

**Stadt Varel**  
**Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung,  
Planung und Umweltschutz**

**TOP 6.1**

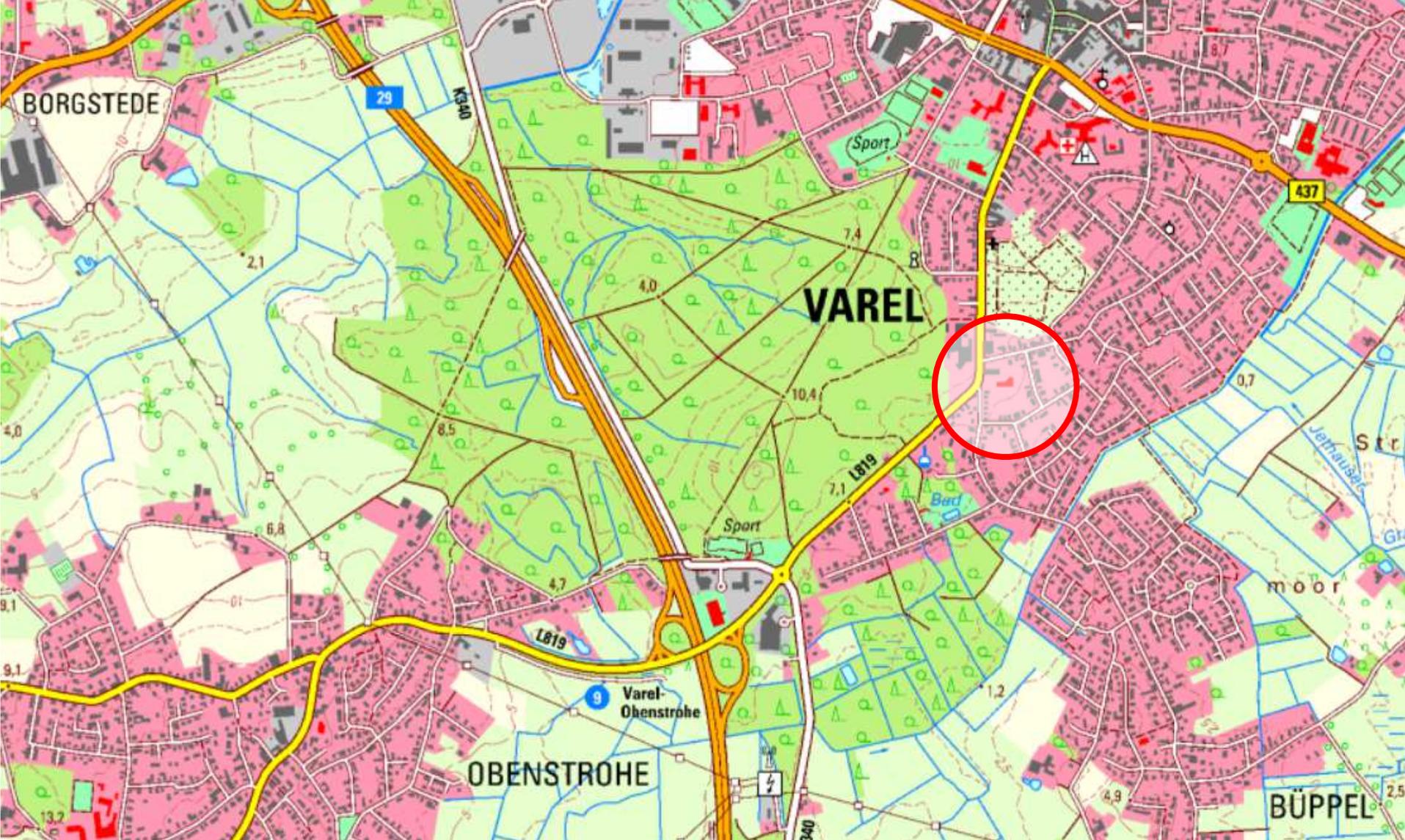
Bebauungsplan Nr. 248

„Meyerholzstift – Kindergarten Zum guten Hirten“

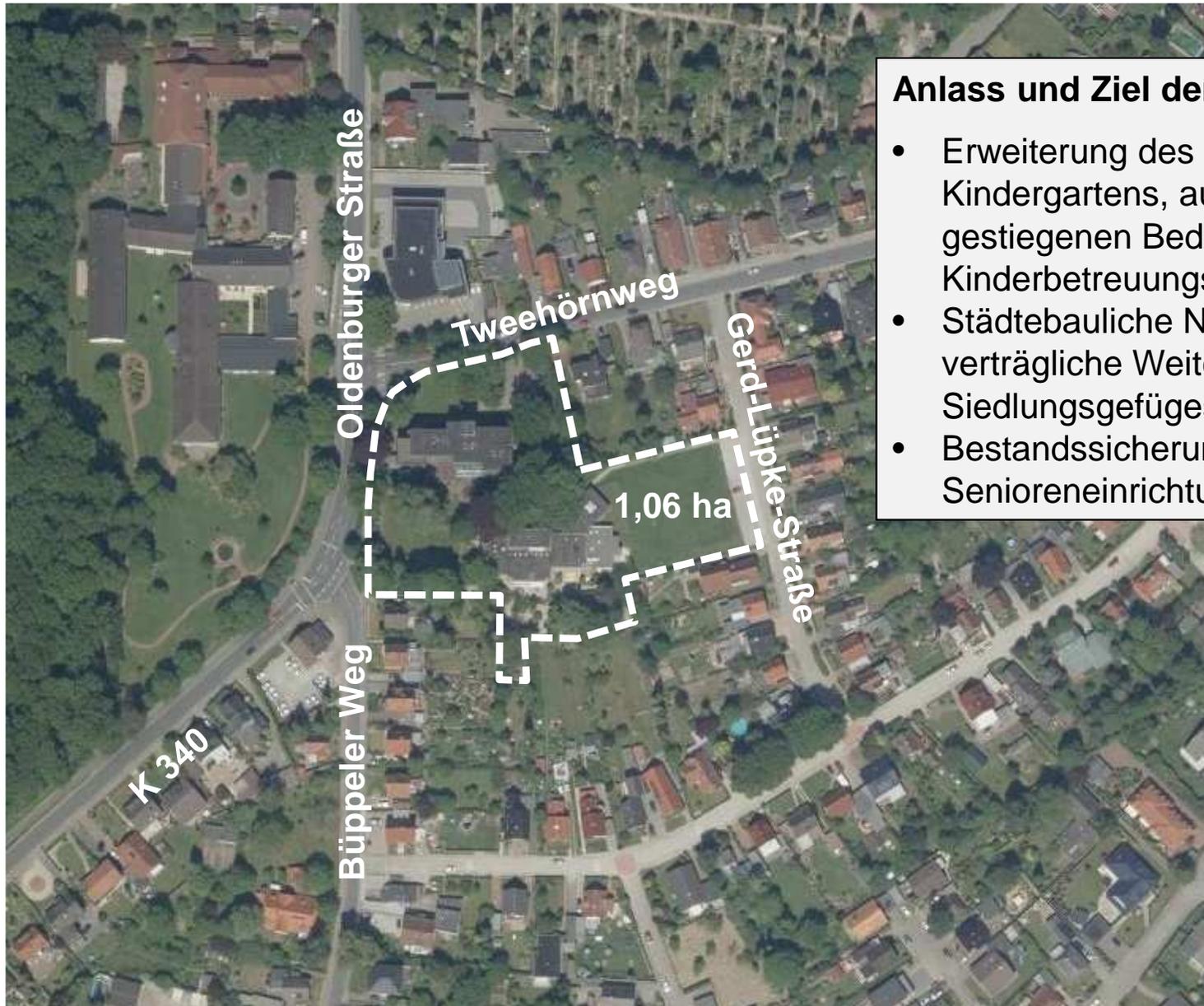
hier: Abwägung der frühzeitigen Beteiligung  
und Auslegungsbeschluss

Vorlage: 114/2021

# Lage des Plangebietes



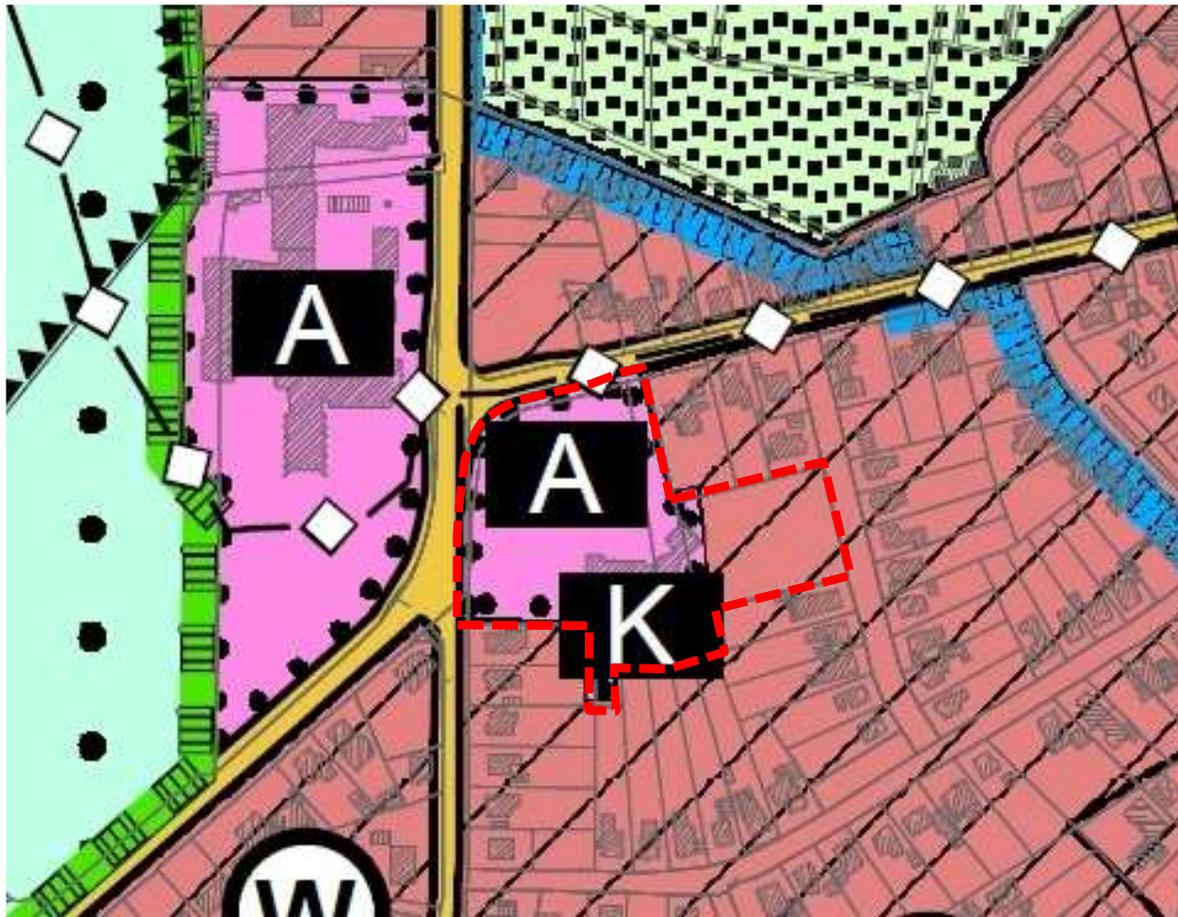
# Luftbild



## Anlass und Ziel der Planung

- Erweiterung des bestehenden Kindergartens, aufgrund eines gestiegenen Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen
- Städtebauliche Nachverdichtung / verträgliche Weiterentwicklung des Siedlungsgefüges
- Bestandssicherung der Senioreneinrichtung

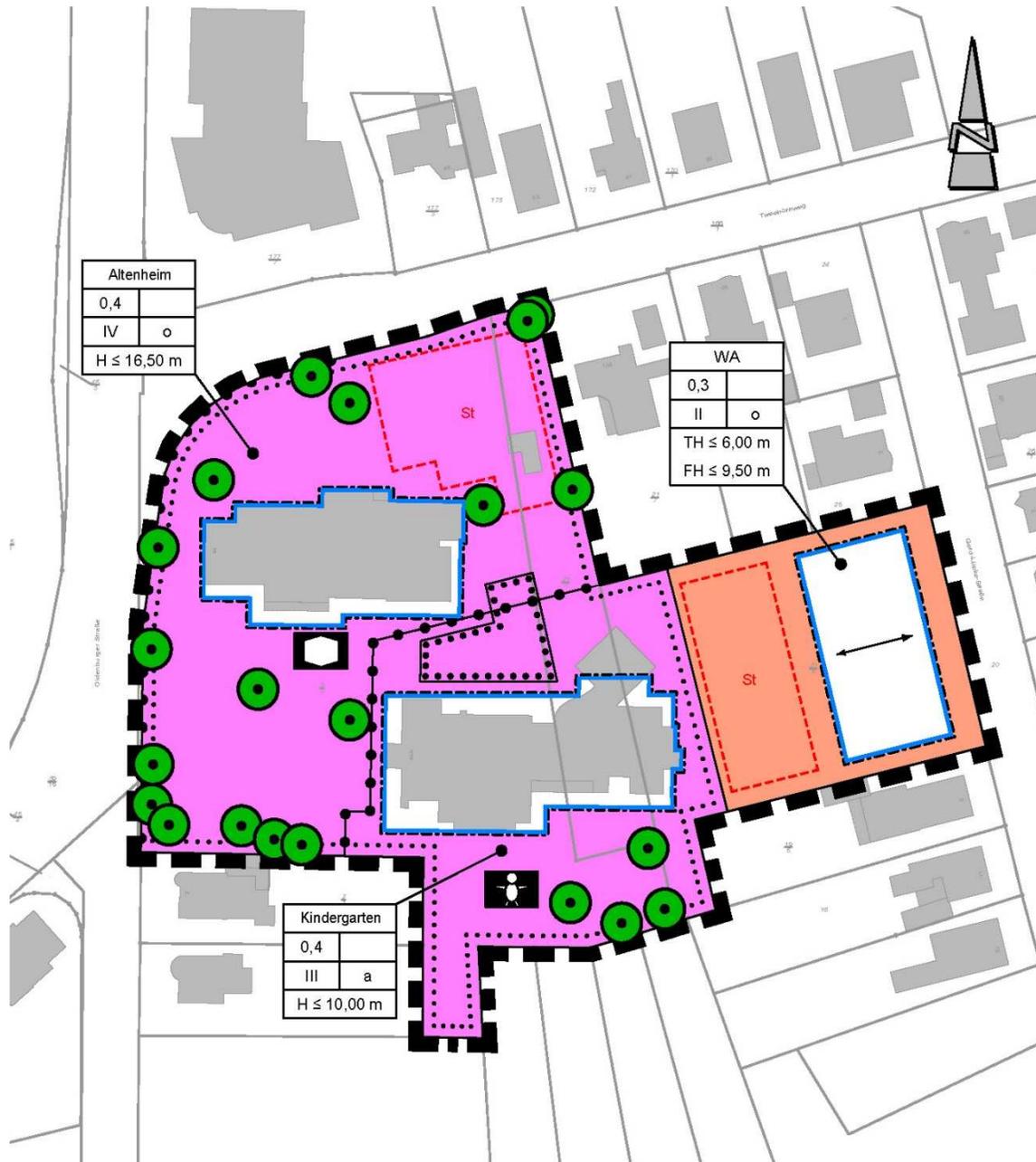
# Planungsrechtliche Situation – Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



-  WOHNBAUFLÄCHEN
-  FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF
-  ALTENHEIM/BETREUTES WOHNEN
-  KINDERGARTEN
-  TRINKWASSERLEITUNG, UNTERIRDISCH



# Vorentwurf des Bebauungsplanes – Planzeichnung



Altenheim	
0,4	
IV	o
H ≤ 16,50 m	

WA	
0,3	
II	o
TH ≤ 6,00 m	
FH ≤ 9,50 m	

Kindergarten	
0,4	
III	a
H ≤ 10,00 m	

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### 1. Art der baulichen Nutzung

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

### 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, Baugrenzen

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  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
 Stellung der baulichen Anlagen (Ausrichtung der längsten Gebäudeachse)

## **Abwägungsvorschläge**

zu den im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 (1) BauGB) eingegangenen Stellungnahmen

# B-Plan Nr. 248 „Meyerholzstift - Kindergarten Zum guten Hirten“

TÖB/ Behörden

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Landkreis Friesland</u></p> <p><b>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Regionalplanung</b> trägt keine Bedenken vor, lediglich redaktionelle Hinweise zum Stand des RROP und LROP</p> <p><u>Stadt Varel</u></p> <p><b>Fachbereich Ordnung und Soziales</b> trägt keine Bedenken vor, verweist jedoch auf die Ausschusssitzung vom 06.07.20 und die dort getroffenen Aussagen zum Belang der Stellplätze / Stellplatzanzahl</p> <p><u>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</u></p> <p><b>Hinweise</b> zur angrenzenden L 819 sowie den damit verbundenen Verkehrslärmimmissionen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausführungen werden berücksichtigt. Die Begründung wird dahingehend redaktionell ergänzt.</li>   <li>- Ausführungen werden berücksichtigt. Im Protokoll zur Sitzung standen 44 Parkplätze in Rede, die mittlerweile auf 52 Parkplätze erhöht wurden.</li>   <li>- Anregung wurde dahingehend gefolgt, dass ein Schallgutachten erstellt und in die Planungsunterlagen eingearbeiteten worden ist.</li> </ul>

# B-Plan Nr. 248 „Meyerholzstift - Kindergarten Zum guten Hirten“

TÖB/ Behörden

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>EWE Netz GmbH</u></p> <p><b>Hinweise</b> zur technischen Infrastruktur sowie zu Leitungen und Anlagen innerhalb des Plangebietes sowie</p> <p><u>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)</u></p> <p><b>Allgemeine Hinweise</b> zum Belang des Bodens, etwaigen Bodenarbeiten und zur Vermeidung / Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen.</p> <p><u>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband</u></p> <p>In der Hauptsache <b>Hinweise</b> zur technischen Infrastruktur sowie zur an das Plangebiet angrenzenden Transportleitung (DN 500 GGG)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausführungen werden im Rahmen der Ausführungs- und Genehmigungsplanung berücksichtigt. Versorgungsleitungen sind lediglich Hausanschlüsse bzw. kleinere Verteilerkästen im öffentlichen Straßenraum</li>   <li>- Berücksichtigung auf Ebene der Ausführungs- bzw. Genehmigungsplanung.</li>   <li>- Berücksichtigung auf Ebene der Ausführungs- bzw. Genehmigungsplanung. Die in Rede stehende angrenzende Leitung wird nicht beeinträchtigt oder überbaut.</li> </ul>

## B-Plan Nr. 248 „Meyerholzstift - Kindergarten Zum guten Hirten“

---

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Vodafone GmbH /</u> <u>Vodafone Kabel Deutschland GmbH /</u> <u>Deutsche Telekom Technik GmbH</u></p> <p><b>Allgemeine Hinweise</b> zur technischen Infrastruktur</p>	<p>- Berücksichtigung auf Ebene der Ausführungs- bzw. Genehmigungsplanung.</p>

TÖB/ Behörden

# B-Plan Nr. 248 „Meyerholzstift - Kindergarten Zum guten Hirten“

Öffentlichkeit

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>14 Anwohner*innen (nahezu identische Anregungen, gekürzt auf Themenbereiche)</u></p> <p><b>Anmerkungen</b>, dass die geplante Bebauung an der Gerd-Lüpke-Straße deutlich über das rechtsgültige Maß hinausgeht / massive Bebauung aufgrund zweigeschossigen Wohngebäude</p> <p><b>Ausführungen</b> zur Verkehrs- und Parkplatzsituation, welche sich aufgrund der Planung noch weiter verschärft (blockierte Zufahrten etc.) / nur geringfügige Erhöhung der Parkplätze</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausführungen sind nicht korrekt. Planungsrechtlich liegt für den Bereich aktuell keine verbindliche Bauleitplanung vor, sodass dieser dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen ist (Vorhaben muss sich lediglich nach Art und Maß in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. In näherer Umgebung ähnliche Firsthöhen bzw. bereits wesentlich größere Gebäude im Quartier</li> <li>- Ausführungen sind nicht korrekt. Gegenwärtig existieren ca. 26 Stellplätze inkl. der Schotterfläche an der Gerd-Lüpke-Straße. Zukünftig werden insg. 52 Parkplätze sichergestellt, die dazu beitragen sollen, dass das Wildparken verringert wird. Blockierte Zufahrten sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, hier obliegt es dem Ordnungsamt oder den einzelnen Anwohner*innen privatrechtlich dagegen vorzugehen</li> </ul>

# Entwurf des Bebauungsplanes – Schalltechnische Untersuchung

---

# Entwurf des Bebauungsplanes – Schalltechnische Untersuchung

## 7. Vorschlag für textliche Festsetzungen

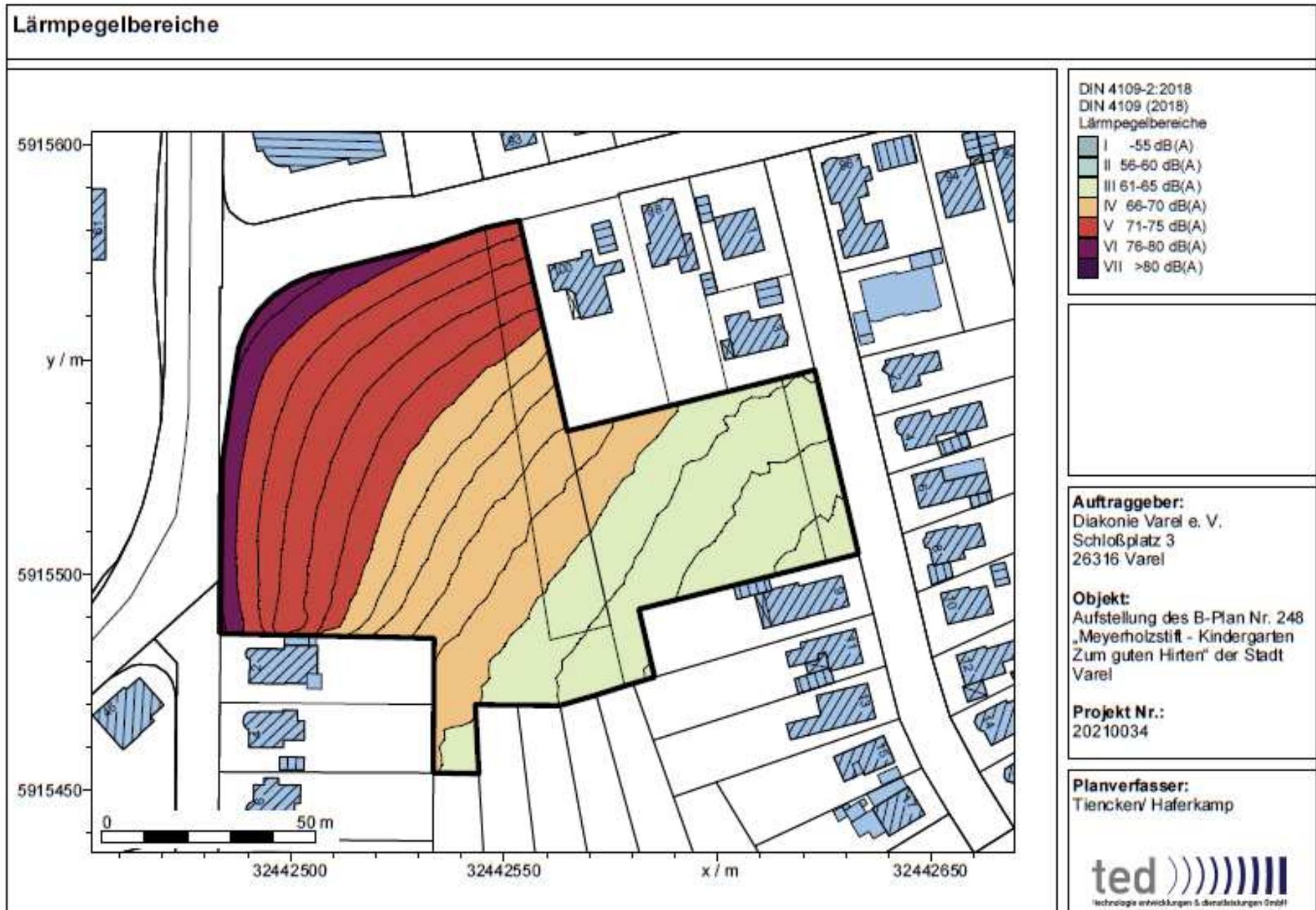


Die gebietstypischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1:1987-05 für Geräusche aus öffentlichem Verkehr werden durch Schallimmissionen von Kfz auf den angrenzenden Straßen teilweise überschritten.

Für das Plangebiet wurden nach DIN 4109-1:2018-1 Lärmpegelbereiche ermittelt, aus denen sich die Anforderungen an die bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w\text{ ges}}$  der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume in Abhängigkeit der jeweiligen Raumart ableiten. Beim Neubau oder bei baulichen Veränderungen ist die Anforderung einzuhalten.

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80 <sup>a</sup>
a	Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.	

# Entwurf des Bebauungsplanes – Schalltechnische Untersuchung



# Entwurf des Bebauungsplanes – Schalltechnische Untersuchung

---



## Geräuschimmissionen durch Pkw-Parkplätze im Plangebiet

Die schalltechnischen Untersuchungen bzgl. der durch die im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 248 /G9/ geplanten Parkplätze bedingten Geräuschimmissionen wurden in Bezug auf 14 maßgebliche Immissionsorte (IO) durchgeführt.

Anhand der Ergebnisse ist zu erkennen, dass die Orientierungswerte des Beiblatts 1, DIN 18005-1 /N4/ an allen Immissionsorten in der Tageszeit um mindestens 3 dB und in der Nachtzeit um mindestens 2 dB unterschritten werden.

# Entwurf des Bebauungsplanes – Schalltechnische Untersuchung

Lageplan mit Immissionsorten



- Legende
- Hilfslinie
  - ▒ Gebäude
  - Immissionsort

**Auftraggeber:**  
Diakonie Varel e. V.  
Schloßplatz 3  
26316 Varel

**Objekt:**  
Aufstellung des B-Plan Nr. 248  
„Meyerholzstift - Kindergarten  
Zum guten Hirten“ der Stadt  
Varel

**Projekt Nr.:**  
20210034

**Planverfasser:**  
Tiencken/ Haferkamp



# Entwurf des Bebauungsplanes – städtebauliches Konzept (Stellplatzbedarf)

---

# Entwurf des Bebauungsplanes – städtebauliches Konzept (Stellplatzbedarf)

Bisherige Stellplatzplanung



# Entwurf des Bebauungsplanes – städtebauliches Konzept (Stellplatzbedarf)

Aktualisierte Stellplatzplanung:



# Entwurf des Bebauungsplanes – Stellplatzbedarf

---

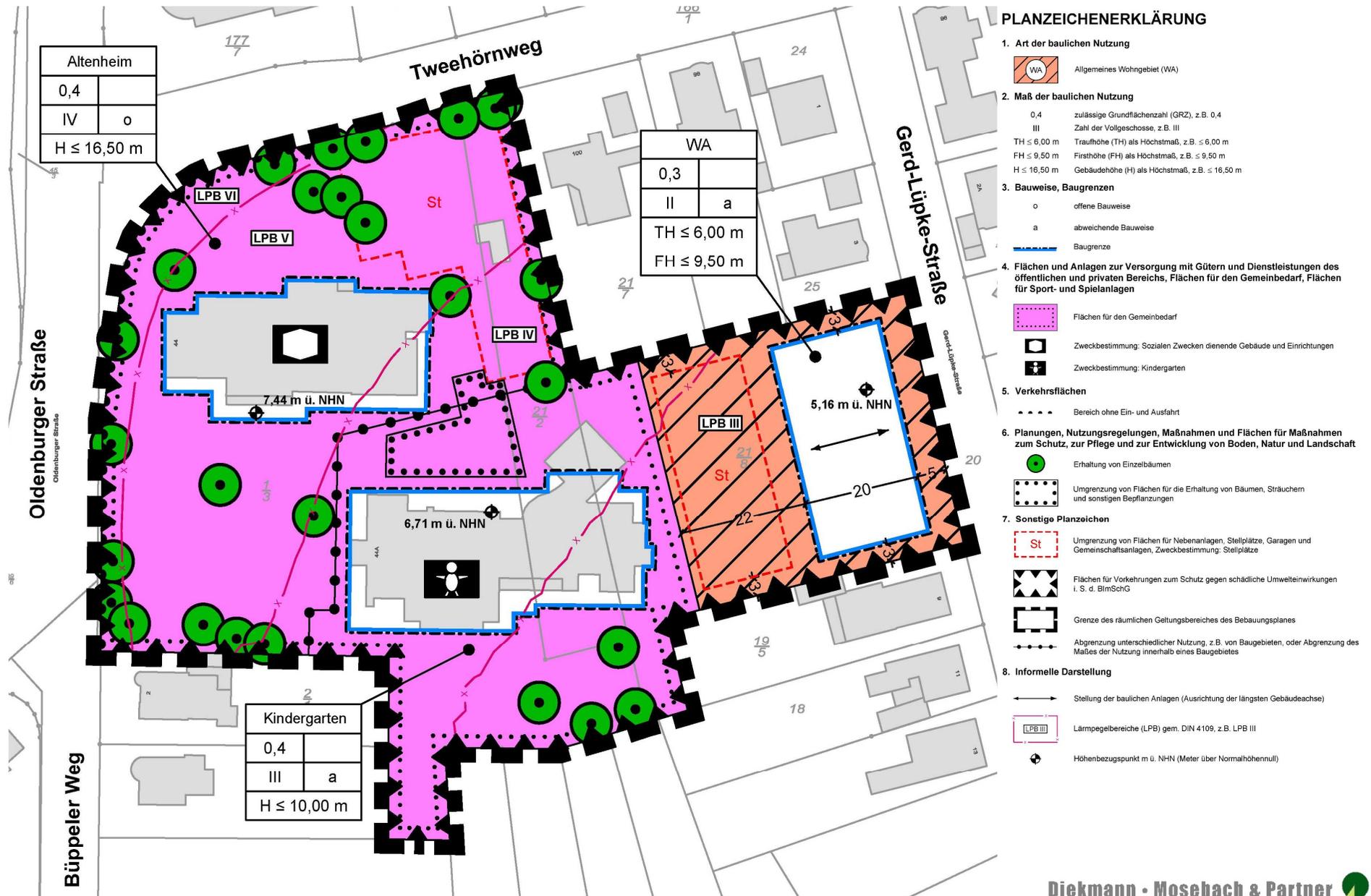
Nach den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO in Verbindung der Richtzahl der Stadt Varel ergibt sich folgender Stellplatzbedarf:

			Stellplätze
Tageseinrichtungen für Kinder	115 Kinder	1 Stellplatz / 10 Kinder	12
Verwaltung	319 m <sup>2</sup>	1 Stellplatz / 30m <sup>2</sup>	11
Allgemeines Wohngebiet	12 Wohnungen	1,5 Stellplätze / Wohnung	18
Altenwohnheim	28 Bewohner	1 Stellplatz / 8 Betten	4
Besucher			3
Mitarbeiter (notwendig lt. Angabe Träger)			4
			-----
			52

**Der Nachweis der notwendigen Einstellplätze erfolgt im Baugenehmigungsverfahren**



# Entwurf des Bebauungsplanes – Planzeichnung





**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. 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).
2. 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).
3. 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
4. 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.
5. 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.

6. 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).
7. 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.
8. 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.
9. 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).
10. 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`w,ges) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:
 

<u>Lärmpegelbereich III:</u>	
Aufenthalträume von Wohnungen:	erf. R`w,ges = 35 dB
Büroräume u. ähnliches:	erf. R`w,ges = 30 dB
<u>Lärmpegelbereich IV:</u>	
Aufenthalträume von Wohnungen:	erf. R`w,ges = 40 dB
Büroräume u. ähnliches:	erf. R`w,ges = 35 dB
<u>Lärmpegelbereich V:</u>	
Aufenthalträume von Wohnungen:	erf. R`w,ges = 45 dB
Büroräume u. ähnliches:	erf. R`w,ges = 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, schallgedämmte 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 schalldämpfender 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 Verkehrswegen abgewandten Gebäudefronten anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von  $h = 2$  m gegen den Verkehrslärm zu schützen.

11. 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.
12. Innerhalb des Geltungsbereiches Bebauungsplanes sind die gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB vorhandenen Einzelbäume auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Im Kronenbereich 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 Kronenbereich 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)

1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 248 "Meyerholzstift - Kindergarten Zum guten Hirten" identisch.
2. 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

1. Baunutzungsverordnung  
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.
2. Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten  
Sollten 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. 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 Grabenumbgestaltungen außerhalb der Zeit zwischen dem 01. Februar und dem 30. Juli durchzuführen. Bei Durchführung der Arbeiten innerhalb dieses Zeitraumes ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen.

6. 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.
7. Erdverlegte Versorgungseinrichtungen  
Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverlegte 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.
8. 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.
9. Trinkwasserschutzgebiet  
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebietes Varel (Gebietsnummer 034-55026101). Daher sind die Vorschriften, Auflagen und Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung einzuhalten. Gleiches gilt für die rechtlichen Vorgaben für Baumaßnahmen innerhalb von Trinkwassergewinnungsgebieten.
10. 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.
11. 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.



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**