

Stadt Varel

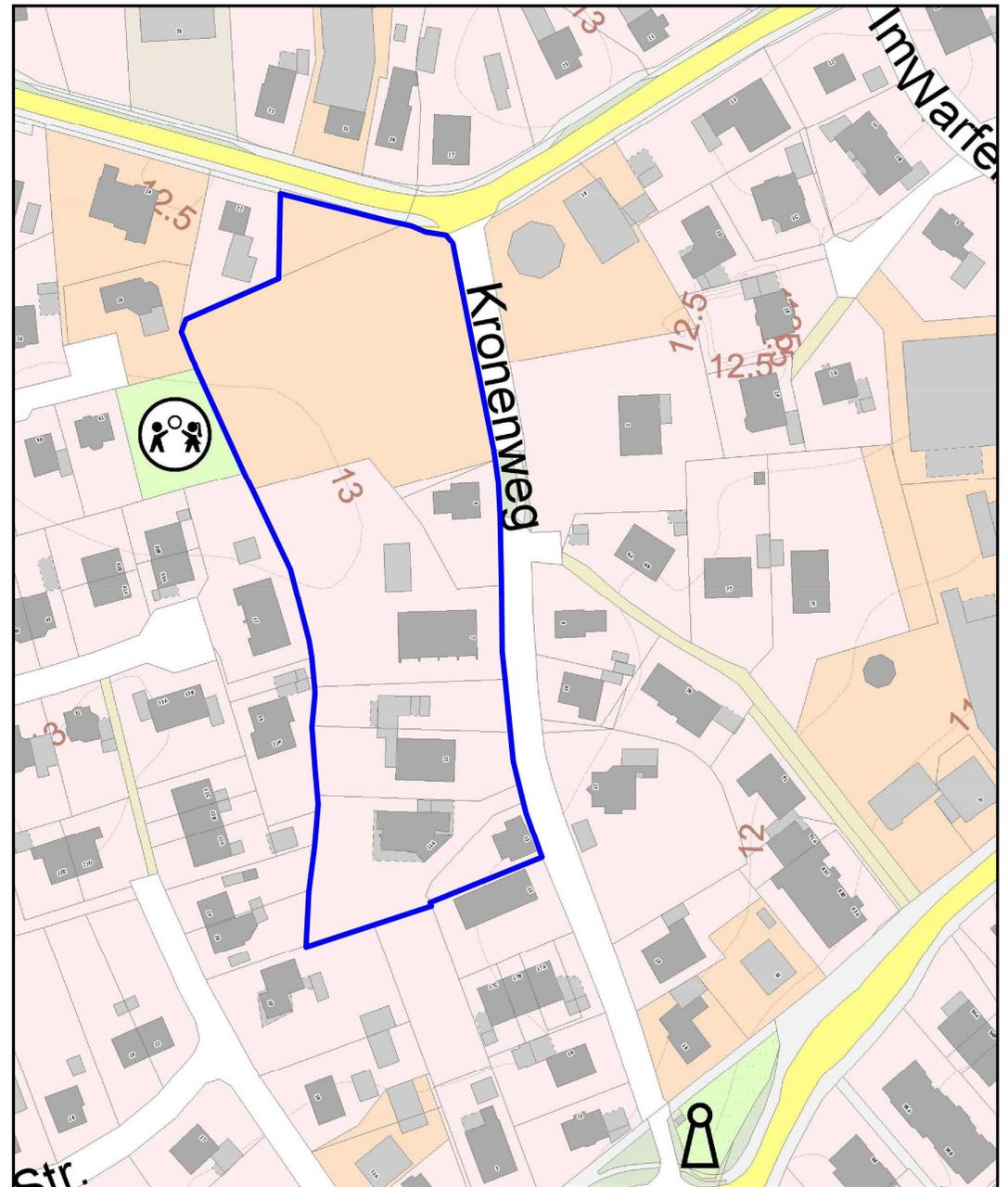
Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 250

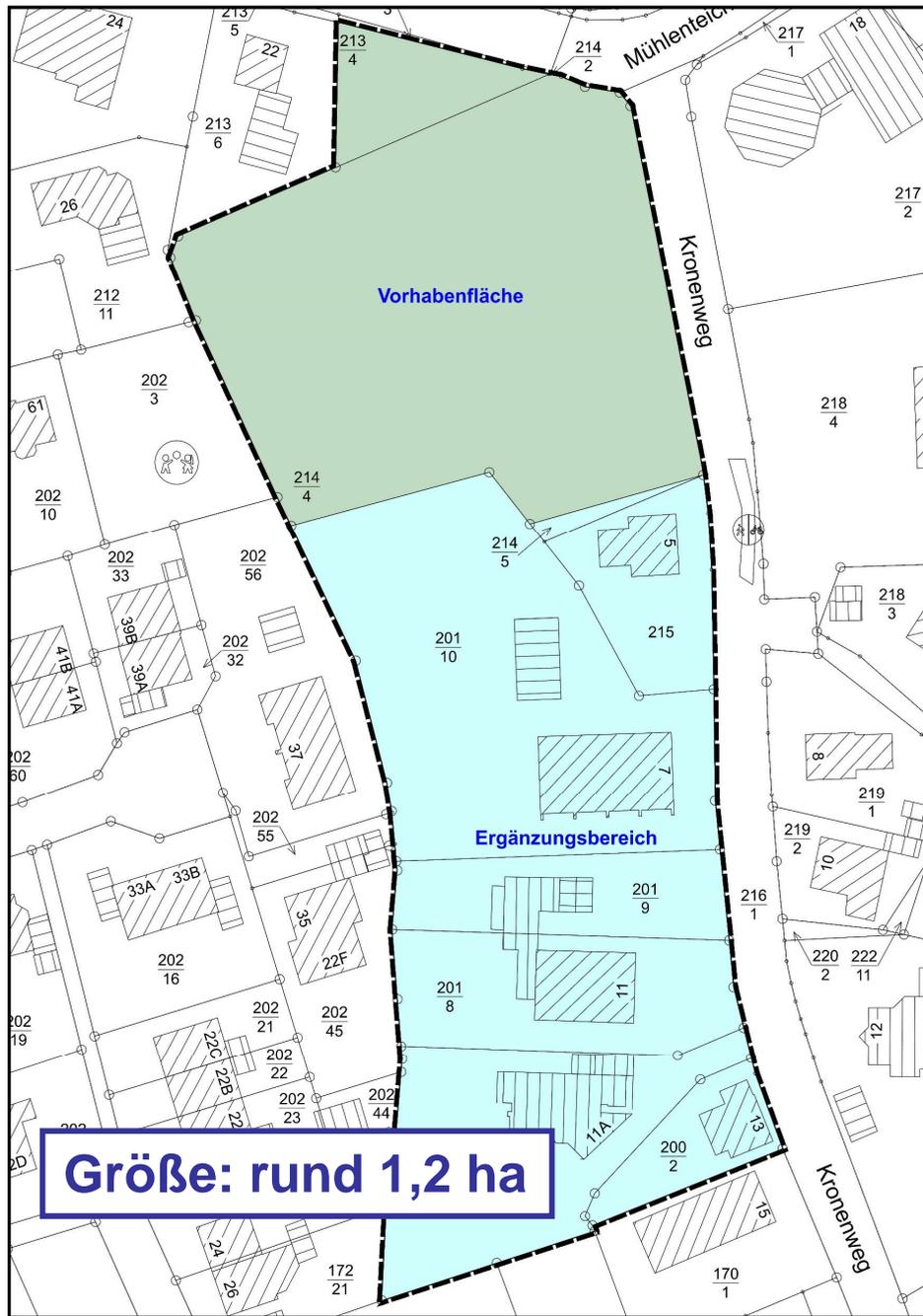
Mühlenteichstraße / Kronenweg

**Abwägung der Stellungnahmen
aus der TöB - Beteiligung und der
öffentlichen Auslegung**

**Vorbereitung des Beschlusses zur
erneuten Auslegung**



Geltungsbereich / Ziel der Planung



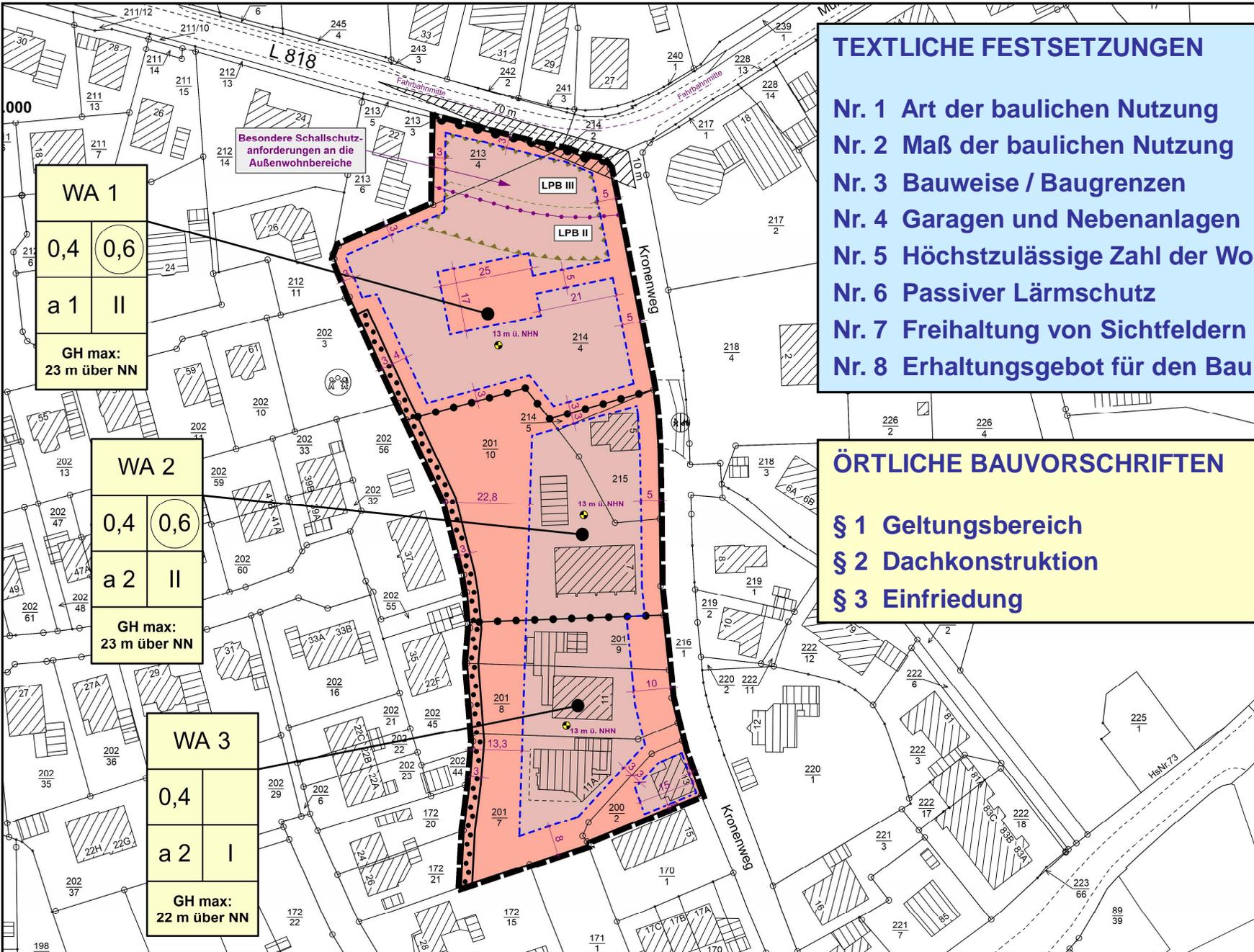
Ziel der Planung

Mit der anstehenden Bauleitplanung sollen zum einen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer seniorengerechten Wohnanlage geschaffen werden. Es sollen dort insgesamt 20 Wohneinheiten sowie ein Gemeinschaftsgebäude entstehen.

Zum anderen soll die südlich angrenzende Siedlungsstruktur planungsrechtlich abgesichert werden.



Entwurfsskizze zur öffentlichen Auslegung - Planzeichnung



- ### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- Nr. 1 Art der baulichen Nutzung
 - Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung
 - Nr. 3 Bauweise / Baugrenzen
 - Nr. 4 Garagen und Nebenanlagen
 - Nr. 5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
 - Nr. 6 Passiver Lärmschutz
 - Nr. 7 Freihaltung von Sichtfeldern
 - Nr. 8 Erhaltungsgebot für den Baumbestand

- ### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
- § 1 Geltungsbereich
 - § 2 Dachkonstruktion
 - § 3 Einfriedung

WA 1

0,4	0,6
a 1	II
GH max: 23 m über NN	

WA 2

0,4	0,6
a 2	II
GH max: 23 m über NN	

WA 3

0,4	
a 2	I
GH max: 22 m über NN	



Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine abwägungsrelevanten Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

- Entwässerungsverband Varel
- Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland - Sachgebiet Verkehr
- Tennet TSO GmbH
- Landkreis Friesland
 - FB Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal
 - FB Umwelt
 - FB Straßenverkehr
 - FB Planung, Bauordnung Gebäudemanagement (Brand- und Denkmalschutz)
 - FB Planung, Bauordnung Gebäudemanagement (Städtebaurecht)
 - FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement (Regionalplanung)
- Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie
- Landesamt für Bergbau , Energie und Geologie



Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

- EWE Netz GmbH
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (GB Aurich)
- Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
- OOWV Brake
- Telekom Deutschland GmbH

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde eine Stellungnahme von privaten Einwendern eingereicht.



Zusammenfassung der Stellungnahme der EWE Netz GmbH

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH befinden. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden.

Weiterhin werden Hinweise für den Fall vorgebracht, dass eine Anpassung der EWE - Anlagen erforderlich wird.

Abwägung der Stadt Varel

Die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.



Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Geschäftsbereich Aurich)

Gegen die o. a. Bauleitplanung bestehen seitens der NLStBV-GB Aurich im Grunde keine Bedenken. Es sind jedoch die folgenden Belange der L 818 zu berücksichtigen:

1.

Es wirken Verkehrslärmimmissionen der L 818 auf das Plangebiet ein. Diese Immissionen werden in der textlichen Festsetzung Nr. 6 berücksichtigt. Ich weise dennoch darauf hin, dass der Straßenbaulastträger der L 818 von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die aus der o. a. Bauleitplanung entstehen können, freizustellen ist.

Abwägung der Stadt Varel

zu 1.

Der Anregung wird gefolgt.

In die Planunterlagen wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.



Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Geschäftsbereich Aurich)

2.

Im Bereich des Knotenpunktes L 818/Kronenweg ist ein Sichtfeld mit den Abmessungen 10m / 70m dargestellt. Dieses Sichtfeld ist nicht mehr aktuell. Gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RAST 06 sind hier heute Sichtfelder mit den Abmessungen 5m / 70m von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen (Haufen, Bewuchs etc.) dauerhaft freizuhalten.

Abwägung der Stadt Varel

zu 1.

Der Anregung wird gefolgt.

Das angesprochene Sichtfeld wird hinsichtlich seiner Dimensionierung gemäß den Vorgaben der RAST 06 geändert.

ANMERKUNG

Da das neu dimensionierte Sichtfeld nun nicht mehr den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt, wird die bislang vorgesehene textliche Festsetzung Nr. 7 aufgegeben.

Auf die erforderliche Freihaltung von ständigen Sichthindernissen oberhalb von 0,80 m wird nunmehr lediglich hingewiesen (siehe Hinweis Nr. 13).



Zusammenfassung der Stellungnahme von Vodafone

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Anlagen der **Vodafone Kabel Deutschland GmbH** befinden. Diese Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, dürfen nicht überbaut werden und vorhandene Überdeckungen dürfen nicht verringert werden.

Weiterhin werden Hinweise für den Fall vorgebracht, dass eine Anpassung der Vodafone - Anlagen erforderlich wird.

Abwägung der Stadt Varel

Die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung der Planung ggf. entsprechend berücksichtigt.



Zusammenfassung der Stellungnahme des OOWV Brake

1.

Der OOWV gibt mehrere Hinweise zur Wasserversorgung, zur Regelung der Schmutzwasserentsorgung und zur Ableitung des Oberflächenwassers.

Abwägung der Stadt Varel

zu 1.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet. Die Hinweise werden auch an den Träger des Bauvorhabens im nördlichen Planbereich weitergeleitet.



Zusammenfassung der Stellungnahme des OOWV Brake

2.

Der OOWV regt weiterhin an, Festsetzungen zu treffen, dass die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad zu begrünen sind, um so einen Teil der Abflussretention zu erwirken.

Abwägung der Stadt Varel

zu 2.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu ist festzustellen, dass im § 2 der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 250 bereits geregelt wird, dass nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer mit Dachneigungswinkeln von 15 Grad bis 50 Grad zulässig sind. Flachdächer oder flach geneigte Dächer von 0 Grad bis 15 Grad sind nur bei zweigeschossigen Gebäuden ausnahmsweise zulässig, wenn sie begrünt werden.

Somit besteht bereits eine Regelung im Sinne der nebenstehenden Anregung.



Zusammenfassung der Stellungnahme der Telekom

1.

Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Abwägung der Stadt Varel

zu 1.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.



Zusammenfassung der Stellungnahme der Telekom

2.

Es wird darum gebeten, folgenden Hinweis entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

Abwägung der Stadt Varel

zu 1.

Der Anregung wird gefolgt.

Der Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.



Zusammenfassung der Stellungnahme der privaten Einwender

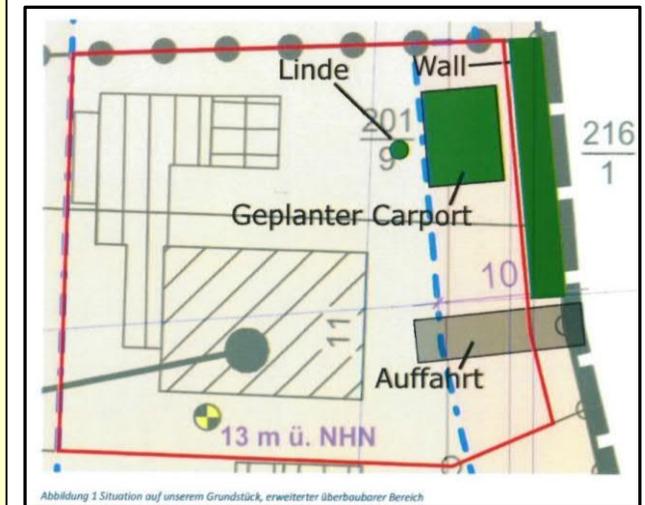
1.

Die Einwender richten sich zum einen gegen die vorgenommene Abgrenzung des überbaubaren Bereichs auf ihrem Grundstück.

Weiterhin wird bemängelt, dass Garagen und Nebengebäude einen Abstand von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten müssen.

Hintergrund der Ausführungen ist ein geplantes Bauprojekt, nämlich die Errichtung eines Carports, das bei den gegenwärtig geplanten Festsetzungen nicht am gewünschten Ort umgesetzt werden könnte. Bei einer anderen Platzierung auf dem Grundstück müsste eine Linde gefällt werden.

Begründet wird die Forderung nach Änderung des überbaubaren Bereichs und nach Reduzierung des Mindestabstandes für Garagen und Nebengebäude zum Kronenweg damit, dass der Gleichbehandlungsgrundsatz (insbesondere im Vergleich zur nördlichen Neubaufäche) nicht ausreichend berücksichtigt wurde. Darüber hinaus möchten die Einwender ihren Gehölzbestand auf dem Grundstück schützen.



Abwägung der Stadt Varel

zu 1.

Den Anregungen wird gefolgt.

Im Sinne einer Gleichbehandlung aller Baugrundstücke im Plangebiet wird der Bebauungsplanentwurf wie folgt geändert:

1.

Im südöstlichen Plangebiet wird die Abgrenzung des überbaubaren Bereiches neugefasst. Die Baugrenze verläuft nicht länger in einem Abstand von 10 m zur Straßenbegrenzungslinie des Kronenweges, sondern nur noch in einem Abstand von 5 m.

2.

Die textliche Festsetzung Nr. 4 wird dahingehend geändert, dass Garagen und Nebenanlagen nicht länger einen Mindestabstand von 5,0 m zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einhalten müssen, sondern nur noch einen Mindestabstand von 3,0 m.

Die geplanten Änderungen des Bebauungsplanentwurfs wurden bereits mit den Einwendern abgestimmt. Aufgrund der vorgenommenen Änderungen ist die Errichtung eines Carports an der gewünschten Stelle nunmehr möglich.



Fazit

Den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gefolgt. Diese werden entsprechend in die Planunterlagen aufgenommen oder bei der Planrealisierung berücksichtigt.

Die Abwägungsergebnisse zu der Stellungnahme aus der öffentlichen Auslegung bedingen Änderungen der Planinhalte, die die Grundzüge der Planung berühren.

Somit müsste ein Beschluss zur erneuten öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 250 gefasst werden.



Nr. 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 3) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig sind.

In allen Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 3) werden die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2, 16 Abs. 6, 18 Abs. 1 und 19 Abs. 4 BauNVO)

1. Bezugspunkt für Höhe und Höhenlage

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 3) werden die zulässigen Gebäudehöhen der baulichen Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt. Zwecks Orientierung sind in der Planzeichnung Höhenpunkte mit Angabe der NHN-Höhen angegeben.

2. Gebäudehöhe (zugleich Firsthöhe):

Die Gebäudehöhe (GH) darf den in der Planzeichnung angegebenen Wert in Meter über NHN nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt beim Gebäude ist der höchste Punkt des Daches (Oberkante First bzw. Oberkante Flachdach).



Nr. 3 Bauweise, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 bzw. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 3) gilt die abweichende Bauweise. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 gilt die abweichende Bauweise a1, wobei die Länge der Gebäude 28 m nicht überschreiten darf. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 gilt die abweichende Bauweise a2. Hier darf die Länge der Gebäude 22 m nicht überschreiten.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen nichtüberdachte Terrassen die Baugrenze um maximal 1,50 m überschreiten.

Auf die zulässigen Baulängen sind Nebengebäude, wie Garagen u. überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachüberstände, Erker u. a. untergeordnete Bauteile i. S. d. § 5 Abs. 3 Nr.2 NBauO nicht anzurechnen. Die Abstände regeln sich jeweils nach den §§ 5 und 7 der NBauO.

Nr. 4 Garagen und Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 u. 14 BauNVO)

Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche allgemein zulässig. Zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen müssen sie jedoch einen **Mindestabstand von 3,0 m** einhalten.

Ausgenommen von der Mindestabstandsregelung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind überdachte Plätze für die Aufstellung von Abfallsammelbehältern entlang des Kronenweges.

Nr. 5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind maximal 4 Wohneinheiten pro Kettenhaus bzw. Mehrfamilienhaus zulässig. Bei Einfamilienhäusern sind max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind bei Einzelhäusern je Wohngebäude höchstens zwei Wohneinheiten und bei Doppelhäusern höchstens eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.



Nr. 6 Passiver Lärmschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch Lärmimmissionen von der Landesstraße 818 (Mühlenteichstraße) vorbelastet. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 werden in Teilen des Geltungsbereiches überschritten. Diese Bereiche sind in der Planzeichnung als Lärmpegelbereiche (LPB) II bis III gekennzeichnet.

Die Außenbauteile (Dach, Wand, Fenster) sind in diesen Bereichen so auszubilden, dass folgende Anforderungen der DIN 4109 an das resultierende bewertete Schalldämmmaß R_w der Außenbauteile eingehalten werden:

- für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches im LPB II 30 dB und im LPB III 35 dB;
- für Büroräume und ähnliches im LPB II 30 dB und im LPB III 30 dB.

Allgemein gilt:

- a) Die Anforderungen an den passiven Schallschutz können verringert werden, wenn rechnerisch nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaße erforderlich sind. Dies gilt insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudefronten.
- b) Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.
- c) Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche, für die besondere Schallschutzanforderungen an die Außenwohnbereiche gelten, sind durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von $h = 2$ m gegen den Verkehrslärm zu schützen.



Nr. 7 Freihaltung von Sichtfeldern

entfällt

Diese bislang vorgesehene Festsetzung entfällt, da das Sichtdreieck im Einmündungsbereich des Kronenweges in die Mühlenteichstraße aufgrund der geänderten Dimensionierung nicht mehr innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegt.

Auf die erforderliche Freihaltung von ständigen Sichthindernissen oberhalb von 0,80 m wird nunmehr lediglich hingewiesen (siehe Hinweis Nr. 13).

Nr. 8 Erhaltungsgebot für den Baumbestand (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der Baumbestand innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind durch Neuanpflanzung der gleichen Art zu ersetzen.

Der Kronentraufbereich der Hochstämme ist von jeglicher Versiegelung freizuhalten.

Für die Neuanpflanzungen gelten folgende Vorgaben: Gehölzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 bis 16 cm, gemessen in ein Meter Höhe.



§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die §§ 2 bis 4 der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO gelten für die Bereiche der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete.

§ 2 Dachkonstruktion

Die örtlichen Bauvorschriften zur Dachkonstruktion gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO, sondern sind nur auf die Hauptgebäude anzuwenden.

Zulässig sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer mit Dachneigungswinkeln von 15 Grad bis 50 Grad. Die Dachneigungswinkel gelten nicht für Dachbauteile, die konstruktionsbedingt eine andere Dachneigung erfordern.

Flachdächer oder flach geneigte Dächer von 0 Grad bis 15 Grad sind nur bei zweigeschossigen Gebäuden ausnahmsweise zulässig, wenn sie begrünt werden.

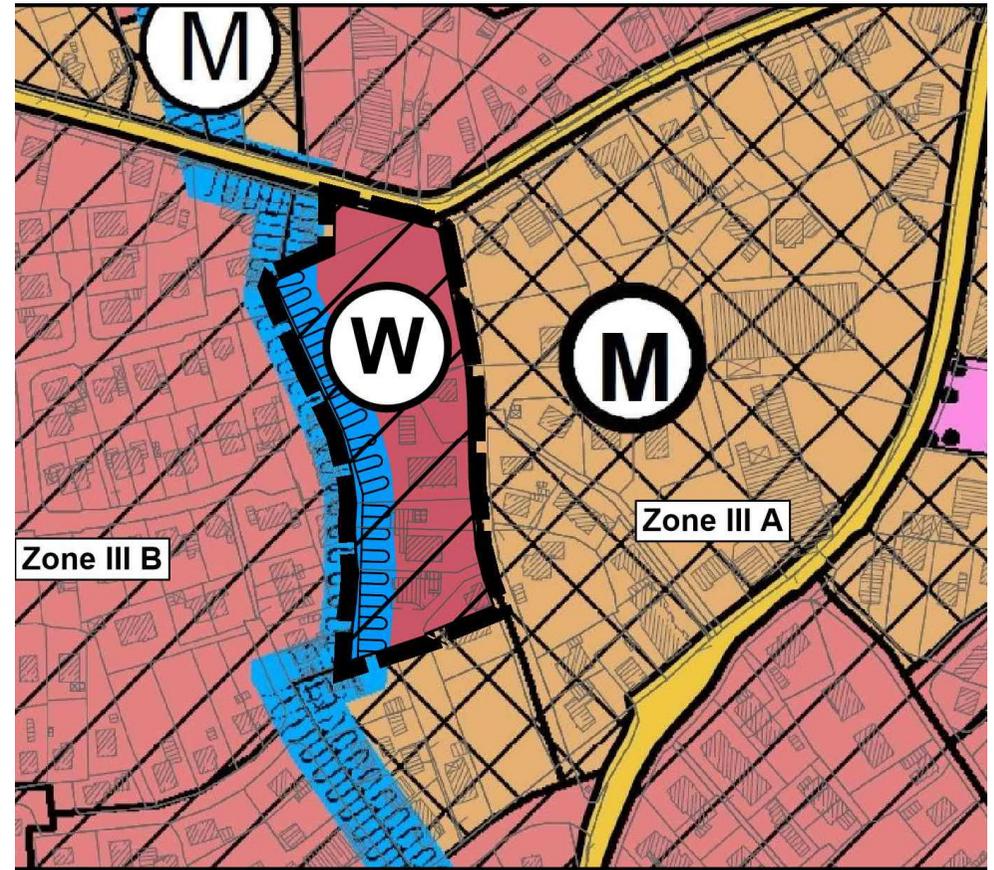
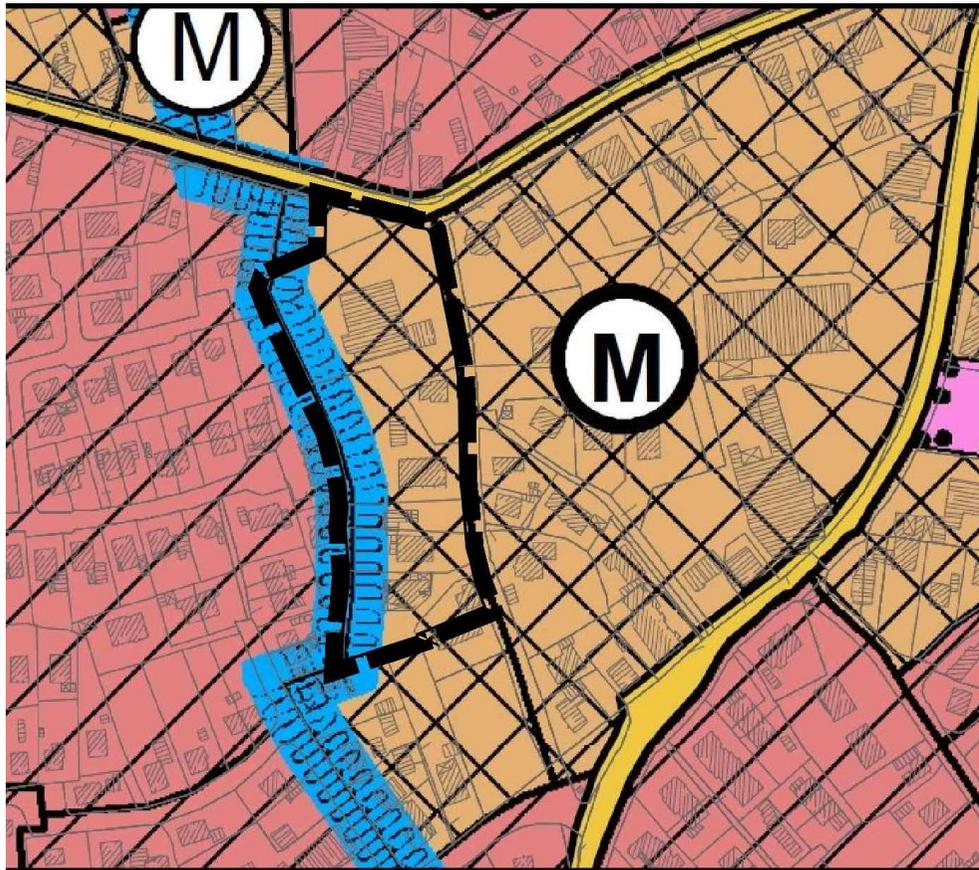
§ 3 Einfriedung

Werden Einfriedungen in einem Abstand von null bis drei Metern zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straßen errichtet, sind diese als tote Einfriedungen (z. B. Zäune, Mauern) nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m oder als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Als sichtbare Materialien für tote Einfriedungen sind ausschließlich Holz, Ziegelstein oder Naturstein zu verwenden.



13. Berichtigung des Flächennutzungsplans



Bedarfsfolien





Bestand - Luftbild Gesamtbereich

