

# Bebauungsplanes Nr. 21, 8. Änderung Langendamm

Abwägung frühzeitige Beteiligung  
und Auslegungsbeschluss

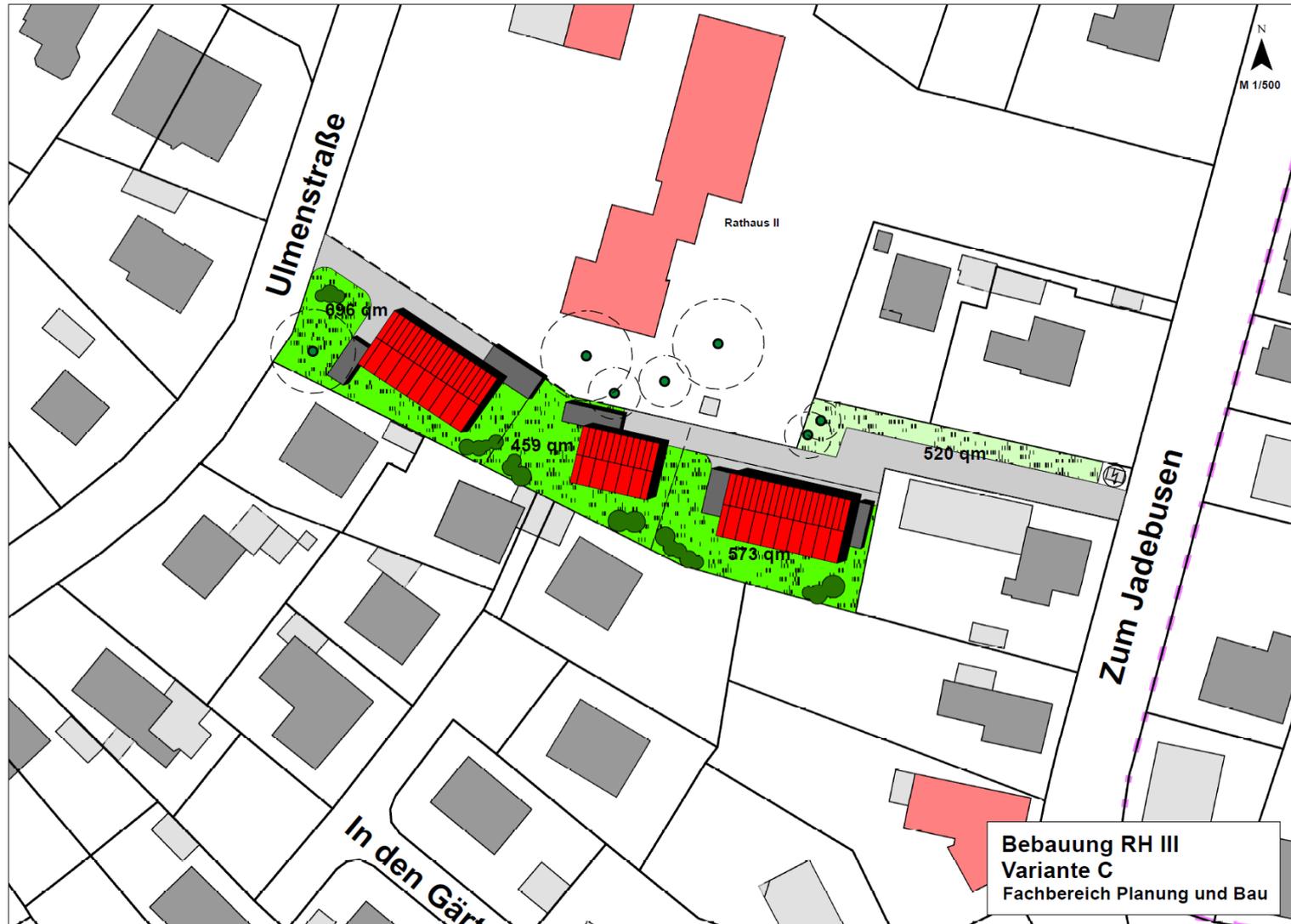
# Lage des Plangebietes



# Lage des Plangebietes



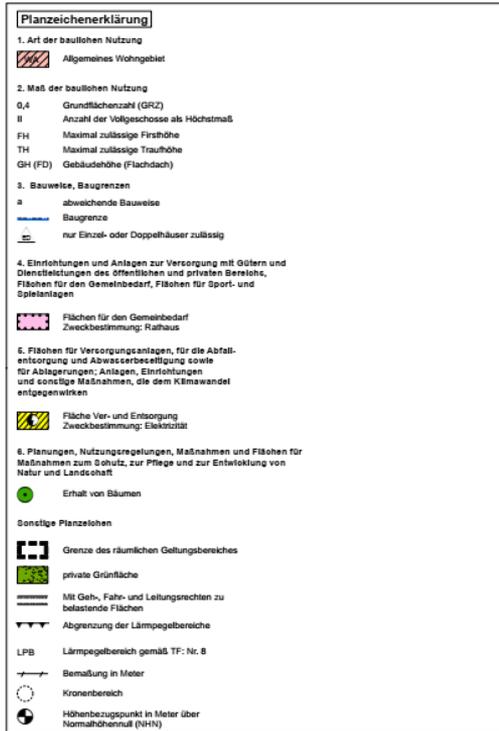
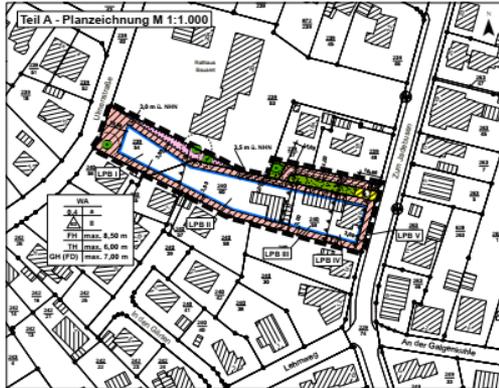
# Städtebaulicher Entwurf







# Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 21, 8. Änderung



### Teil B - Textliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)  
 1.2. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
 1.3. Es wird eine Fläche für Ver- und Entwertung mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i. V. m. §§ 16 (6), 18 (1) und 19 (a) BauNVO)

2.1. Bebauungsart für Hörsaal und Hörsäle  
 2.2. Bebauungsart für Allgemeines Wohngebiet  
 2.3. Bebauungsart für Hörsaal und Hörsäle  
 Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhe der Entschneefahrflächen gilt der Höhenbezugspunkt der dem jeweiligen Gebäude am nächsten liegt.  
 2.4. Höhenlage des Entschneefahrflächenbereichs  
 2.5. Höhenlage des Entschneefahrflächenbereichs  
 2.6. Höhenlage des Entschneefahrflächenbereichs  
 2.7. Höhenlage des Entschneefahrflächenbereichs  
 2.8. Höhenlage des Entschneefahrflächenbereichs  
 2.9. Höhenlage des Entschneefahrflächenbereichs  
 2.10. Höhenlage des Entschneefahrflächenbereichs  
 2.11. Höhenlage des Entschneefahrflächenbereichs  
 2.12. Höhenlage des Entschneefahrflächenbereichs  
 2.13. Höhenlage des Entschneefahrflächenbereichs  
 Als Traufhöhe gilt die Maß zwischen dem äußeren Schrägstrich von Außenrand und Dachrand (einer Bezugspunkt) und der tatsächlichen Höhe des Entschneefahrflächenbereichs. Die Traufhöhe gilt nicht für Traufen von untergeordneten Dächern (z.B. Treppenhäuser, Dachaufbauten, Übergänge).  
 Als Freizeithöhe gilt die Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (einer Bezugspunkt) und der tatsächlichen Höhe des Entschneefahrflächenbereichs. Übergangshöhen durch untergeordnete Bauwerke können zugelassen werden.  
 Bei Gebäuden mit Flachdächern ist die maximale Gebäudehöhe 7,00 m.  
 Gärten und Nebenanlagen stellen von den Festsetzungen unberührt.

#### 3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 (2) BauNVO)

3.1. Bauweise innerhalb des WA-Gebietes (WA) gilt die abweichende Bauweise (d), wobei die Länge der Gebäude bei Einfamilienhäusern 16 m und bei Doppelhäusern 20 m nicht überschritten darf.  
 Auf die zulässigen Höhen sind Nebenanlagen, wie Gärten und überdeckte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachbalkone, Erker u. s. untergeordnet. Bauweise S, S. 5 (3) Nr. 7 BauNVO nicht anwendbar.

#### 4. Gärten und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Gärten nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind innerhalb der recht überbauten Fläche allgemein zulässig mit Ausnahme der Teile der recht überbauten Fläche entlang der Uferstraße und der Straße Zum Jadebusen in einer Tiefe von 3 m.

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

5.1. In den WA sind maximal 2 Wohnheiten pro Straß- und Doppellängsblock.

#### 6. Öffentliche (§ 9 Abs. 2 Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche ist getrennt zu nutzen; die Anlage von Spielplätzen ist zulässig. Grundstücksflächen innerhalb der privaten Grünfläche sind nur als Flächen aus stadtörtlichen menschlichen Gebrauchsflächen zu nutzen.

#### 7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die gekennzeichnete Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlagen und der von ihnen Entspringenden ist zulässig.

#### 8. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

8.1. In den Lärmpegelbereichen III bis V sind die Außenläufe von schallabsorbierenden Außenläufen Anforderungen bezüglich des Schalldruckes zu stellen. In Abhängigkeit von dem dargestellten Lärmpegelbereich dürfen die Anforderungen an die gesamten baulichen Bau-Schalldämm-Maße K<sub>max</sub> der Außenwände von schallabsorbierenden Räumen nicht unterschritten werden. Die Berechnung der gesamten baulichen Bau-Schalldämm-Maße K<sub>max</sub> der Außenwände von schallabsorbierenden Räumen erfolgt unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach der Gleichung:  
 $K_{max} = L_{w, Raum} + K_{max, Raum}$  gemäß Teil 2 der DIN 4109-1  
 Dabei ist L<sub>w</sub> der mittlere Außenläufpegel nach 4.3.5 von Teil 2 der DIN 4109.  
 Zuordnung der Lärmpegelbereiche zu den mittleren Außenläufpegeln:

| Lärmpegelbereich | Mittlerer Außenläufpegel L <sub>w</sub> |
|------------------|---|
| V                | - 75 dB                                 |
| IV               | - 70 dB                                 |
| III              | - 65 dB                                 |
| II               | - 60 dB                                 |
| I                | - 55 dB                                 |

Raumarten K<sub>max</sub> in dB

| Raumarten   | K <sub>max</sub> in dB |
|---|------------------------|
| Außenräume in Wohnungen, Überstreichungen im Behälterbereich, Überstreichungen im Inneren | 30                     |
| Räume und Strichdecken  | 35                     |

8.2. Für Außenwände (Fenster, Türen und Wände) von schallabsorbierenden Räumen und Schallschirmen, die an der Außenwand des Baues angeordnet werden, können ohne weiteres Nachweis ein 50% verbleibendes Außenläufpegel angestrebt werden. Das entspricht der Reduzierung um eine Stufe. 50% Nachweis ist im Bereich mit einem Außenläufpegel von mehr als 65 dB(A) an ungeschützter Stelle bei gleicher Fenster nicht immer möglich. Daher sollen Fenster besonders schallabsorbierende Räume in Lärmpegelbereich III bis V möglichst auf der lärmsensiblen Seite des Gebäudes angeordnet werden, um die Eigenstrahlung des Gebäudes zu nutzen. Alternativ sind die auf der lärmsensiblen Seite in den Lärmpegelbereichen III bis V zulässig, wenn die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenwände durch die Lüftungseinrichtungen (z. B. durch schwingelastige Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmsensiblen Seite des Gebäudes) erreicht werden kann. Die Lüftungseinrichtungen sind im Lüftungszustand schallabsorbierend zu sein (z. B. durch schwingelastige Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmsensiblen Seite des Gebäudes). 8.4. Im Regelfall bis zu einer Abstand von ca. 48 m zur Fahrspurmitte der K 110 werden die Oberkanten eines WA-Gebietes überschritten. Daher sind Terrassen und Außenbereiche nicht nur auf der geschützten Seite des Gebäudes im direkten Schallschatten des Hauses zulässig, sondern sind als zulässig, wenn sie durch eine mindestens 2 m hohe Abschirmmauer (z. B. Wand oder Nebenanlage) geschützt sind.

#### 9. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

9.1. Innerhalb des WA ist je angelegter 600 m Grundstücksfläche auf dem jeweiligen Grundstück mindestens ein hochstämmiger stammborgerichtetes Laubbau oder ein Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume müssen eine Stammhöhe von mindestens 12 – 14 cm, Oberkante 8 – 10 cm aufweisen. Abgänger Gehsteig sind zu ersetzen. Eine Liste stammborgerichtetes Gehsteig befindet sich unter Hinweis Nr. 8.

#### 10. Bindung zum Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

10.1. Die zu erhaltenen Bäume sind dauerhaft zu schützen und zu erhalten; zugelassen sind nur fachgerechte pflegerische Maßnahmen zur langfristigen Sicherung des Baumes sowie zur Erhaltung der Verankerung und Stabilität. Die Flächen innerhalb des Kronenbereichs sind als Vegetationsflächen zu nutzen, eine Verengung, Störung und Beseitigung von Bäumen oder Anlagen von Fundamenten ist nicht zulässig. Abträge sind durch Neuanpflanzung der gleichen Art zu ersetzen.

### Preamble

1. Auf dem § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 50 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Varel das 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Varel, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

### Verfahrensvermerke

#### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 17.09.2020 die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ öffentlich bekannt gemacht worden.

Varel, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

#### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ nach Erörterung dem Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 hat die Begründung vom \_\_\_\_\_ Nr. \_\_\_\_\_ öffentlich auszuliegen.

Varel, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Varel hat die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Satzungsvorhaben 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 beilagend.

Varel, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

#### Inkrafttreten

Der Satzungsvorschuss der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ in der Nordsee-Zeitung bekannt gemacht worden. Die 8. Änderung des Bebauungsplans ist damit am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Varel, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

#### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften innerhalb von einem Jahr im Hinblick auf die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 ist gemäß § 21 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Varel, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

#### Begründung

Das 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 stimmt mit der Urchrift überein.

Varel, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

### Örtliche Bauvorschriften

1. Anwendungsbereich  
 Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf den gesamten räumlichen Geltungsbereich.

2. Nebenanlagen  
 Die örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für Gärten und Nebenanlagen gem. § 12 und 14 BauNVO. Sinn nur auf die Hauptgebäude anzuwenden.

3. Dachform  
 Zulässig sind nur Sattel-, Waln-, Krüppelwaln- und Pultdächer mit Dachneigungswinkel zwischen 15° bis 50°. Das Dachneigungswinkel gelten nicht für Dachaufbauten, die konstruktionsbedingt eine andere Dachneigung erfordern.  
 Flachdächer oder Flach geneigte Dächer (bis 15°) sind nur bei 2-geschosiger Bauweise zulässig.

4. Einfriedigungen  
 Die in einem Abstand von 0-3 m zur Grundstücksgrenze der Straße zu errichtenden Einfriedigungen sind als alte Einfriedigungen (z.B. Zäune und Mauer) nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m oder als neuere Einfriedigungen (z.B. Zäune und Mauer) nur bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig. Als schreie Materialien für alte Einfriedigungen sind ausschließlich Holz, Ziegelstein oder Naturstein zu nehmen.

### Planunterlagen

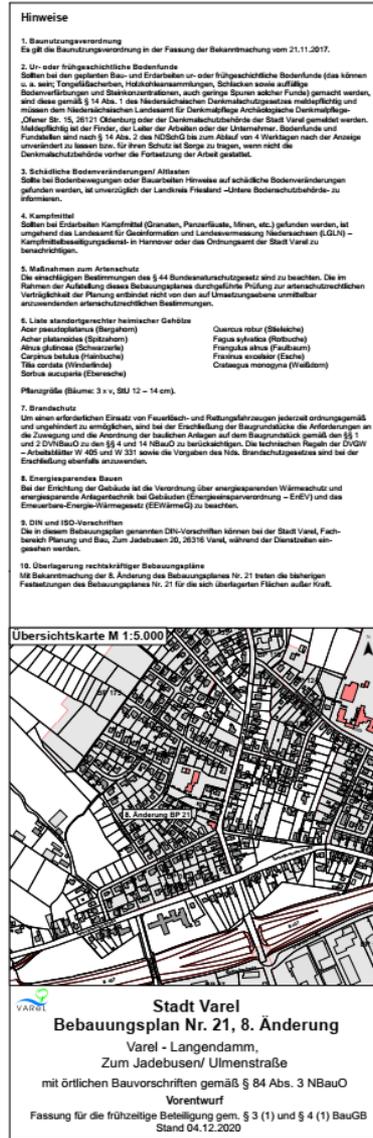
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 1.000  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2020 Liegenschaft für Geoinformation und Landesmessung Niedersachsen (GLN)  
 Katasteramt Varel

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt der Liegenschaftskarte und sind die vollständigsten Unterlagen für die Baugenehmigung sowie Straß-, Wege- und Platzabstimmung nach (Stand Juli 2020). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Varel, den \_\_\_\_\_ Liegenschaft für Geoinformation und Landesmessung Niedersachsen  
 -Regioinformation Aachen-

Umschrieb



# Vorentwurf - Planzeichnung

## Planzeichenerklärung

### 1. Art der baulichen Nutzung

 Allgemeines Wohngebiet

### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)  
 II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 FH Maximal zulässige Firsthöhe  
 TH Maximal zulässige Traufhöhe  
 GH (FD) Gebäudehöhe (Flachdach)

### 3. Bauweise, Baugrenzen

a abweichende Bauweise  
 Baugrenze  
 nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

### 4. Einrichtungen 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: Rathaus

### 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

 Fläche Ver- und Entsorgung  
 Zweckbestimmung: Elektrizität

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

 Erhalt von Bäumen

### Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 private Grünfläche

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

 Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

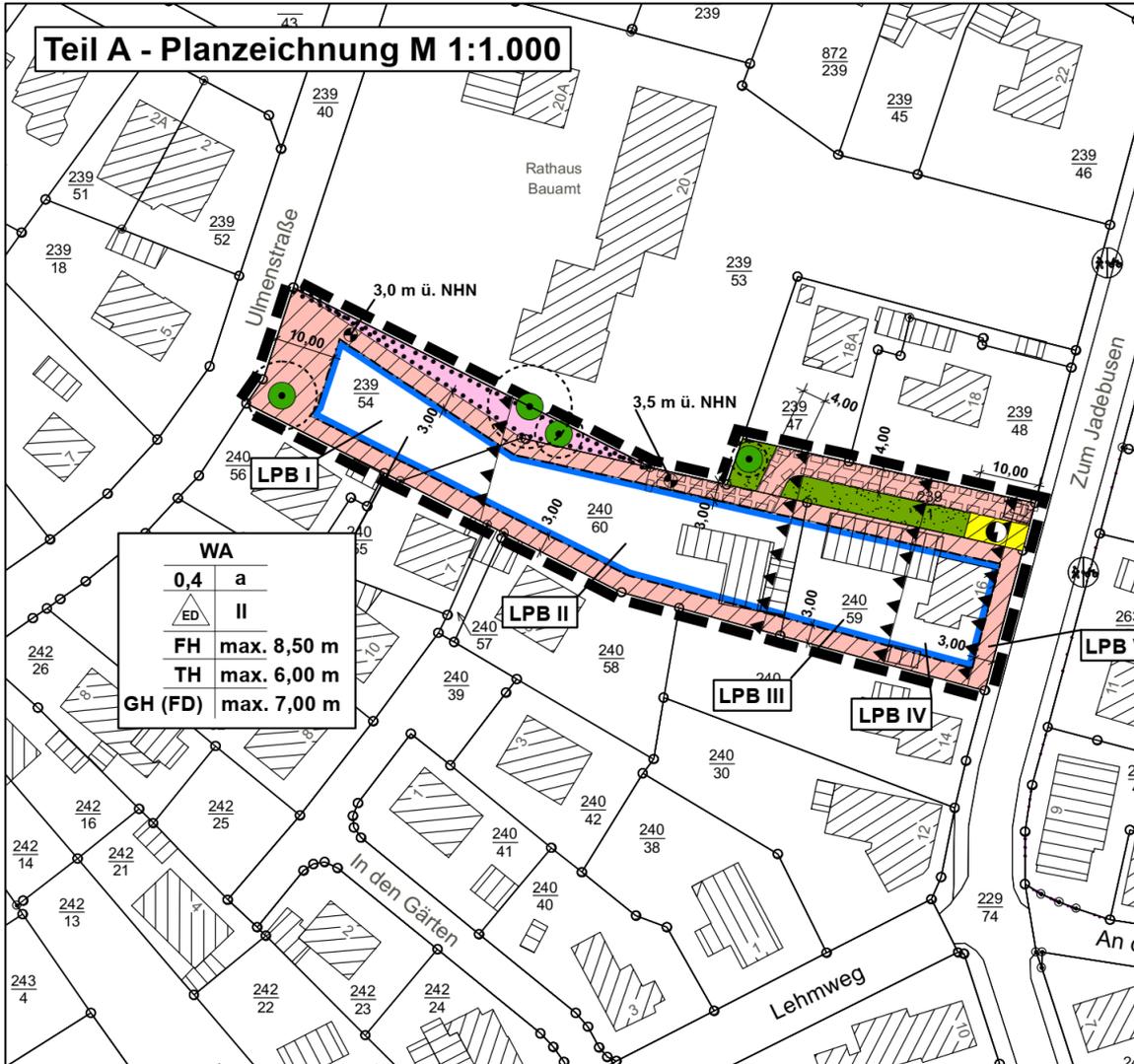
LPB Lärmpegelbereich gemäß TF: Nr. 8

 Bemaßung in Meter

 Kronenbereich

 Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhennull (NHN)

## Teil A - Planzeichnung M 1:1.000



|   |             |
|---|-------------|
| WA  |             |
| 0,4   | a           |
|  | II          |
| FH  | max. 8,50 m |
| TH  | max. 6,00 m |
| GH (FD)   | max. 7,00 m |

# Vorentwurf Textliche Festsetzungen

## Teil B - Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig sind.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Fläche für den Gemeinbedarf (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Es wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Rathaus festgesetzt.

1.3 Es wird eine Fläche für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

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

2.1 Bezugspunkte für Allgemeines Wohngebiet

2.1.1 Bezugspunkt für Höhe und Höhenlage

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens gilt der Höhenbezugspunkt der dem jeweiligen Gebäude am nächsten liegt.

2.1.2 Höhenlage des Erdgeschoß-Fertigfußbodens

Die Höhenlage des Erdgeschoß-Fertigfußbodens wird mit max. 0,5 m über o. g. Bezugspunkt festgesetzt.

2.1.3 Traufhöhe

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) und der tatsächlichen Höhe des Erdgeschoß-Fertigfußbodens. Die Traufhöhe gilt nicht für Traufen von untergeordneten Dachteilen (Krüppelwalm, Dachaufbauten, Quergiebel).

2.1.4 Gebäudehöhe (zugleich Firsthöhe)

Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und der tatsächlichen Höhenlage des Erdgeschoß-Fertigfußbodens. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile können zugelassen werden.

Bei Gebäuden mit Flachdächern ist die maximale Gebäudehöhe 7,00 m.

Garagen und Nebenanlagen bleiben von den Festsetzungen unberührt.

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

Innerhalb des WA-Gebietes (WA) 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 und überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachüberstände, Erker u. a. untergeordnete Bauteile i. S. d. § 5 (3) Nr. 2 NBauO nicht anzurechnen.

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

Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche allgemein zulässig mit Ausnahme des Teils der nicht überbaubaren Fläche entlang der Ulmenstraße und der Straße Zum Jadebusen in einer Tiefe von 3 m.

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

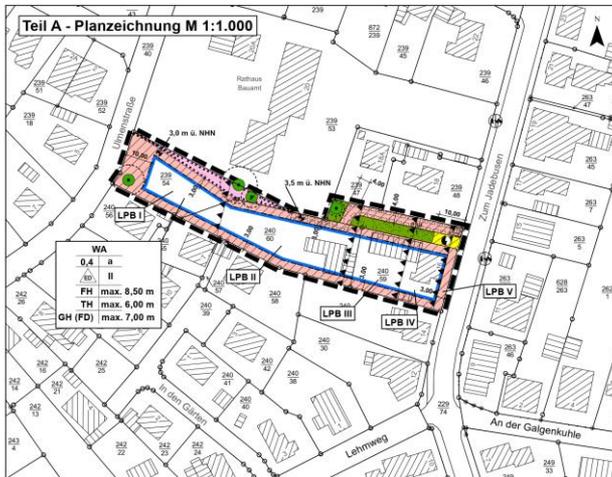
In dem WA sind maximal 2 Wohneinheiten pro Einzel- und Doppelhaus zulässig.

### 6. Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche ist gärtnerisch zu nutzen; die Anlage von Spielgeräten ist zulässig. Grundstückseinfriedungen innerhalb der privaten Grünfläche sind nur als Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen zulässig.

### 7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die gekennzeichnete Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- bzw. Entsorgungsträger zu belasten.



# Vorentwurf Textliche Festsetzungen

## 8. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

8.1 In den Lärmpegelbereichen III – V sind an die Außenteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Abhängigkeit von den dargestellten Lärmpegelbereichen dürfen die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nicht unterschritten werden. Die Berechnung der konkreten gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  im Genehmigungsverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach der Gleichung:

$$R'_{w,ges} = L_a - K \text{ Raumart gemäß Teil 1 der DIN 4109-1}$$

Dabei ist  $L_a$  der Maßgebliche Außenlärmpegel nach 4.5.5 von Teil 2 der DIN 4109.

Zuordnung der Lärmpegelbereiche zu den maßgeblichen Außenlärmpegel:

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ |
|------------------|-----------------------------------|
| V                | - 75 dB                           |
| IV               | - 70 dB                           |
| III              | - 65 dB                           |
| II               | - 60 dB                           |
| I                | < 55 dB                           |

| Raumarten   | K Raumart in dB |
|---|-----------------|
| Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätigkeiten, Unterrichtsräume und ähnliches | 30              |
| Büroräume und ähnliches   | 35              |

8.2 Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräumen, die an der lärmquellenabgewandten Seite angeordnet werden, können ohne weiteren Nachweis um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden. Das entspricht der Reduzierung um eine Stufe. 8.3 Zur Nachtzeit ist im Bereich mit einem Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) ein ungestörter Schlaf bei geöffneten Fenster nicht immer möglich. Daher sollen Fenster besonders schutzbedürftiger Räume in den Lärmpegelbereichen III bis V möglichst auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes angeordnet werden, um die Eigenabschirmung des Gebäudes zu nutzen. Alternativ sind sie auf der geräuschquellenzugewandten Seite in den Lärmpegelbereichen III bis V zulässig, sofern die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand sichergestellt wird (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite).

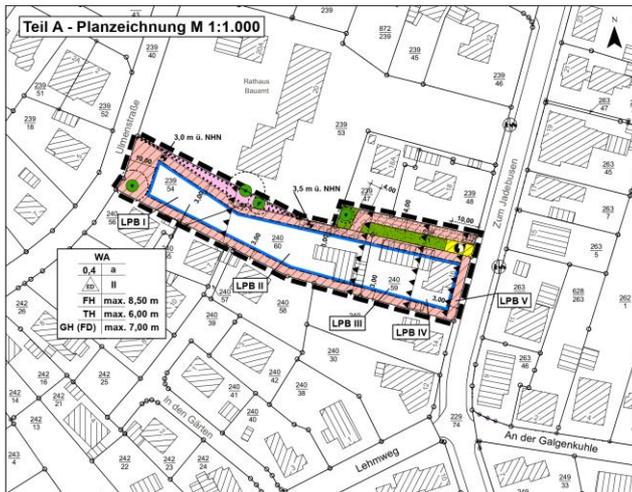
8.4 Im Plangebiet bis zu einem Abstand von ca. 48 m zur Fahrbahnmitte der K 110 werden die Orientierungswerte eines WA-Gebietes überschritten. Daher sind Terrassen und Aufenthaltsbereiche dort nur auf der geräuschquellenabgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig. Alternativ sind sie zulässig, sofern sie durch eine mindestens 2 m hohe Abschirmmaßnahme (z. B. Wand oder Nebengebäude) geschützt sind.

## 9. Anpflanzen von Bäumen (§9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb des WA ist je angefangener 400 qm Grundstücksfläche auf dem jeweiligen Grundstück mindestens ein hochstämmiger standortgerechter heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 12 – 14 cm, Obstbäume 8 – 10 cm aufweisen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Eine Liste standortgerechter Gehölze befindet sich unter Hinweis Nr. 6.

## 10. Bindung zum Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu schützen und zu erhalten; zugelassen sind nur fachgerechte pflegerische Maßnahmen zur langfristigen Sicherung des Baumes sowie zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht. Die Flächen unterhalb des Kronenbereichs sind als Vegetationsflächen zu nutzen, eine Versiegelung, Bodenauftrag und Bodenabgrabungen oder die Anlage von Fundamenten ist nicht zulässig. Abgänge sind durch Neuanpflanzung der gleichen Art zu ersetzen.



# Vorentwurf

## Örtliche Bauvorschriften

### 1. Anwendungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf den gesamten räumlichen Geltungsbereich.

### 2. Nebenanlagen

Die örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen gem. § 12 und 14 BauNVO  
Sind nur auf die Hauptgebäude anzuwenden.

### 3. Dachform

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

Flachdächer oder flach geneigte Dächer (0° bis 15°) sind nur bei 2-geschossiger Bauweise ausnahmsweise zulässig.

### 4. Einfriedungen

Die in einem Abstand von 0-3 m zur Grundstücksgrenze der Straße zu errichtenden Einfriedungen sind als tote Einfriedungen (z.B. Zäune und 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 nehmen.

## **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>Anregungen</b>  | <b>Abwägung</b>   |
|--|---|
| <p data-bbox="108 118 761 218"><u>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege</u></p> <p data-bbox="108 289 510 332">Allgemeiner Hinweis</p>   | <p data-bbox="977 175 1603 332">Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist bereits in den Planunterlagen enthalten.</p>   |
| <p data-bbox="108 368 900 525"><u>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsstelle Aurich</u></p> <p data-bbox="108 596 517 639">Allgemeine Hinweise</p>   | <p data-bbox="977 539 1646 639">Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>  |
| <p data-bbox="108 672 533 829"><u>Landkreis Friesland</u><br/><u>Fachbereich Umwelt</u><br/><u>Untere Abfallbehörde</u></p> <p data-bbox="108 901 900 1229">Es bestehen erhebliche Bedenken. Ein Baugebiet ohne Zuwegung zu planen ist nicht zeitgemäß. Die Anwohner werden auch älter und können die Behälter oder z.B. Sperrmüll nicht mehr zur nächsten Straße bringen.</p> | <p data-bbox="977 672 1781 1343">Der Bau einer Erschließungsstraße für zwei Wohngrundstücke in einer Dimension, dass die Müllentsorgung direkt am Grundstück sichergestellt werden kann, ist nicht verhältnismäßig und entspricht nicht einer nachhaltigen Entwicklung. Der Flächenverbrauch steht in keinem Verhältnis, zumal es sich hier um einen Transportweg kleiner 50 m handelt. Die Planung bedeutet einen sparsamen Umgang mit der Ressource Fläche.</p> <p data-bbox="977 1358 1742 1400">Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p> |

| Anregungen   | Abwägung  |
|--|---|
| <p><u>Landkreis Friesland</u><br/> <u>Fachbereich Umwelt</u><br/> <u>Untere Wasserbehörde</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p>   | <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p><u>Landkreis Friesland</u><br/> <u>Fachbereich Straßenverkehr</u></p> <p>Verweis auf die Stellungnahme der Landesstraßenbaubehörde.</p>   | <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p><u>Landkreis Friesland</u><br/> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Brand- und Denkmalschutz</li> <li>- Städtebaurecht</li> <li>- Regionalplanung</li> </ul> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> | <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> |

| Anregungen  | Abwägung   |
|---|--|
| <p><u>Landkreis Friesland</u><br/> <u>Fachbereich Zentrale Aufgaben,</u><br/> <u>Wirtschaft, Finanzen, Personal</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p>                                      | <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>  |
| <p><u>Oldenburgisch-Ostfriesischer</u><br/> <u>Wasserverband (OOWV)</u></p> <p><u>Versorgungssicherheit</u><br/> In der Hauptsache Hinweise zur technischen Infrastruktur.</p>                  | <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>   |
| <p><u>Oldenburgisch-Ostfriesischer</u><br/> <u>Wasserverband</u></p> <p><u>Entsorgungssicherheit</u><br/> A. Schmutzwasser</p> <p>In der Hauptsache Hinweise zur technischen Infrastruktur.</p> | <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungs- bzw. Genehmigungsplanung berücksichtigt.</p> |

| <b>Anregungen</b>   | <b>Abwägung</b>   |
|---|---|
| <p data-bbox="127 182 432 222">B. Regenwasser</p> <p data-bbox="127 297 911 337">Ausführungen zum Regenwasserabfluss.</p> <p data-bbox="127 411 919 508">Forderung einer Grunddienstbarkeit und Ausweisung eines Schutzstreifens.</p> <p data-bbox="127 925 900 1136">Niederschlagswasser kann gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Gedrosselte Einleitung auf 2,0 l/s*ha.</p> <p data-bbox="127 1210 935 1308">Hinweis auf Gestaltung von Flachdächern als Gründächer.</p> | <p data-bbox="993 239 1785 337">Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und entsprechend beachtet.</p> <p data-bbox="993 411 1819 851">Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. In Absprache mit dem OOWV wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bebauungsplan festgelegt. Der nicht überbaubare Bereich wird in Abstimmung mit dem OOWV auf 2 m rechts und links parallel zur Regenwasserleitung festgelegt.</p> <p data-bbox="993 925 1765 1079">Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und als Hinweis aufgenommen.</p> <p data-bbox="993 1210 1665 1308">Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> |

| Anregungen   | Abwägung   |
|--|--|
| <p data-bbox="127 182 432 222">B. Regenwasser</p> <p data-bbox="127 297 890 451">Hinweis auf Gestaltung der befestigten Nebenflächen (Zufahrten und Wege) in wasserdurchlässiger Bauweise.</p> <p data-bbox="127 525 935 736">Nach endgültiger Planfassung und Beschluss wird um die Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes in digitaler Form gebeten.</p> | <p data-bbox="993 297 1663 394">Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p data-bbox="993 525 1804 622">Die Stadt stellt die rechtskräftige Planung nach Abschluss des Verfahrens bereit.</p> |
| <p data-bbox="127 829 778 869"><u>Deutsche Telekom Technik GmbH</u></p> <p data-bbox="127 943 852 1041">Allgemeine Hinweise zur technischen Infrastruktur.</p>   | <p data-bbox="993 943 1765 1041">Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>  |
| <p data-bbox="127 1079 948 1176"><u>Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH</u></p> <p data-bbox="127 1250 852 1348">Allgemeine Hinweise zur technischen Infrastruktur.</p>   | <p data-bbox="993 1250 1765 1348">Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>   |

| Anregungen  | Abwägung  |
|---|---|
| <p><u>EWE Netz GmbH</u></p> <p>Hinweise zur technischen Infrastruktur sowie zu Leitungen und Anlagen innerhalb des Plangebietes.</p>  | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die EWE Netz übernimmt aufgrund des Nutzungsvertrages vom 01.06.2012 die entstehenden Kosten für die notwendige Anpassung / Verlegung der EWE Anlagen.</p> |
| <p><u>DMT Engineering Surveying GmbH</u></p> <p>Allgemeine Hinweise zur technischen Infrastruktur.</p>  | <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>   |
| <p><u>Tennet TSO GmbH</u></p> <p>Tennet wünscht keine weitere Beteiligung in diesem Verfahren.</p>  | <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>  |
| <p><b>Keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entwässerungsverband Varel</li> <li>- Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland</li> </ul> |   |

# Entwurf Bebauungsplan Nr. 21, 8. Änderung



| Planzeichenerklärung  |   |
|---|---|
| <b>1. Art der baulichen Nutzung</b>   | <p> Allgemeines Wohngebiet</p>  |
| <b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>   | <p>D-4 Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p> <p>FH Maximal zulässige Firsthöhe</p> <p>TH Maximal zulässige Traufhöhe</p> <p>GH (FD) Gebäudefläche (Flachdach)</p>   |
| <b>3. Bauweise, Baugruppen</b>  | <p>a abweichende Bauweise</p> <p> Baugruppe</p> <p> nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig</p>  |
| <b>4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen</b>          | <p> Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Rathaus</p>  |
| <b>5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallanlagen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die den Klimawandel entgegenwirken</b> | <p> Fläche Ver- und Entsorgung Zweckbestimmung Elektrizität</p>   |
| <b>6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für den Naturschutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>   | <p> Erhalt von Bäumen</p>   |
| <b>Sonstige Planzeichen</b>   | <p> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches</p> <p> private Grünfläche</p> <p> Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche</p> <p> Abgrenzung der Lärmpegelbereiche</p> <p> LVP Lärmpegelbereich gemäß TF: Nr. 8</p> <p> Bemalung in Meter</p> <p> Kronenbereich</p> <p> Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhennull (NN)</p> |

| Teil B - Textliche Festsetzungen   |  |                  |   |   |       |    |       |     |       |    |       |   |       |
|--|--|------------------|---|---|-------|----|-------|-----|-------|----|-------|---|-------|
| <b>1. Art der baulichen Nutzung</b>  | <p>1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauVO)</p> <p>Gemäß § 4 Abs. 3 BauVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (VA) sonstige nicht öffentliche Grünanlagen und Anlagen für die Nutzung ausweislich aus zulässig sind und Betriebe des Betriebszweckes verkehrs-, Gartenbauwirtschaft und Tierhaltung sind im Allgemeinen Wohngebiet (VA) gemäß § 1 Abs. 3 BauVO nicht Bestandteil der Bebauungspläne.</p> <p>1.2 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)</p> <p>1.3 Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Rathaus festgesetzt.</p> <p>1.4 Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)</p> <p>1.5 mit einer Fläche für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.</p>   |                  |   |   |       |    |       |     |       |    |       |   |       |
| <b>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 (6), 18 (1) und 19 (4) BauVO)</b>  | <p>2.1 Baugruppe für Allgemeines Wohngebiet</p> <p>2.1.1 Baugruppen für Höhe und Höhenlage</p> <p>Als zentrale Baugruppe für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhenlage des Erdgeschoss-Fußgängerbereichs gilt der festgesetzte Höhenbezugspunkt.</p> <p>2.1.2 Höhenlage des Erdgeschoss-Fußgängerbereichs</p> <p>Die Höhenlage des Erdgeschoss-Fußgängerbereichs mit max. 0,5 m über o. g. Baugruppen festgesetzt.</p> <p>2.1.3 Traufhöhe</p> <p>Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen den äußeren Schritten von Außen- und Dachstuhl (oberer Baugruppen) und tatsächlicher Höhe des Erdgeschoss-Fußgängerbereichs. Der Traufhöhe gilt nicht für Treppen von untergeordneten Dachflächen (Krippenhalm, Dachaufbau, Querriegel).</p> <p>2.1.4 Gebäudefläche zugunsten Freizeits</p> <p>Als Freizeits gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Baugruppen) und der tatsächlichen Höhenlage des Erdgeschoss-Fußgängerbereichs. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile können zugelassen werden.</p> <p>Bei Gebäuden mit Flachdächern ist die maximale Gebäuhöhe 7,00 m.</p> <p>Gärten und Nebenanlagen bleiben von den Festsetzungen unberührt.</p>  |                  |   |   |       |    |       |     |       |    |       |   |       |
| <b>3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 20 (4) BauVO)</b>   | <p>Innerhalb des VA-Gebietes (VA) gilt die abweichende Bauweise (a), wobei die Länge der Gebäude bei Einzelhäusern 10 m und bei Doppelhäusern 20 m nicht überschreiten darf.</p> <p>Auf die zulässigen Baugruppen sind Nebenbauten wie Garagen und überdachte Stallplätze Nebenbauten, Dachterrassen, Erker u. v. m. unregelmäßige Bauteile (z. B. § 9 (1) Nr. 2 BauVO) nicht anzuwenden.</p>  |                  |   |   |       |    |       |     |       |    |       |   |       |
| <b>4. Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauVO)</b>   | <p>Garagen sind in 12 BauVO-Baugruppen (z. B. § 9 (1) Nr. 4 BauGB) und innerhalb der nicht überbauten Fläche allgemein zulässig mit Ausnahme des Teils der nicht überbauten Fläche entlang der Grenzlinie und der Grenzlinie zum öffentlichen Verkehrsraum.</p>  |                  |   |   |       |    |       |     |       |    |       |   |       |
| <b>5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)</b>   | <p>In dem VA sind maximal 2 Wohnheiten pro Einzel- und Doppelhaus zulässig.</p>  |                  |   |   |       |    |       |     |       |    |       |   |       |
| <b>6. Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</b>   | <p>Die private Grünfläche ist durch die Anlage von Spielplätzen ist zulässig. Grundstücksanforderungen innerhalb der privaten Grünfläche sind nur als Flächen aus standortbezogenen menschlichen Gegebenheiten zulässig.</p>   |                  |   |   |       |    |       |     |       |    |       |   |       |
| <b>7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)</b>  | <p>Die gekennzeichnete Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.</p>   |                  |   |   |       |    |       |     |       |    |       |   |       |
| <b>8. Flächen für Verkehrsmittel zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)</b> | <p>8.1 In den Lärmpegelbereichen I, II und III ist die Außenluft im schutzbedürftigen Außenluftbereich Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Abhängigkeit von den dargestellten Lärmpegelbereichen sind die Anforderungen an die gesamten 18 dB(A) über Schalldämm-Maß R<sub>tr</sub> oder die Außenluft im schutzbedürftigen Raum nicht unterschritten werden.</p> <p>Die Berechnung der Lärmpegelbereiche ist gemäß Bau-Schalldämm-Maß R<sub>tr</sub> im Genehmigungsverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach der Zeichnung.</p> <p>R<sub>tr</sub> = R<sub>tr</sub> - K<sub>tr</sub> gemäß Teil 1 der DIN 4109-1</p> <p>Dabei ist L<sub>tr</sub> der Maßgebliche Außenlärmpegel nach 4.5.5 von Teil 2 der DIN 4109.</p> <p>Zur Ermittlung der Lärmpegelbereiche ist die maßgebliche Außenlärmpegel L<sub>tr</sub>:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Lärmpegelbereich</th> <th>Mögliche/r Außenlärmpegel L<sub>tr</sub></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>I</td> <td>75 dB</td> </tr> <tr> <td>II</td> <td>70 dB</td> </tr> <tr> <td>III</td> <td>65 dB</td> </tr> <tr> <td>IV</td> <td>60 dB</td> </tr> <tr> <td>V</td> <td>55 dB</td> </tr> </tbody> </table>    | Lärmpegelbereich | Mögliche/r Außenlärmpegel L <sub>tr</sub> | I | 75 dB | II | 70 dB | III | 65 dB | IV | 60 dB | V | 55 dB |
| Lärmpegelbereich   | Mögliche/r Außenlärmpegel L <sub>tr</sub>  |                  |   |   |       |    |       |     |       |    |       |   |       |
| I  | 75 dB  |                  |   |   |       |    |       |     |       |    |       |   |       |
| II   | 70 dB  |                  |   |   |       |    |       |     |       |    |       |   |       |
| III  | 65 dB  |                  |   |   |       |    |       |     |       |    |       |   |       |
| IV   | 60 dB  |                  |   |   |       |    |       |     |       |    |       |   |       |
| V  | 55 dB  |                  |   |   |       |    |       |     |       |    |       |   |       |
| <b>8.2 Für Außenbauten (Fenster, Dachter und Winden) von schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräumen</b>  | <p>8.2.1 In den Lärmpegelbereichen I, II und III sind die Außenluft im schutzbedürftigen Außenluftbereich Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Abhängigkeit von den dargestellten Lärmpegelbereichen sind die Anforderungen an die gesamten 18 dB(A) über Schalldämm-Maß R<sub>tr</sub> oder die Außenluft im schutzbedürftigen Raum nicht unterschritten werden.</p> <p>Die Berechnung der Lärmpegelbereiche ist gemäß Bau-Schalldämm-Maß R<sub>tr</sub> im Genehmigungsverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach der Zeichnung.</p> <p>R<sub>tr</sub> = R<sub>tr</sub> - K<sub>tr</sub> gemäß Teil 1 der DIN 4109-1</p> <p>Dabei ist L<sub>tr</sub> der Maßgebliche Außenlärmpegel nach 4.5.5 von Teil 2 der DIN 4109.</p> <p>Zur Ermittlung der Lärmpegelbereiche ist die maßgebliche Außenlärmpegel L<sub>tr</sub>:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Lärmpegelbereich</th> <th>Mögliche/r Außenlärmpegel L<sub>tr</sub></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>I</td> <td>75 dB</td> </tr> <tr> <td>II</td> <td>70 dB</td> </tr> <tr> <td>III</td> <td>65 dB</td> </tr> <tr> <td>IV</td> <td>60 dB</td> </tr> <tr> <td>V</td> <td>55 dB</td> </tr> </tbody> </table> | Lärmpegelbereich | Mögliche/r Außenlärmpegel L <sub>tr</sub> | I | 75 dB | II | 70 dB | III | 65 dB | IV | 60 dB | V | 55 dB |
| Lärmpegelbereich   | Mögliche/r Außenlärmpegel L <sub>tr</sub>  |                  |   |   |       |    |       |     |       |    |       |   |       |
| I  | 75 dB  |                  |   |   |       |    |       |     |       |    |       |   |       |
| II   | 70 dB  |                  |   |   |       |    |       |     |       |    |       |   |       |
| III  | 65 dB  |                  |   |   |       |    |       |     |       |    |       |   |       |
| IV   | 60 dB  |                  |   |   |       |    |       |     |       |    |       |   |       |
| V  | 55 dB  |                  |   |   |       |    |       |     |       |    |       |   |       |
| <b>9. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)</b>   | <p>Innerhalb des VA ist zu empfangenen 400 qm Grundstücksfläche auf dem jeweiligen Grundstück mindestens ein hochstammiger standortgerechter heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum anzupflanzen bzw. dauerhaft erhalten. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm, Obstbäume 8 - 10 cm aufweisen. Abgibtige Gehölze sind zu ersetzen. Eine Liste standortgerechter Gehölze befindet sich unter Hinweis Nr. 6.</p>  |                  |   |   |       |    |       |     |       |    |       |   |       |
| <b>10. Bindung zum Erhalt von Bäumen (§ Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)</b>   | <p>Die zu erhaltenen Bäume sind dauerhaft zu schützen und zu erhalten, zugelassen sind nur fachgerechte pflegerische Maßnahmen zur langfristigen Sicherung des Baumes sowie zur Erhaltung der Verkehrserschließung. Die Flächen innerhalb des Kronenbereichs sind als Vegetationsfläche zu nutzen, eine Verengung, Bodenentwurf und Bodenabtragungen oder die Anlage von Fundamenten ist nicht zulässig. Abgabe sind durch Bewässerung der gleichen Art zu ersetzen.</p>   |                  |   |   |       |    |       |     |       |    |       |   |       |

| Präambel  |   |
|---|---|
| Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 34 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (KomVerfG) für die Rat der Stadt Varel des 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Sitzung beschließen. | <p>VareL, den _____ Bürgermeister</p>   |
| <b>Verfahrensvermerke</b>   |   |
| <b>Aufstellungsbeschluss</b>  | <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 17.09.2020 die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>VareL, den _____ Bürgermeister</p>  |
| <b>Öffentliche Auslegung</b>  | <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am _____ nach Errichtung dem Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am _____ ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 hat mit der Begründung vom _____ bis zum _____ öffentlich ausliegen.</p> <p>VareL, den _____ Bürgermeister</p>   |
| <b>Satzungsbeschluss</b>  | <p>Der Rat der Stadt Varel hat die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ gemäß § 10 BauGB an Sitzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2 BauGB beigefügt.</p> <p>VareL, den _____ Bürgermeister</p>   |
| <b>Heftaufnahmen</b>  | <p>Der Satzungsbeschluss der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ in der Nordwest-Zeitung bekannt gemacht worden. Die 8. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am _____ in Kraft getreten.</p> <p>VareL, den _____ Bürgermeister</p>  |
| <b>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften</b>  | <p>Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und die Begründung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>VareL, den _____ Bürgermeister</p>  |
| <b>Bekundigung</b>  | <p>Diese 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 stimmt mit der Urschrift überein.</p> <p>VareL, den _____ Bürgermeister</p>   |
| <b>Örtliche Bauvorschriften</b>   |   |
| <b>1. Anwendungsbereich</b>   | <p>Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf den gesamten räumlichen Geltungsbereich.</p>   |
| <b>2. Nebenansätze</b>  | <p>Die örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen gem. § 12 und 14 BauVO. Sind nur auf die Hauptgebäude anzuwenden.</p>  |
| <b>3. Dachform</b>  | <p>Zulässig sind nur Sattel-, Waln-, Koppeln- und Pultdächer mit Dachneigungswinkel zwischen 15° bis 80°. Die Dachneigungswinkel gehen nicht für Dachbänke, die konstruktionsbedingt eine andere Dachneigung erfordern.</p> <p>Flachdächer oder fast geneigte Dächer (2° bis 15°) sind nur bei 2-geschossiger Bauweise ausnahmsweise zulässig, wenn sie begründ werden oder der Gewinn regenerativer Energien dienen.</p>   |
| <b>4. Einfriedlungen</b>  | <p>Die in einem Abstand von 0,3 m zur Grundstücksgrenze der Straße zu errichtenden Einfriedlungen sind als ihre Einfriedlungen (z. B. Zäune und Mauern) bis zu einer Höhe von max. 1,00 m oder als andere Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig, wenn sie ausschließlich für die Einfriedlungen sind ausschließlich Holz, Zweigeln oder Naturstein zu nehmen.</p>   |
| <b>Planunterlage</b>  | <p>Kartegrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 1.000</p> <p>Quelle: Auszug aus der Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterbehörde</p> <p>© 2020 Landamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Katasteramt VareL</p> <p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand Juli 2020). Die ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigt. Eine Überarbeitung der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist erwünschenswert.</p> <p>VareL, den _____ Landamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Regionaldirektion Aurich -</p> <p>Unterschrift _____</p> |

| Hinweise  |   |                     |                        |                    |                            |                            |                            |                        |                        |                          |                          |                          |                          |                              |                              |                               |                               |
|---|---|---------------------|------------------------|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>1. Baunutzungsverordnung</b>                         | <p>Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.</p>  |                     |                        |                    |                            |                            |                            |                        |                        |                          |                          |                          |                          |                              |                              |                               |                               |
| <b>2. Ur- oder flüchtlingsgeschichtliche Bodenkunde</b> | <p>Sollen bei den geplanten Bau- und Erarbeiten ur- oder flüchtlingsgeschichtliche Bodenkunde (das können u. a. sein: Tongefäßsammlungen, Holzbohrsammlungen, Schichten sowie auffällige Bodenverfärbungen und Bodenveränderungen, nach geringe Spuren solcher Funde genügt) sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes melderpflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege Archäologische Dienstleistungsstelle (Ar 15, 2012) Oldenburg oder der Denkmalschutzbehörde der Stadt Varel gemeldet werden. Melderpflicht ist der Besitzer, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenkunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Wochen nach der Anzeige unverzüglich zu freigeben, für einen Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.</p> |                     |                        |                    |                            |                            |                            |                        |                        |                          |                          |                          |                          |                              |                              |                               |                               |
| <b>3. Schädliche Bodenveränderungen Abstellen</b>       | <p>Sollen bei Bodenveränderungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.</p>  |                     |                        |                    |                            |                            |                            |                        |                        |                          |                          |                          |                          |                              |                              |                               |                               |
| <b>4. Kampfmittel</b>                                   | <p>Sollen bei Erdbetten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste,minen, etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) - Kartografieabteilung (Kart) in Hannover oder das Ortsamt der Stadt Varel zu benachrichtigen.</p>  |                     |                        |                    |                            |                            |                            |                        |                        |                          |                          |                          |                          |                              |                              |                               |                               |
| <b>5. Maßnahmen zum Artenschutz</b>                     | <p>Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung beruht nicht von den auf Umsetzungsbedingte unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.</p>   |                     |                        |                    |                            |                            |                            |                        |                        |                          |                          |                          |                          |                              |                              |                               |                               |
| <b>6. Liste standortgerechter heimischer Gehölze</b>    | <table border="1"> <thead> <tr> <th>Artenname (deutsch)</th> <th>Artenname (lateinisch)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ahorn (Stieleiche)</td> <td>Quercus robur (Stieleiche)</td> </tr> <tr> <td>Fagus sylvatica (Rotbuche)</td> <td>Fagus sylvatica (Rotbuche)</td> </tr> <tr> <td>Fraxinus alba (Pappel)</td> <td>Fraxinus alba (Pappel)</td> </tr> <tr> <td>Prunus avium (Hainbuche)</td> <td>Prunus avium (Hainbuche)</td> </tr> <tr> <td>Tilia cordata (Viburnum)</td> <td>Tilia cordata (Viburnum)</td> </tr> <tr> <td>Sorbus aucuparia (Eberesche)</td> <td>Sorbus aucuparia (Eberesche)</td> </tr> <tr> <td>Crataegus monogyna (Wildrose)</td> <td>Crataegus monogyna (Wildrose)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Planzgröße (Baum): 3 x x, 50/12 - 14 cm.</p>  | Artenname (deutsch) | Artenname (lateinisch) | Ahorn (Stieleiche) | Quercus robur (Stieleiche) | Fagus sylvatica (Rotbuche) | Fagus sylvatica (Rotbuche) | Fraxinus alba (Pappel) | Fraxinus alba (Pappel) | Prunus avium (Hainbuche) | Prunus avium (Hainbuche) | Tilia cordata (Viburnum) | Tilia cordata (Viburnum) | Sorbus aucuparia (Eberesche) | Sorbus aucuparia (Eberesche) | Crataegus monogyna (Wildrose) | Crataegus monogyna (Wildrose) |
| Artenname (deutsch)                                     | Artenname (lateinisch)  |                     |                        |                    |                            |                            |                            |                        |                        |                          |                          |                          |                          |                              |                              |                               |                               |
| Ahorn (Stieleiche)                                      | Quercus robur (Stieleiche)  |                     |                        |                    |                            |                            |                            |                        |                        |                          |                          |                          |                          |                              |                              |                               |                               |
| Fagus sylvatica (Rotbuche)                              | Fagus sylvatica (Rotbuche)  |                     |                        |                    |                            |                            |                            |                        |                        |                          |                          |                          |                          |                              |                              |                               |                               |
| Fraxinus alba (Pappel)                                  | Fraxinus alba (Pappel)  |                     |                        |                    |                            |                            |                            |                        |                        |                          |                          |                          |                          |                              |                              |                               |                               |
| Prunus avium (Hainbuche)                                | Prunus avium (Hainbuche)  |                     |                        |                    |                            |                            |                            |                        |                        |                          |                          |                          |                          |                              |                              |                               |                               |
| Tilia cordata (Viburnum)                                | Tilia cordata (Viburnum)  |                     |                        |                    |                            |                            |                            |                        |                        |                          |                          |                          |                          |                              |                              |                               |                               |
| Sorbus aucuparia (Eberesche)                            | Sorbus aucuparia (Eberesche)  |                     |                        |                    |                            |                            |                            |                        |                        |                          |                          |                          |                          |                              |                              |                               |                               |
| Crataegus monogyna (Wildrose)                           | Crataegus monogyna (Wildrose)   |                     |                        |                    |                            |                            |                            |                        |                        |                          |                          |                          |                          |                              |                              |                               |                               |
| <b>7. Niederschlagswasser</b>                           | <p>Die durch die geplante Bebauung und entsprechende Verengung anfallende Niederschlagswasser kann auf Grundlage der AEG des ÖNÖV und der vom hydrologischen Niederschlagsmessung des von RW-Bestandteilen in den vorhandenen bzw. geplanten Regenwasserkanal gefordert eingeleitet werden. Als zulässige Drainageauslassung sind hierbei 2,0 l/s nicht zu überschreiten. Im Zuge der Aufklärung der Entwässerungsanlage für die jeweiligen Grundstücke sind entsprechende Regenwasseranlagen oder Versickerungsanlagen gemäß den hierfür gültigen DIN bzw. Berechnungsvorschriften des ÖNÖV nachzuweisen.</p>  |                     |                        |                    |                            |                            |                            |                        |                        |                          |                          |                          |                          |                              |                              |                               |                               |
| <b>8. Brandschutz</b>                                   | <p>Um einen ausreichenden Schutz vor Feuer- und Rettungsfahrzeugen (jedoch örtlich genehmigt) und ungehindert zu ermöglichen, sind bei der Erschließung der Baugruben die Anforderungen an die zumung der baulichen Anlagen und die Errichtung der baulichen Anlagen gefordert eingehalten werden. Als zulässige Drahtauslassung sind hierbei 2,0 l/s nicht zu überschreiten. Im Zuge der Aufklärung der Entwässerungsanlage für die jeweiligen Grundstücke sind entsprechende Regenwasseranlagen oder Versickerungsanlagen gemäß den hierfür gültigen DIN bzw. Berechnungsvorschriften des ÖNÖV nachzuweisen.</p>  |                     |                        |                    |                            |                            |                            |                        |                        |                          |                          |                          |                          |                              |                              |                               |                               |
| <b>9. Energieerparnisse Bauen</b>                       | <p>Bei der Errichtung der Gebäude ist die Verwendung von energieeffizienten Wärmeschutz und entsprechende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieerparnisverordnung - EnEV) und das Erneuerbare-Energie-Gesetz (EEG) zu beachten.</p>  |                     |                        |                    |                            |                            |                            |                        |                        |                          |                          |                          |                          |                              |                              |                               |                               |
| <b>10. DIN und ISO-Vorschriften</b>                     | <p>Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften können bei der Stadt VareL Fachbereich Planung und Bau, Zum Juledeusen 20, 26316 VareL, während der Dienstzeiten eingesehen werden.</p>   |                     |                        |                    |                            |                            |                            |                        |                        |                          |                          |                          |                          |                              |                              |                               |                               |
| <b>11. Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne</b>  | <p>MM Bekanntmachung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 für die sich überlagernden Flächen außer Kraft.</p>  |                     |                        |                    |                            |                            |                            |                        |                        |                          |                          |                          |                          |                              |                              |                               |                               |

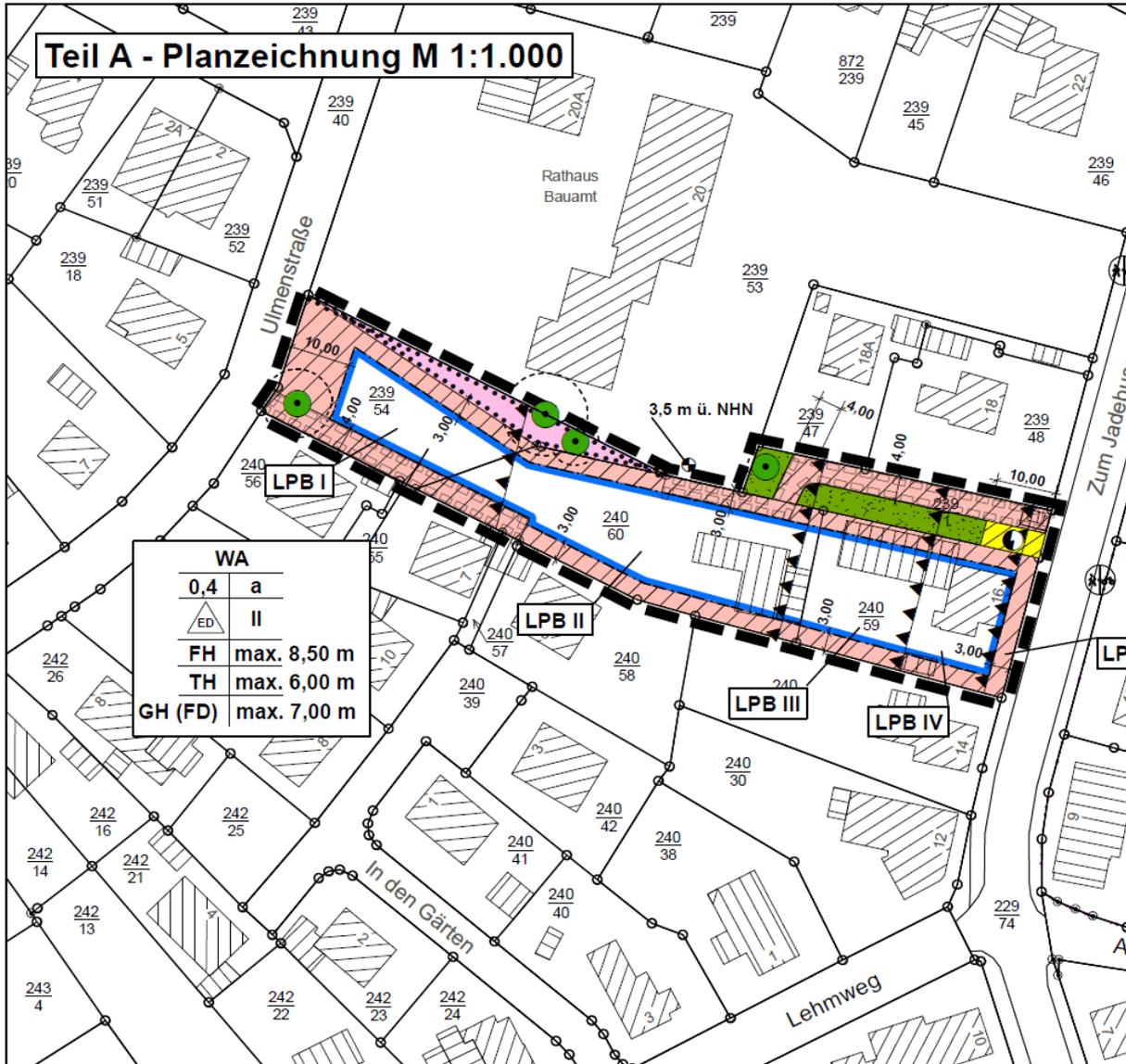


**Stadt VareL**  
**Bebauungsplan Nr. 21, 8. Änderung**  
 VareL - Langendamm  
 Zum Juledeusen/ Umenstraße  
 mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

**Entwurf**  
 Fassung für die Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB  
 Stand 27.04.2021

# Planzeichnung

## Teil A - Planzeichnung M 1:1.000



| WA  |             |
|---|-------------|
| 0,4   | a           |
|  | II          |
| FH  | max. 8,50 m |
| TH  | max. 6,00 m |
| GH (FD)   | max. 7,00 m |

### Planzeichenerklärung

#### 1. Art der baulichen Nutzung

 Allgemeines Wohngebiet

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)  
 II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 FH Maximal zulässige Firsthöhe  
 TH Maximal zulässige Traufhöhe  
 GH (FD) Gebäudehöhe (Flachdach)

#### 3. Bauweise, Baugrenzen

a abweichende Bauweise  
 Baugrenze  
 nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

#### 4. Einrichtungen 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: Rathaus

#### 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

 Fläche Ver- und Entsorgung  
 Zweckbestimmung: Elektrizität

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

 Erhalt von Bäumen

#### Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 private Grünfläche

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

 Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

LPB Lärmpegelbereich gemäß TF: Nr. 8

 Bemaßung in Meter

 Kronenbereich

 Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhennull (NHN)

Danke

für die Aufmerksamkeit

