

# Stadt Varel

Bebauungsplan Nr. 248

"Meyerholzstift - Kindergarten Zum guten Hirten"

gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen sind insbesondere zulässig:
  - Einrichtungen und Räume für gesundheitliche, therapeutische, soziale, pflegerische und seelsorgerische Zwecke,
  - der Zweckbestimmung der Senioreneinrichtung dienende Gesundheits- und Pflegedienstleistungsbetriebe,
  - Räume für die Bewohner (z. Bsp. Schlaf- und Wohnräume, Bad) sowie die der Senioreneinrichtung dienenden Nebenanlagen
- Innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Kindergarten sind insbesondere zulässig:
  - Einrichtungen und Räume für die Betreuung der Kinder sowie der damit verbundenen Zwecke,
  - Räume für die Betreuer und die Verwaltung (z. Bsp. Besprechungs- und Büroräume der Diakonie Varel e.V.) sowie die dem Kindergarten dienenden Nebenanlagen (z. Bsp. Außenspielgeräte),
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt: Traufhöhe (TH):	Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
Firsthöhe (FH):	Obere Firstkante
Unterer Bezugspunkt:	+ 5,16 m über Normalhöhenull (NHN)

Innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsflächen gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt: Gebäudehöhe (H):	Obere Gebäudekante
Unterer Bezugspunkt:	+ 6,71 m über Normalhöhenull (NHN) (gilt für die Gemeinbedarfsfläche "Kindergarten") + 7,44 m über Normalhöhenull (NHN) (gilt für die Gemeinbedarfsfläche "Altenheim")

Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile i. S. des Landesrechts sowie für technische Anlagen des Emissionsschutzes (Antennen, Schornsteine etc.) ist zulässig.

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Abfallsammelanlagen, Fahrradabstellanlagen sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Ausnahme der nicht überbaubaren Fläche entlang der Gerd-Lüpke-Straße zulässig (§ 23 (5) BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl auf 0,7 durch die Grundfläche der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO gilt für die Hauptgebäude die in der Planzeichnung festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (Ausrichtung der längsten Gebäudeachse) (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB). Abweichungen von +/- 5° zur Ausrichtung des festgesetzten Planzeichens sind zulässig. Untergeordnete Vor- und Anbauten, Veranden sowie Nebenanlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.
- In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit der Längenbegrenzung von 60 m für die Gemeinbedarfsfläche "Kindergarten" sowie von 28 m für das allgemeine Wohngebiet. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).
- In den mit LPB III bis LPB V (Lärmpegelbereich III bis V) gekennzeichneten Bereichen innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind beim Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen im Bestand, die einem Neubau gleichkommen, für Wohn- und Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (R<sub>w,ges</sub>) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III: Aufenthaltsräume von Wohnungen: Bürräume u. ähnliches:	erf. R <sub>w,ges</sub> = 35 dB erf. R <sub>w,ges</sub> = 30 dB
--	--

Lärmpegelbereich IV: Aufenthaltsräume von Wohnungen: Bürräume u. ähnliches:	erf. R <sub>w,ges</sub> = 40 dB erf. R <sub>w,ges</sub> = 35 dB
---	--

Lärmpegelbereich V: Aufenthaltsräume von Wohnungen: Bürräume u. ähnliches:	erf. R <sub>w,ges</sub> = 45 dB erf. R <sub>w,ges</sub> = 40 dB
--	--

Innerhalb der LPB V sind an allen der Verkehrswege zugewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB V gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 5 entsprechen. Darüber hinaus sind an allen der Verkehrswege abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB IV DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 4, entsprechen.

Innerhalb der LPB IV sind an allen der Verkehrswege zugewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 4 entsprechen. Darüber hinaus sind an allen der Verkehrswege abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB III DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 3, entsprechen.

Innerhalb der LPB III sind an allen der Verkehrswege zugewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen. Darüber hinaus sind an allen der Verkehrswege abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB II DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 2, entsprechen.

Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile aus den Einzelbauteilen (Wände, Dächer, Fenster, Türen, schalldämmte Lüftungssysteme und sonstige Bauteile) ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz können verringert werden, wenn rechnerisch nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind. Dies gilt insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudefronten.

Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) innerhalb der „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ sind an den Verkehrswege abgewandten Gebäudefronten anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von h = 2 m gegen den Verkehrslärm zu schützen.

- Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind die vorhandenen Großbäume auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung mit heimischen standortgerechten Gehölzen vorzunehmen.
- Innerhalb des Geltungsbereiches Bebauungsplanes sind die gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB vorhandenen Einzelbäume auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Im Kronbereich sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Pflasterungen und andere Bodenversiegelungen, Grabenverrohrungen oder Verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Bodenverdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen. Abgänge sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Zu verwendende Pflanzenarten:  
Bäume: Stieleiche, Traubeneiche, Eberesche, Schwarzerle, Birke, Hainbuche, Rotbuche

Gehölzqualitäten:  
Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm, gemessen in ein Meter Höhe

Für die Neuanlage von PKW-Stellplätzen sind - sofern der Kronbereich betroffen ist - die Arbeiten in Handschachtung auszuführen. Die Beschädigung oder Entfernung der für die Standsicherheit des Baumes essentiellen Hauptwurzeln ist zu vermeiden. Während der Erschließungs- und sonstiger Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 (3) NBauO)

- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 248 "Meyerholzstift - Kindergarten Zum guten Hirten" identisch.
- Die im Abstand von 0 bis 3 m zur Straßenbegrenzungslinie der Gerd-Lüpke-Straße zu errichtenden Einfriedungen sind als tote Einfriedungen (z. B. Zäune und Mauern) nur bis zu einer Höhe von maximal 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.

## HINWEISE

- Baunutzungsverordnung  
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.
- Schädliche Bodenveränderungen/Altlasten  
Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.
- 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.
- Maßnahmen zum Artenschutz  
Die einschlägigen Bestimmungen der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat. Darüber hinaus sind Grabenumgestaltungen außerhalb der Zeit zwischen dem 01. Februar und dem 30. Juli durchzuführen. Bei Durchführung der Arbeiten innerhalb dieses Zeitraumes ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen.

- Brandschutz  
Um einen erforderlichen Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert zu ermöglichen, sind bei der Erschließung der Baugrundstücke die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gemäß den §§ 1 und 2 DVNBauO zu den §§ 4 und 14 NBauO zu berücksichtigen. Die Technischen Regeln der DVGW - Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie die Vorgaben des Nds. Brandschutzgesetzes sind bei der Erschließung ebenfalls anzuwenden.
- Erderlegte Versorgungseinrichtungen  
Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erderlegte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Elektrizitäts- oder Gasversorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen.
- Verkehrslärmimmissionen  
Von der Landstraße 819 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- Trinkwasserschutzgebiet  
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebietes Varel (Gebietsnummer 03455026101). Daher sind die Vorschriften, Auflagen und Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung einzuhalten. Gleiches gilt für die rechtlichen Vorgaben für Baumaßnahmen innerhalb von Trinkwassergewinnungsgebieten.
- Energiesparendes Bauen  
Bei der Errichtung der Gebäude ist die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zu beachten.
- DIN und ISO-Vorschriften  
Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften können bei der Stadt Varel, Fachbereich Planung und Bau, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

## PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie § 84 (3) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Stadt Varel den Bebauungsplan Nr. 248 "Meyerholzstift - Kindergarten Zum guten Hirten" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Varel, .....  
Bürgermeister ..... (Siegel)

## VERFAHRENSVERMERKE

### PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



© 2020  
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 .....).

Varel, den .....  
Dipl.-Ing. Helmut Wegner ..... (Siegel)  
(öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

### PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 248 "Meyerholzstift - Kindergarten Zum guten Hirten" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, .....  
..... (Unterschrift)

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 248 "Meyerholzstift - Kindergarten Zum guten Hirten" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 BauGB am ..... ortsüblich sowie auf der Internetseite der Stadt bekanntgemacht worden.

Varel, .....  
Bürgermeister .....

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 248 "Meyerholzstift - Kindergarten Zum guten Hirten" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am ..... ortsüblich sowie auf der Internetseite der Stadt bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 248 "Meyerholzstift - Kindergarten Zum guten Hirten" hat mit Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom ..... bis zum ..... öffentlich ausliegen und war auf der Internetseite der Stadt einsehbar.

Varel, .....  
Bürgermeister .....

### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Varel hat den Bebauungsplan Nr. 248 "Meyerholzstift - Kindergarten Zum guten Hirten" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Varel, .....  
Bürgermeister .....

### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 248 "Meyerholzstift - Kindergarten Zum guten Hirten" ist gemäß § 215 BauGB am ..... im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 248 "Meyerholzstift - Kindergarten Zum guten Hirten" ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Varel, .....  
Bürgermeister .....

### VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 248 "Meyerholzstift - Kindergarten Zum guten Hirten" ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Varel, .....  
Bürgermeister .....

### BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 248 "Meyerholzstift - Kindergarten Zum guten Hirten" stimmt mit der Urschrift überein.

Varel, .....  
Bürgermeister .....

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### 1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA)

### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,4	zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4
III	Zahl der Vollgeschosse, z.B. III
TH ≤ 6,00 m	Traufhöhe (TH) als Höchstmaß, z.B. ≤ 6,00 m
FH ≤ 9,50 m	Firsthöhe (FH) als Höchstmaß, z.B. ≤ 9,50 m
H ≤ 16,50 m	Gebäudehöhe (H) als Höchstmaß, z.B. ≤ 16,50 m

### 3. Bauweise, Baugenzen

o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
---	Baugrenze

### 4. Flächen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen



Flächen für den Gemeinbedarf



Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Zweckbestimmung: Kindergarten

### 5. Verkehrsflächen



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Erhaltung von Einzelbäumen



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### 7. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung: Stellplätze



Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

### 8. Informelle Darstellung



Stellung der baulichen Anlagen (Ausrichtung der längsten Gebäudeachse)



Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109, z.B. LPB III



Höhenbezugspunkt m ü. NN (Meter über Normalhöhenull)

## Stadt Varel

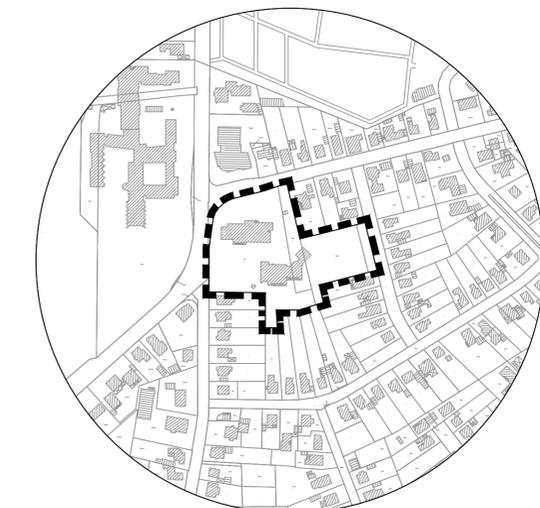
Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 248

"Meyerholzstift - Kindergarten Zum guten Hirten"

gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



Entwurf

07.04.2021

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

