



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.

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 Vorkerkerungen 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 Außenlärmpegel [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 Rauminneren 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 Nachtraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren 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 einbezogen, 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.

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
 DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER STADT VAREL HAT IN SEINER SITZUNG AM 09.07.2020 DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 15.09.2020 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 21.09.2020 BIS 21.10.2020 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

VAREL, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

4. SATZUNGSBESCHLUSS
 DER RAT DER STADT VAREL HAT DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 36 "OBENSTROHE" NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

VAREL, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

5. INKRAFTTRETEN
 DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE STADT VAREL IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS _____ UND IM _____ BEKANNTGEMACHT WORDEN. DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 36 "OBENSTROHE" IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

VAREL, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN
 INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

VAREL, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

1. Art der baulichen Nutzung	WA	Allgemeines Wohngebiet
2. Maß der baulichen Nutzung	0,4	Geschossflächenzahl
	0,4	Grundflächenzahl
	II	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	FH: max. 8,5 m	maximal zulässige Firsthöhe
3. Bauweise, Baugrenzen	a	abweichende Bauweise
	ED	nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze	Baugrenze
4. Sonstige Planzeichen	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	
	LPB II	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
	45 dB(A) - Linie	45 dB(A) - Linie

HINWEISE

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, Holzkohleinsammlungen, 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, Offener Straße 15, 28121 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 (Altablagern, Rüstungsallasten) 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 Geoinformation 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. 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.

8. 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.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Wasserschutzgebiet
 Der gesamte räumliche Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 36 „Obenstrohe“ einschließlich der vorliegenden 1. Änderung liegt innerhalb von Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Varel. Die entsprechenden Vorschriften sind zu beachten. Zuständige Behörde ist der Landkreis Friesland. Die Schutzgebietsverordnung kann bei den Landkreisen Friesland und Ammerland, bei der Stadt Varel und bei der Gemeinde Wiefelstede eingesehen werden.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER NEUBEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BOBl. I S.3634) I. V. M. § 50 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) VOM 17.12.2010 (NDS. GVBl. 2010 S. 576), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES ZUR ABSCHAFFUNG DER WAHLRECHTSAUSSCHLÜSSE FÜR MENSCHEN MIT BEHINDERUNGEN VOM 27.03.2019 (NDS. GVBl. S. 70) HAT DER RAT DER STADT VAREL DIESE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 36 BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DIE BEGRÜNDUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

VAREL, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____ (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER STADT VAREL HAT IN SEINER SITZUNG AM 07.05.2015 DIE AUFSTELLUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 36 "OBENSTROHE" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 27.04.2020 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

VAREL, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

2. PLANUNTERLAGE
 AMTLICHE PRÄSENTATION (APS) MAGSTAB: 1 : 5.000
 LIEGENSCHAFTSKARTE MAGSTAB: 1 : 1.000
 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 STÄDTBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRABEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 05.12.2019). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

VAREL, DEN _____

KATASTERAMT VAREL _____

UNTERSCHRIFT _____ (SIEGEL)

ÜBERSICHTSKARTE M 1: 5.000

