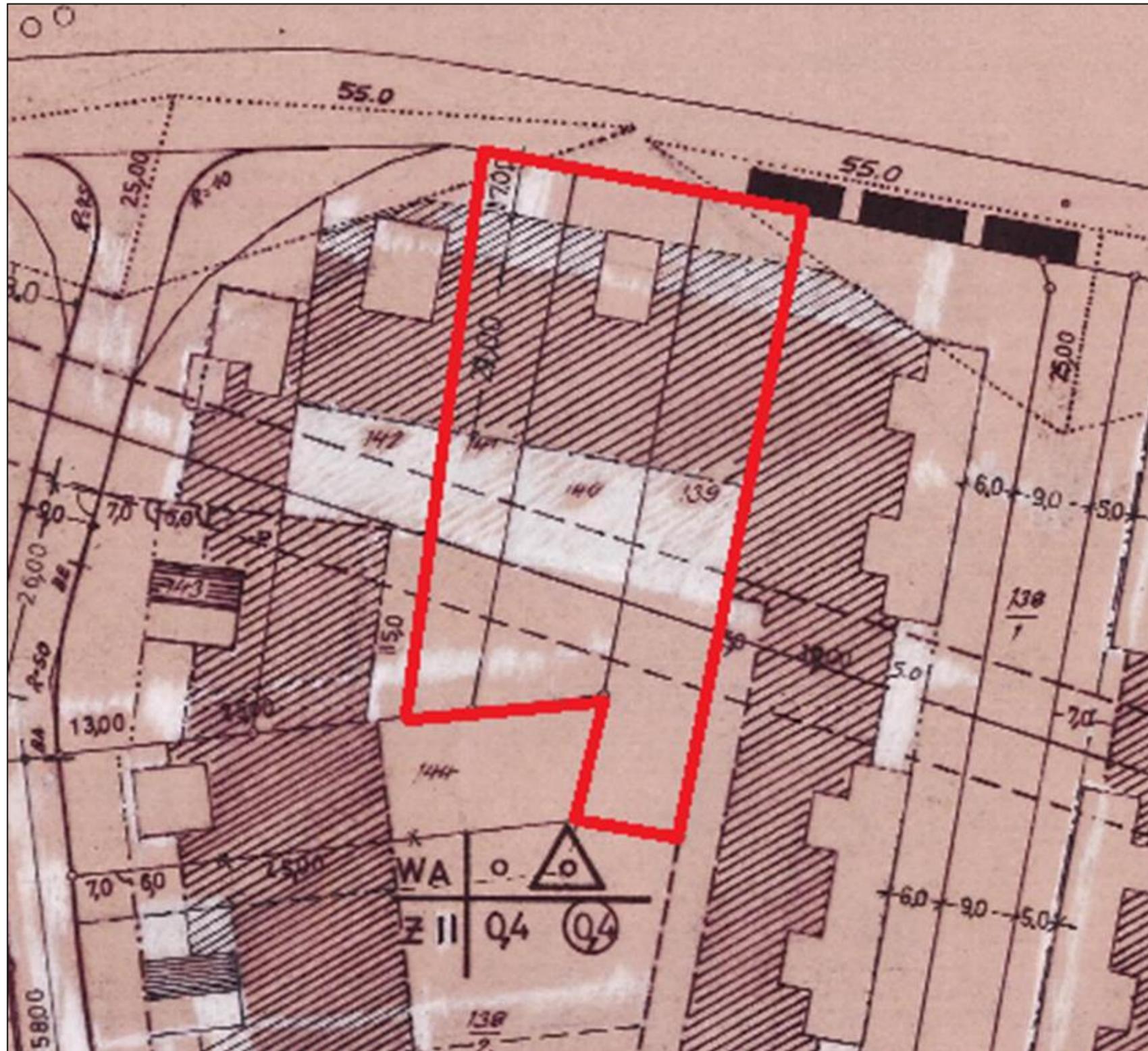
*Für diese Zeichnungen/
Technischen Unterlagen/
Darstellungen behalten wir
uns alle Rechte vor.*

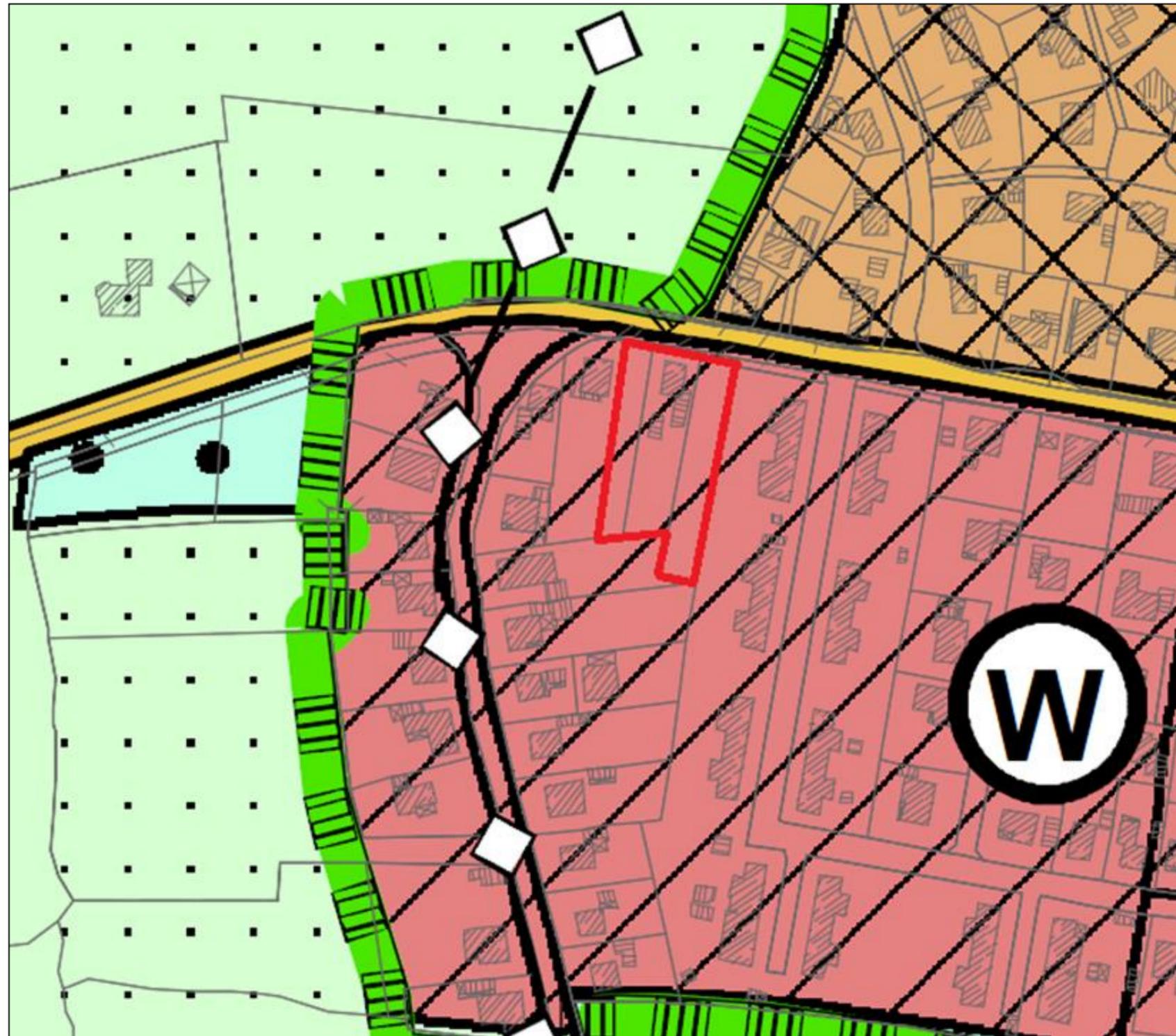
Projekt-Nr. 11454 30.06.2020 / Bearbeitet: B.Sc. Meike Erhorn/Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block





Quelle: NLStBV (NWSIB-Kartendienst)

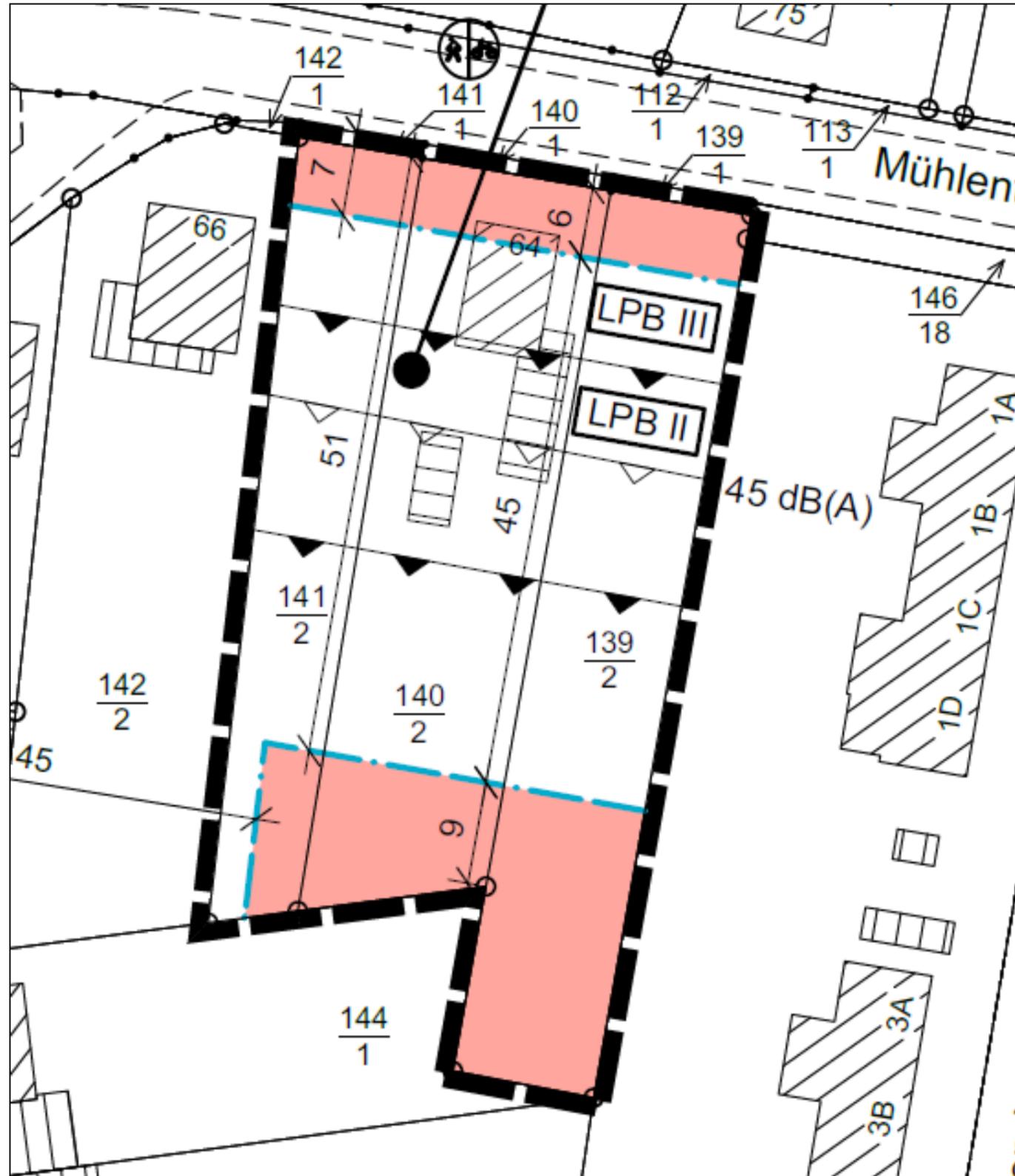




- Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss: 16.03.2020
- frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über öffentliche Auslegung vom 27.04.2020 bis zum 03.06.2020
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB vom 02.03.2020 bis zum 06.04.2020

- keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- insgesamt 11 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen TöB, davon 4 mit Hinweisen

→ kein Änderungsbedarf für die Planung



WA	
0,4	0,4
ED	a
II	
FH: max. 8,5 m	

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 6, 18 Abs. 1 u. 19 Abs. 4 BauNVO)

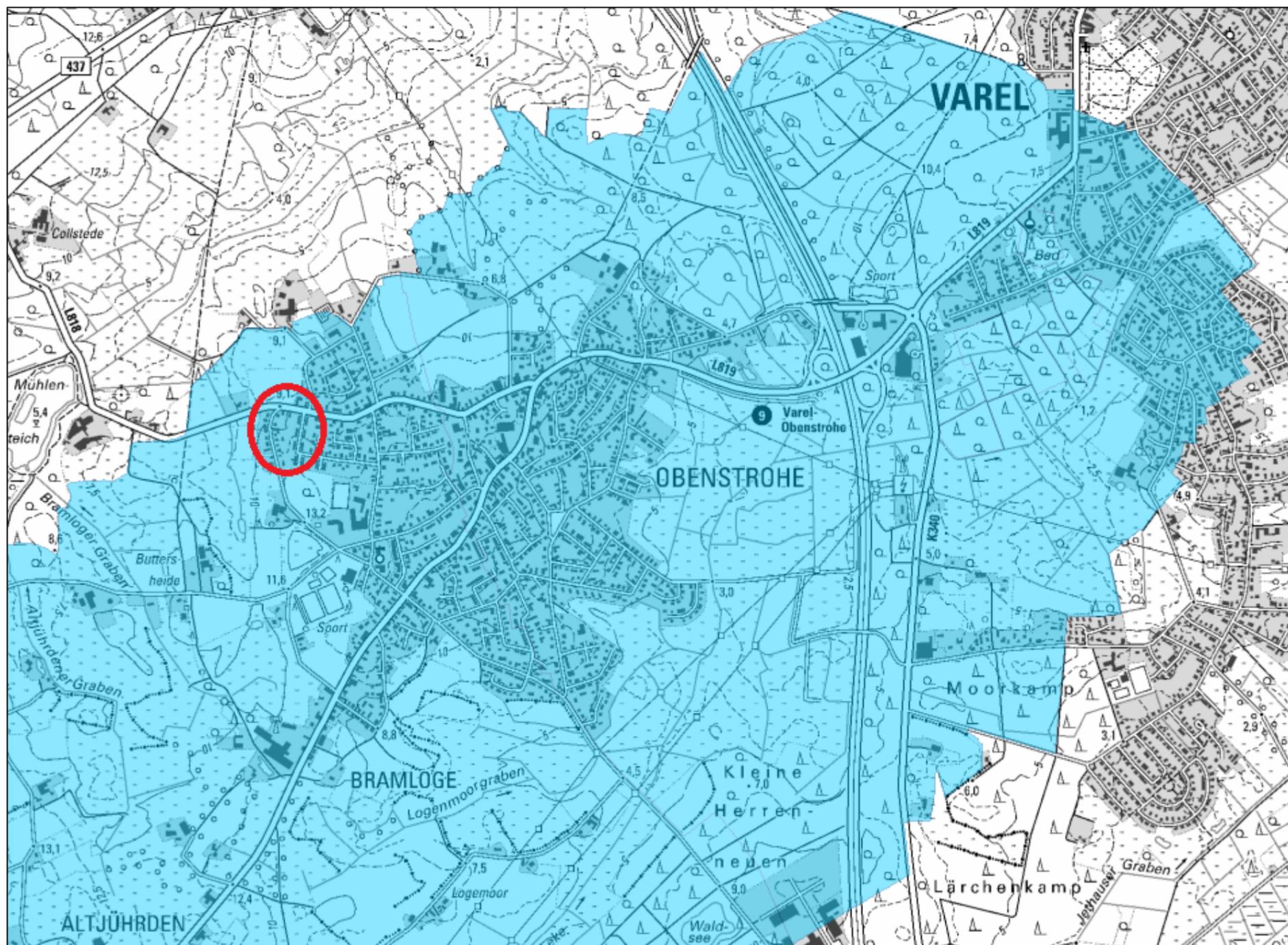
[...]

3.2 Gebäudehöhe (zugleich Firsthöhe):

Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und dem unteren Bezugspunkt.

Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile können zugelassen werden.
~~Garagen und Nebenanlagen bleiben von der Festsetzung unberührt.~~

Nachrichtliche Übernahme: Wasserschutzgebiet



Quelle: Umweltkarten Niedersachsen

6. Einsichtnahme in technische Vorschriften

Die den Festsetzungen der Bauleitplanung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN- und ISO-Vorschriften) können bei der Verwaltung der Stadt Varel während der üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

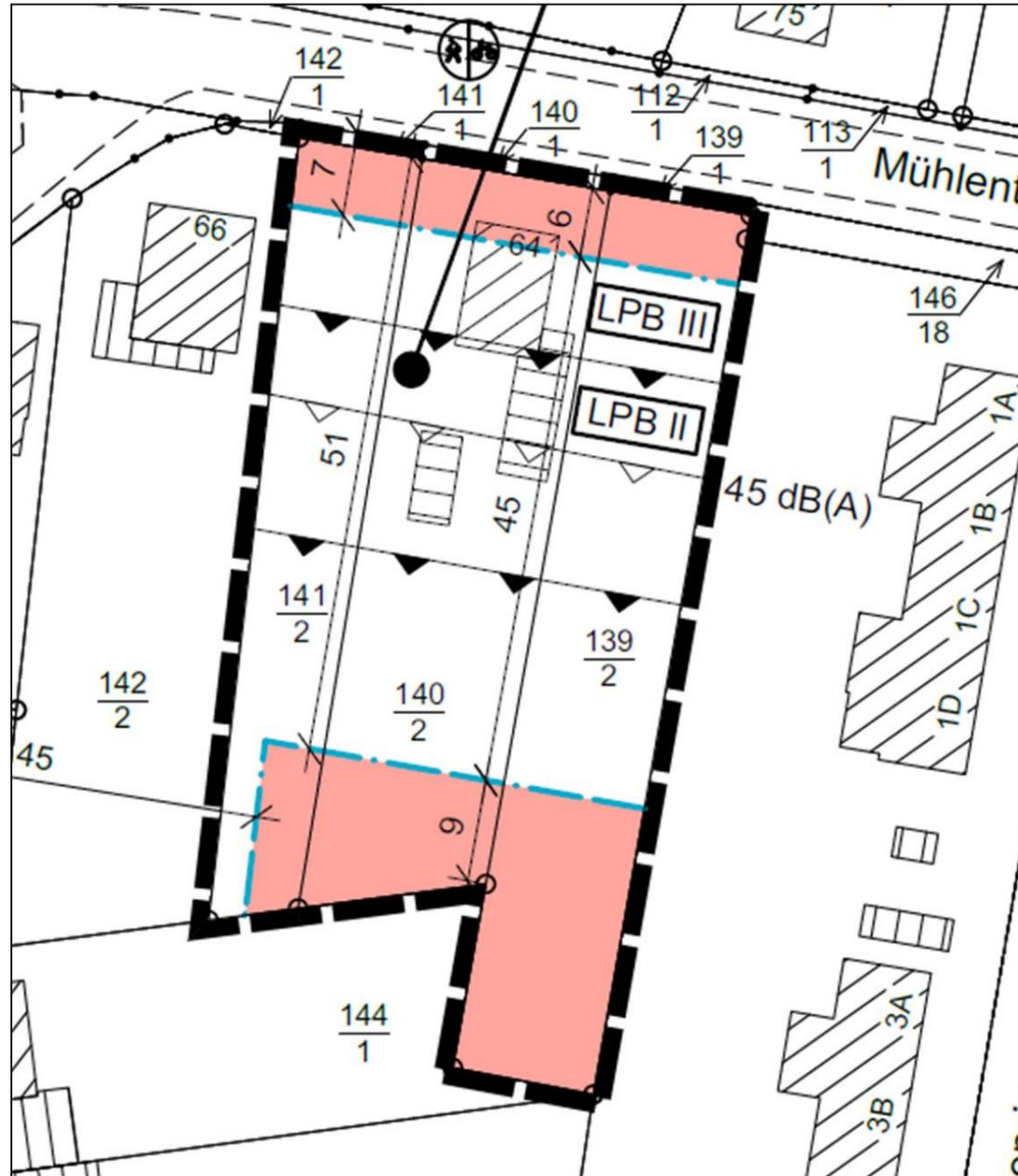
7. Trinkwasserschutzgebiet (WSG)

Der gesamte Geltungsbereich liegt in Schutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes Varel. Dementsprechend sind die Ver- und Gebote durch die Verordnung eines Wasserschutzgebietes zu beachten.

Die maximal **versiegelbaren Flächen** innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs werden **nicht verändert**.

Es gibt auch **keine anderen erheblichen Beeinträchtigungen** durch die Erweiterung der Baugrenzen.

- ➔ **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt keine Änderungen.**
- ➔ **Keine Kompensationsmaßnahmen notwendig.**
- ➔ **Artenschutzrechtliche Bestimmungen zu beachten!**



FRAGEN ?

Thalen Consult GmbH
B.Sc. Meike Erhorn
Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block



Messstelle nach §29b BImSchG
für Geräusche und Erschütterungen

Sitz

itap GmbH
Marie-Curie-Straße 8
26129 Oldenburg

Amtsgericht Oldenburg
HRB: 12 06 97

Kontakt

Telefon (0441) 570 61-0
Fax (0441) 570 61-10
Mail info@itap.de

**Schalltechnisches Gutachten zum
Bebauungsplan Nr. 240 „Altstandort
EDEKA-Obenstrohe“ der Stadt Varel**

- Berechnung der Verkehrslärmimmissionen -

Projekt Nr.: 3600-19-a-cb

Oldenburg, 13. November 2019

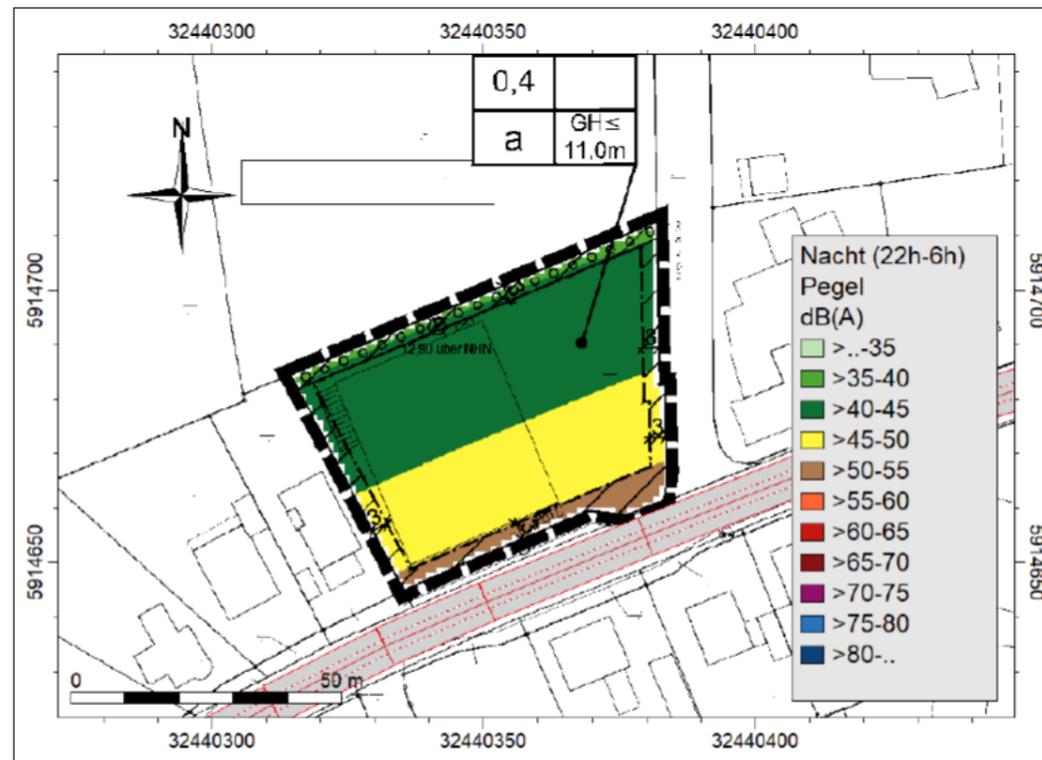


Abbildung 4: Rasterberechnung der Beurteilungspegel nachts, relative Höhe 4,80 m (hinterlegter Plan: Quelle [9]).

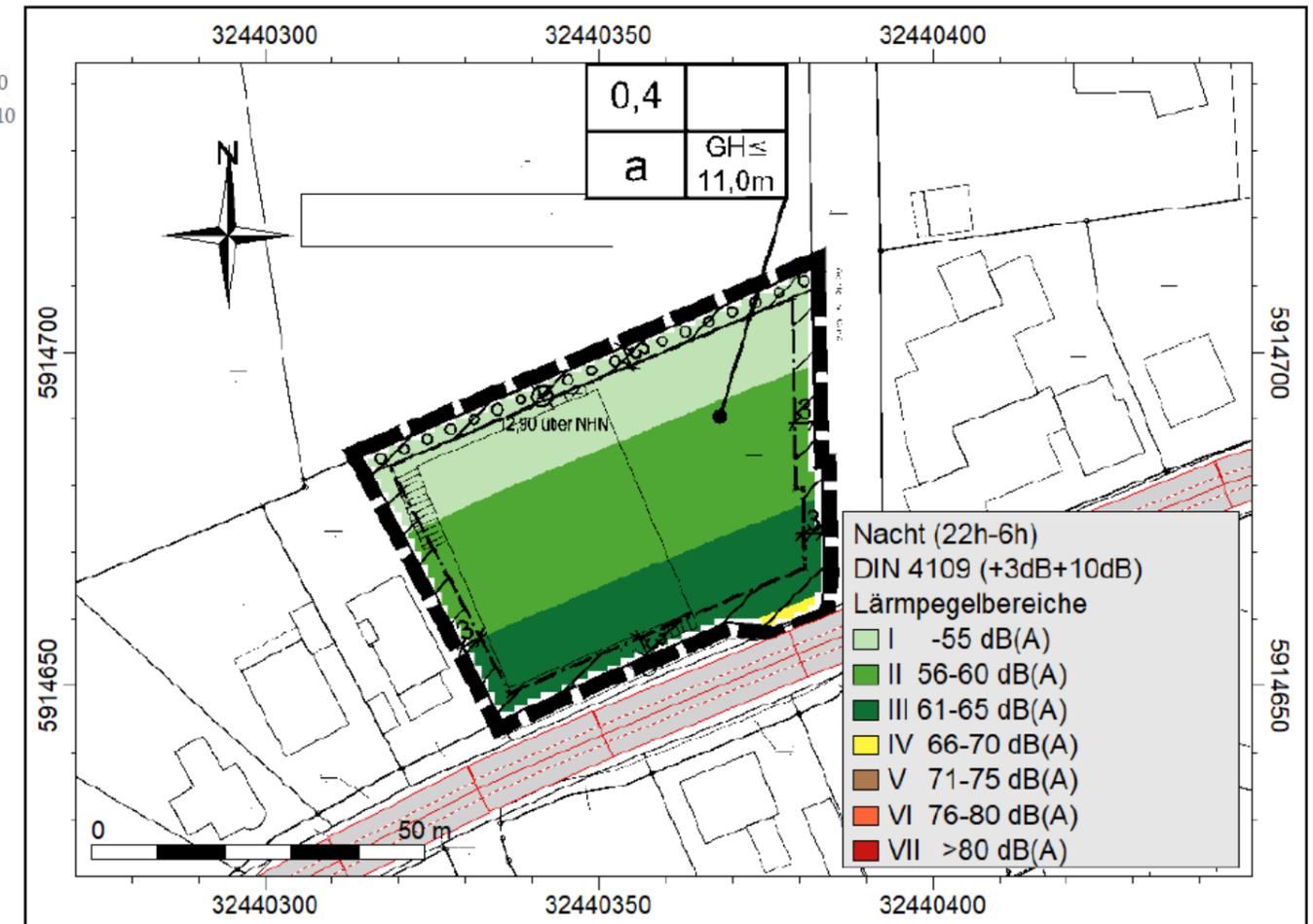


Abbildung 5: Lärmpegelbereiche nachts (+10 dB(A)) nach DIN 4109-1 und -2, relative Höhe 4,80 m (hinterlegter Plan: Quelle [9]).

1. Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 u. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in Form von Hochbauten, sind zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 6, 18 Abs. 1 u. 19 Abs. 4 BauNVO)**3.1. Bezugspunkt für Höhe und Höhenlage**

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhe gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des geplanten Gebäudes mit der Mittelachse der nächstgelegenen Erschließungsstraße.

Bei Gebäuden auf Grundstücken, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt der Schnittpunkt der Mittelachse der Zufahrt mit der Mittelachse der Erschließungsstraße.

3.2 Gebäudehöhe (zugleich Firsthöhe):

Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und dem unteren Bezugspunkt.

Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile können zugelassen werden. Garagen und Nebenanlagen bleiben von der Festsetzung unberührt.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Es gilt die abweichende Bauweise a, wobei die Länge der Gebäude bei Einzelhäusern 16 m und bei Doppelhäusern 20 m nicht überschreiten darf. 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.

5. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 An das Schalldämm-Maß der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 (z. B. Wohn-, Schlaf- und Büroräume) sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Abhängigkeit von den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten resultierenden Luftschalldämm-Maße $R'w$ für die Außenbauteile nicht zu unterschreiten.

5.2

Maßgeblicher Lärmpegelbereich gem. DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärm- pegel [dB(A)]	Erforderliches bewährtes Schalldämmmaß	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30

5.3 Die Berechnung der konkreten Schalldämm-Maße im Genehmigungsverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109, dabei dürfen die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße vom Luftschalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.

5.4 Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) 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.

5.5 In zukünftigen Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 06:00 Uhr ein Schalldruckpegel von < 30 dB(A) im Rauminnen bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.

5.6 Zukünftige Schlafräume im Bereich mit mehr als 45 dB(A) sind vornehmlich zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder bspw. mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminnen nicht überschritten wird. Die Dimensionierung schallgedämmter Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

6. Festsetzungen auf Zeit für bestehende Gebäude (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht gleichzeitig in eine öffentliche Verkehrsfläche hineinragen, gilt die Festsetzung der Baugrenzen nur, wenn sie durch einen Neubau ersetzt oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sind als Ausnahme zulässig.

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 in der Fassung vom 13.05.2017; bekannt gemacht am 21.11.2017.

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. 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- Archäologische Denkmalpflege-, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg oder der Denkmalschutzbehörde der Stadt Varel gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. 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. Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten

Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch altlastverdächtige Flächen (Altablagerungen, Rüstungsalasten) erfasst. Sollten dennoch bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

4. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Stadt Varel zu benachrichtigen.

5. Artenschutz

Die gesetzlichen Vorschriften zum Artenschutz gemäß § 39 und § 44 BNatSchG sind bei allen Maßnahmen (z.B. Baumaßnahmen, Vegetationsbeseitigung) zu beachten.

6. Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Obenstrohe“ überdeckt mit ihrem Geltungsbereich Teile des rechtskräftigen B-Planes Nr. 36 „Obenstrohe“. Der Bebauungsplan Nr. 36 tritt damit in den überlagerten Bereichen nach Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 außer Kraft.