

**Stadt Varel**

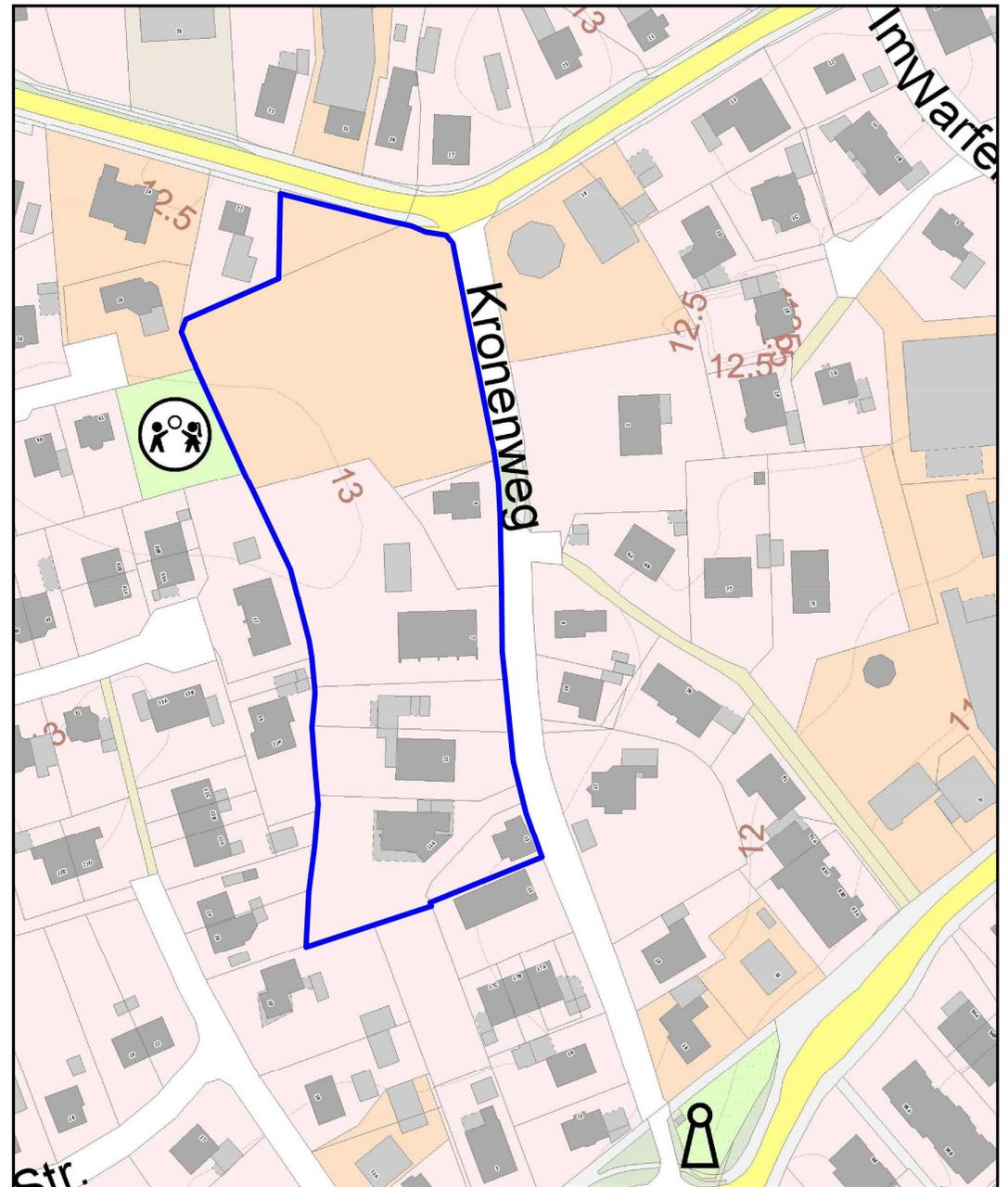
**Landkreis Friesland**

**Bebauungsplan Nr. 250**

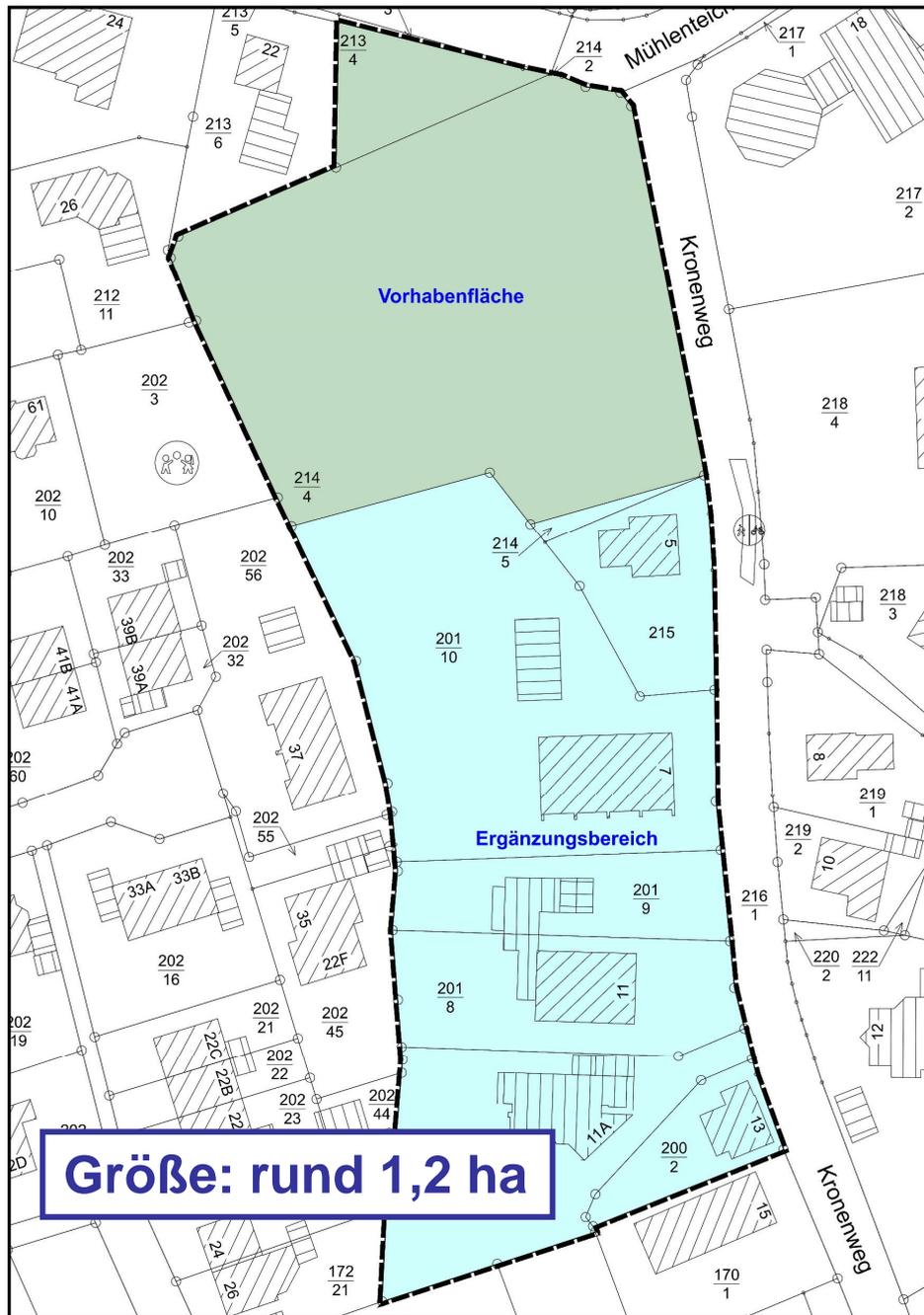
**Mühlenteichstraße / Kronenweg**

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

**Vorbereitung des Satzungsbeschlusses**



# Geltungsbereich / Ziel der Planung



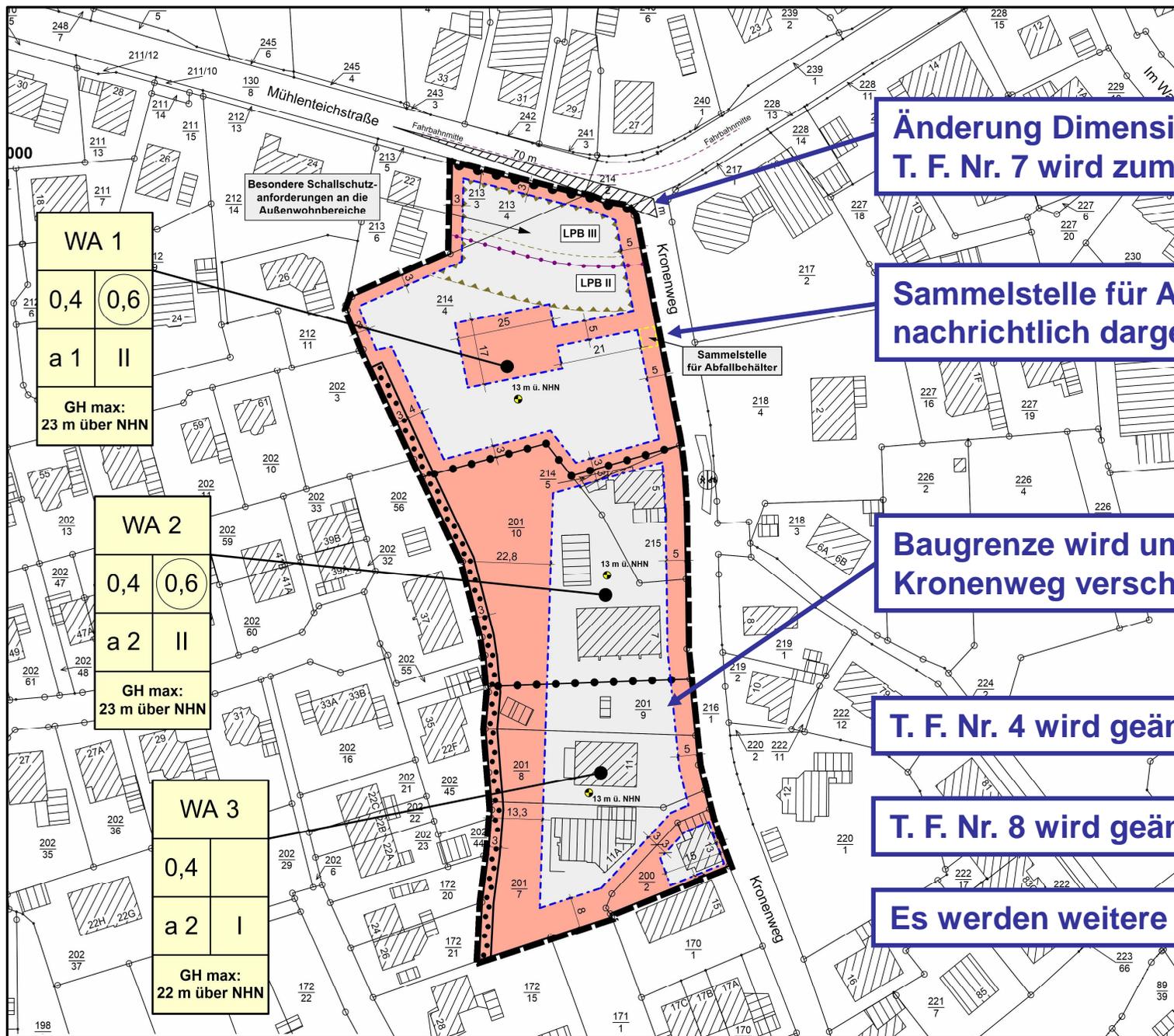
## Ziel der Planung

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

Zum anderen soll die südlich angrenzende Siedlungsstruktur planungsrechtlich abgesichert werden.



# Fassung zur erneuten öffentlichen Auslegung



**Änderung Dimensionierung Sichtdreieck  
T. F. Nr. 7 wird zum Hinweis Nr. 13**

**Sammelstelle für Abfallbehälter wird  
nachrichtlich dargestellt**

**Baugrenze wird um 5 m in Richtung  
Kronenweg verschoben**

**T. F. Nr. 4 wird geändert**

**T. F. Nr. 8 wird geändert**

**Es werden weitere Hinweise aufgenommen**



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

- Entwässerungsverband Varel
- Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland - Sachgebiet Verkehr
- Avacon AG
- Bettina Körk - Gleichstellungsbeauftragte der Stadt
- Landesamt für Bergbau , Energie und Geologie
- Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie
- Landkreis Friesland
  - FB Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal
  - FB Straßenverkehr
  - FB Planung, Bauordnung Gebäudemanagement (Brand- und Denkmalschutz)
  - FB Planung, Bauordnung Gebäudemanagement (Städtebaurecht)
  - FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement (Regionalplanung)



Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht:

- Landkreis Friesland - FB Umwelt
- EWE Netz GmbH
- Telekom Deutschland GmbH
- OOWV Brake
- Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH

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



## Stellungnahme des Landkreises

Es wird darauf hingewiesen, dass jedes Gebäude als eigenständige Wohneinheit zu veranlagen ist, unabhängig von einem gewünschten Sammelplatz.

## Abwägung der Stadt Varel

Der Hinweis wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes beachtet.



## Zusammenfassung der Stellungnahme der EWE Netz GmbH

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

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

## Abwägung der Stadt Varel

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



## Zusammenfassung der Stellungnahme der Telekom

**1.**

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

## Abwägung der Stadt Varel

**zu 1.**

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



## Zusammenfassung der Stellungnahme des OOWV Brake

1.

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

## Abwägung der Stadt Varel

zu 1.

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



## Zusammenfassung der Stellungnahme von Vodafone

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

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

## Abwägung der Stadt Varel

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



---

## Fazit

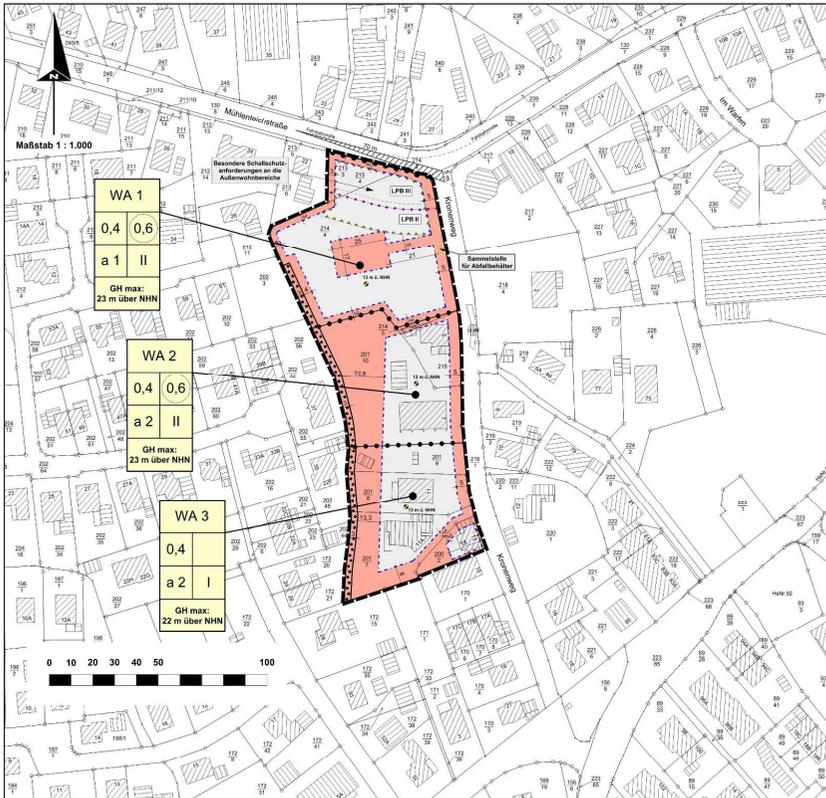
Den vorgebrachten Hinweisen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gefolgt. Diese werden bei der Planrealisierung berücksichtigt.

Die Abwägungsergebnisse führen zu keinen Änderungen der Planinhalte, die die Grundzüge der Planung berühren.

Somit könnte nunmehr der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 250 gefasst werden.



# Fassung zum Satzungsbeschluss



**PLANUNTERLAGE** Aktenzeichen: L 4 - 104/2020

Kreis Friesland, Stadt Varel

Kartellgrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für rechtliche oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 16.04.2020).

Vervielfältigungsgebühr entfällt nach dem Niedersächsischen Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NvVermZ) vom 12.12.2002.

Landsamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Varel

Varel, den .....

**HINWEISE**

**Nr. 1 Baunutzungsverordnung**  
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.

**Nr. 2 U- oder frühgeschichtliche Bodenfunde**  
Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten u- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleausstattungen, Schalen sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDMSG) meldungspflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, Oldeker Straße 15, 26121 Oldenburg oder der Denkmalgeschütztebehörde der Stadt Varel gemeldet werden.

Meldungspflicht ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodentunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDMSG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverzüglich zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalgeschütztebehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

**Nr. 3 Altanbautragern / Altstätten**  
Sollen bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenschützhilfe - zu informieren.

**Nr. 3 Kampfmittel**  
Sollen bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste,minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbesatzungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Stadt Varel zu benachrichtigen.

**Nr. 5 Maßnahmen zum Artenschutz**  
Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes sind zu beachten. Die im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung erhebt nicht von den auf Umsetzungsphase unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Aus Gründen des vorbeistehenden Artenschutzes darf die Rodung bzw. Fällung sowie das Beschneiden von Bäumen, Gebüsch und anderen Gehölzen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (Fällverbod gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) durchgeführt werden.

**Nr. 6 Brandschutz**  
Um einen erforderlichen Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert zu ermöglichen, sind bei der Errichtung der Baugrubenlöcher die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugruben gemäß den §§ 1 und 2 DIN EN 12046 zu den §§ 4 und 14 NbaVO zu berücksichtigen. Die Technischen Regeln der DVGW - Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie die Vorgaben des Nds. Brandschutzgesetzes sind bei der Errichtung ebenfalls anzuwenden.

**Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)**

**Art der baulichen Nutzung**  
 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung**  
 Geschosflächenzahl  
 Grundflächenzahl  
 II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)  
 GH max maximale Gebäudehöhe (siehe Textliche Festsetzung Nr. 2)

**Bauweise, Bauformen, Baugrenzen**  
 a1 und a2 abweichende Bauweisen (siehe Textliche Festsetzung Nr. 3)  
 Baugrenze mit überbaubarem Bereich

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (siehe Textliche Festsetzung Nr. 8)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
 Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen  
 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Verkehren zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
 Lärmgebiete gem. DIN 4109  
 Abgrenzung der Lärmgebiete  
 Abgrenzung der Fläche, für die besondere Schallschutzanforderungen die Außenwahrbereiche gelten (siehe Textliche Festsetzung Nr. 6)  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
 Bemalung in Meter  
 Höherpunkt mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull  
 Sammelstelle für Abfallbehälter  
 Sichtfeld

**Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
 Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen  
 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Verkehren zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
 Lärmgebiete gem. DIN 4109  
 Abgrenzung der Lärmgebiete  
 Abgrenzung der Fläche, für die besondere Schallschutzanforderungen die Außenwahrbereiche gelten (siehe Textliche Festsetzung Nr. 6)  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
 Bemalung in Meter  
 Höherpunkt mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull  
 Sammelstelle für Abfallbehälter  
 Sichtfeld

**HINWEISE**

**Nr. 7 Erdverlegete Versorgungsleitungen**  
Bei evtl. Tiefarbeiten ist ggf. auf erdverlegete Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Sachverständigen in der Nähe von Elektrizitäts- oder Gasversorgungsleitungen sind von Hand auszurufen. Die auftretenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Öffentlichkeit anzeigen zu lassen.

**Nr. 8 Trinkwasserschutzgebiet**  
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebietes Varel (Gebietsnummer 0355028101). Daher sind die Vorschriften, Aufgaben und Bestimmungen der Wasserschutzverordnung einzuhalten. Gleiches gilt für die rechtlichen Vorgaben für Baumaßnahmen innerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

**Nr. 9 Energieerzeugendes Bauen**  
Bei der Errichtung der Gebäude ist die Verordnung über energieerzeugendes Wärmedämm- und energieerzeugende Anlagenrechtlich bei Gebäuden (Energiepassivverordnung - EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärMG) zu beachten.

**Nr. 10 DIN und ISO-Vorschriften**  
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.

**Nr. 11 Landesstraße L 818**  
Es wirken Verkehrsplanungsmaßnahmen der L 818 (Mühlenteichstraße) auf das Plangebiet ein. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast kalendarisch Entschleunigungsmaßnahmen hinsichtlich des Immissionserschutzes geltend gemacht werden. Der Straßenbaulastträger der L 818 ist von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutze), die aus dieser Bauplanung entstehen können, freigestellt.

**Nr. 12 Telekommunikation**  
Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gesondert bis zu den Netzschlüsselpunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzstrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven Gebäudeneutren Netzkomponenten auszustatten.

**Nr. 13 Freihaltung von Sichtfeldern**  
Das in der Planzeichnung nachdrücklich dargestellte Sichtfeld im Einmündungsbereich des Kronenweges in die Mühlenteichstraße ist zwischen 0,60 und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Nr. 1 Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)  
**Allgemeines Wohngebiet (WA)** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO)  
 Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten (WA i. bis WA 3) Betriebe des Beherrschungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Vorarbeiten ausnahmsweise zulässig sind.

**Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i. V. m. §§ 16 Abs. 2, 16 Abs. 6, 18 Abs. 1 und 19 Abs. 4 BauNVO)  
 In allen Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 3) werden die zulässigen Gebäudehöhen der baulichen Anlagen und die erforderlichen Geschosflächen festgesetzt. Zwecks Orientierung sind in der Planzeichnung Höhenpunkte mit Angabe der NN-Höhen angegeben.

**1. Bezugspunkt für Höhe und Höhenlage**  
 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 3) werden die zulässigen Gebäudehöhen der baulichen Anlagen und die erforderlichen Geschosflächen festgesetzt. Zwecks Orientierung sind in der Planzeichnung Höhenpunkte mit Angabe der NN-Höhen angegeben.

**2. Gebäudehöhe (zugleich Firsthöhe):**  
 Die Gebäudehöhe (GH) darf in der Planzeichnung angegebenen Wert in Meter über NN nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt beim Gebäude ist der höchste Punkt des Daches (Oberkante First bzw. Oberkante Flachdach).

**Nr. 3 Bauweise, Baugrenzen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 22 Abs. 4 bzw. § 23 Abs. 3 BauNVO)  
 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 3) gilt die abweichende Bauweise. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 gilt die abweichende Bauweise a1, wobei die Länge der Gebäude 28 m nicht überschreiten darf. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 gilt die abweichende Bauweise a2. Hier darf die Länge der Gebäude 22 m nicht überschreiten.

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

Innerhalb der zulässigen Bauweisen sind Nebengebäude wie Garagen u. überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachüberstände, Erker u. u. unterirdische Bauteile i. S. d. § 5 Abs. 3 Nr. 2 NbaVO nicht anzuhängen. Die Anstände regeln sich jeweils nach den §§ 5 und 7 der NbaVO.

**Nr. 4 Garagen und Nebenanlagen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 12 u. 14 BauNVO)  
 Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche allgemein zulässig. Zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen müssen sie jedoch einen Mindestabstand von 3,0 m einhalten.

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

**Nr. 5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)  
 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind maximal 4 Wohneinheiten pro Kellerraum bzw. Mehrfamilienhaus zulässig. Bei Einfamilienhäusern sind max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

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

**Nr. 6 Passiver Lärmschutz** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)  
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch Lärmimmissionen von der Landesstraße 818 (Mühlenteichstraße) verbleibend. Die schallschützenden Orientierungsmaßnahmen nach DIN 18005 werden in Teilen des Geltungsbereiches überschritten. Diese Bereiche sind in der Planzeichnung als Lärmproblembereiche (LPB) II bis III gekennzeichnet.

Die Außenbauteile (Dach, Wand, Fenster) sind in diesen Bereichen so auszubilden, dass folgende Anforderungen der DIN 4109 an die erdverlegete bewehrte Schalldämmung R<sub>w</sub> an der Außenbauteile eingehalten werden:

- für Außenbauteile in Wohnungen, Überdachungsräume in Beherrschungsräumen, Unterrichtsräume und ähnliches im LPB II 30 dB und im LPB III 35 dB;
- für Büroräume und ähnliches im LPB II 30 dB und im LPB III 30 dB.

Allgemein gilt:

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

**Nr. 7**  
entfällt

**Nr. 8 Erhaltungsgebot für den Baumbestand** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauNVO)  
 Der Baumbestand innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauNVO dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Der Kronenreichtum der Hochstämme ist von jeglicher Verunstaltung freizuhalten.

Abgesehen sind durch Neuanpflanzung der gleichen Art zu ersetzen. Für die Neuanpflanzungen gelten folgende Vorgaben: Gehölzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 bis 16 cm, gemessen in ein Meter Höhe.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG**

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**  
 Die §§ 2 bis 3 der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NbaVO gelten für die Bereiche der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete.

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

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

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

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

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

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NimKVG) sowie des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NbaVO), hat der Rat der Stadt Varel diesen Bebauungsplan Nr. 250 'Mühlenteichstraße / Kronenweg', bestehend aus der Planzeichnung, den nebeneinander liegenden Festsetzungen sowie den nebeneinander örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Es gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Varel, den .....

.....  
Bürgermeister

**PLANVERFASSER**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 250 wurde ausgearbeitet von:

BOMER + PARTNER  
 ARCHITECTEN STADTPLANER INGENIEURE  
 Amberg-Weiden, 92434 Weiden, Hauptstraße 10  
 Telefon: +49 (0) 9241 200-100  
 Telefax: +49 (0) 9241 200-101  
 E-Mail: info@bomer-partner.de

Oldenburg, den .....  
.....  
Planverfasser

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 27.08.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 250 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Varel, den .....  
.....  
Bürgermeister

Am ..... hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel beschlossen, mit dem vorgestellten Planentwurf die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und die gleichzeitige öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorzunehmen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 250 und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Varel, den .....  
.....  
Bürgermeister

Am ..... hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel beschlossen, mit dem vorgestellten geänderten Planentwurf die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen und die gleichzeitige öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorzunehmen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 250 und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB letztmalig öffentlich ausliegen.

Varel, den .....  
.....  
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Varel hat den Bebauungsplan Nr. 250 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie vom ..... beschlossen.

Varel, den .....  
.....  
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 250 ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am ..... in der Nordwest - Zeitung (Ausgabe: Der Gemeindegut) bekannt gemacht worden. Sie ist damit rechtswirksam geworden.

Varel, den .....  
.....  
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Varel, den .....  
.....  
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Varel, den .....  
.....  
Bürgermeister

**Stadt Varel**  
Landkreis Friesland

**Bebauungsplan Nr. 250**  
**Mühlenteichstraße / Kronenweg**  
Varel - Obenstrohe

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 NbaVO

**Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

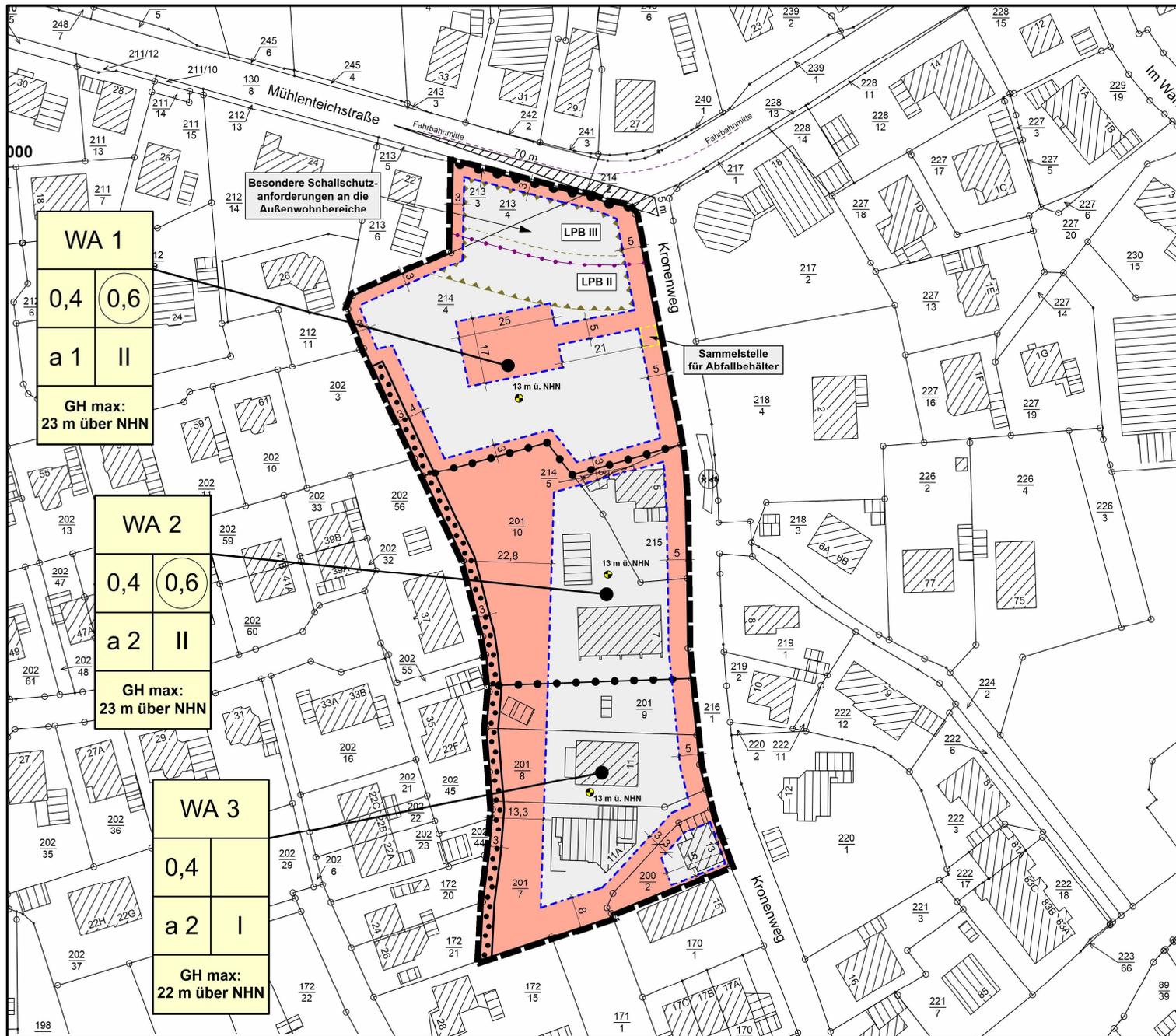
**Fassung zum Satzungsbeschluss**  
(Stand: 20.05.2021)

**BEGLAUBIGUNGSVERMERK**

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Varel, den .....  
.....  
STADT VAREL,  
Der Bürgermeister

# Fassung zum Satzungsbeschluss



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

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

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

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

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

### 1. Bezugspunkt für Höhe und Höhenlage

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

### 2. Gebäudehöhe (zugleich Firsthöhe):

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Allgemein gilt:

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



## Nr. 7 Freihaltung von Sichtfeldern

entfällt

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

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

Der Kronentraufbereich der Hochstämme ist von jeglicher Versiegelung freizuhalten.

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



## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

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

## § 2 Dachkonstruktion

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

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

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

## § 3 Einfriedung

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

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



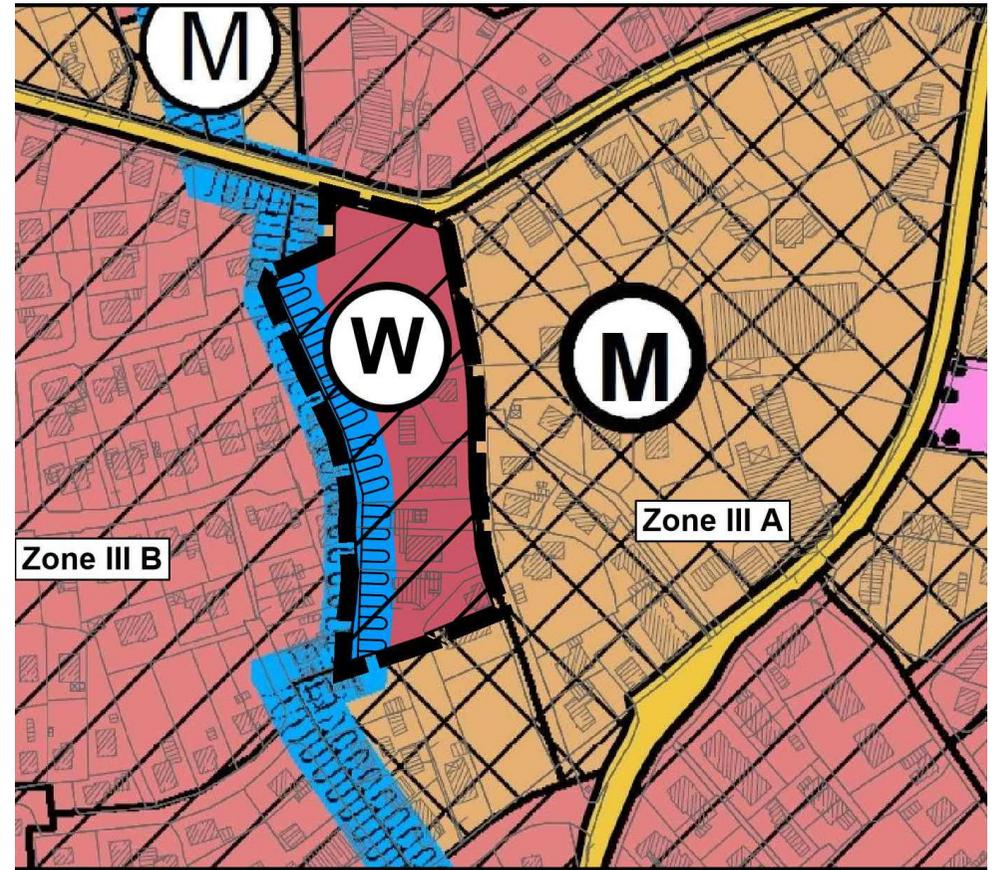
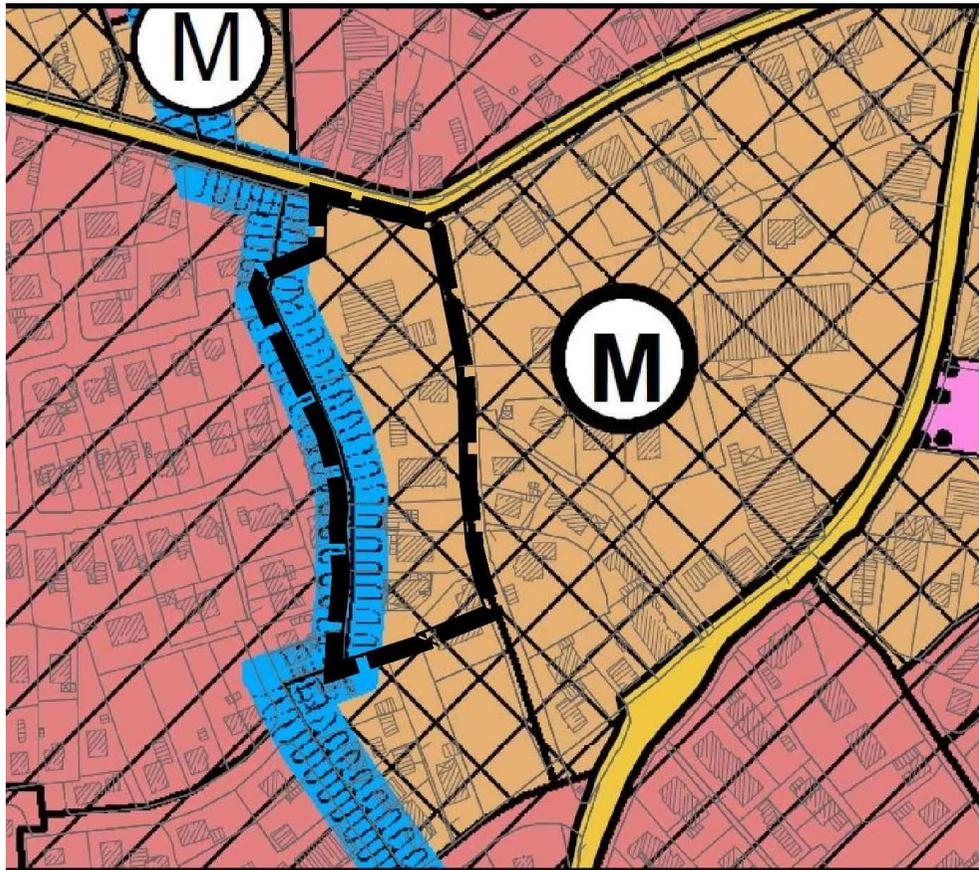
# 13. Berichtigung des Flächennutzungsplans

<p><b>Flächennutzungsplan rechtswirksam (Maßstab 1 : 5.000)</b></p>	
<p><b>13. Berichtigung des Flächennutzungsplanes (Maßstab 1 : 5.000)</b></p>	
<p>Es gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).</p>	<p><b>Planzeichenerklärung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Wohnbaufläche (W)</li> <li> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches</li> <li> Nachrichtliche Darstellung des Trinkwasserschutzgebietes Varel (Zonen III A und III B)</li> </ul>
<p><b>PLANVERFASSER</b></p> <p>Die 13. Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:</p> <p><b>BONER + PARTNER</b> ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE</p> <p><small>Johann H. Boner - Dr. Helmut Gramann GbR Auf der Gant 36 B - 26310 Varel - Dargatz Thomas-Mann-Straße 25 - 20153 Oldenburg</small></p> <p>Oldenburg, den ..... Planverfasser</p>	

<p><b>Kurzerläuterung</b></p> <p>Der Flächennutzungsplan kann vor formaler Änderung im Wege der Berichtigung angepasst werden, wenn ein Bebauungsplan, dessen Inhalte von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird und die geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Im vorliegenden Fall ist der Bebauungsplan Nr. 250 "Mühlenteichstraße / Kronenweg" im beschleunigten Verfahren aufgestellt worden. Der Bebauungsplan setzt für den Berichtigungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest und weicht somit von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab, der hier eine Gemischte Baufläche (M) darstellt.</p> <p>Da der Planbereich innerhalb eines wohnbaulich strukturierten Umfeldes liegt, wird die geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Oberstrohe der Stadt Varel nicht beeinträchtigt.</p> <p>Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgte ohne gesonderte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.</p>
<p><b>Beschluss zur Berichtigung</b></p> <p>Der Rat der Stadt Varel hat nach Fassung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 250 "Mühlenteichstraße / Kronenweg" am ..... diese 13. Berichtigung des Flächennutzungsplanes beschlossen.</p> <p>Varel, den .....</p> <p>..... Der Bürgermeister</p>
<p style="text-align: center;"><b>Stadt Varel</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Landkreis Friesland</b></p> <p style="text-align: center;"><b>13. Berichtigung des Flächennutzungsplanes</b></p> <p style="text-align: center;"><b>in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 250</b> <b>"Mühlenteichstraße / Kronenweg"</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Ortsteil Oberstrohe</b></p> <p style="text-align: center;"><b>(Stand 20.05.2021)</b></p>



## 13. Berichtigung des Flächennutzungsplans



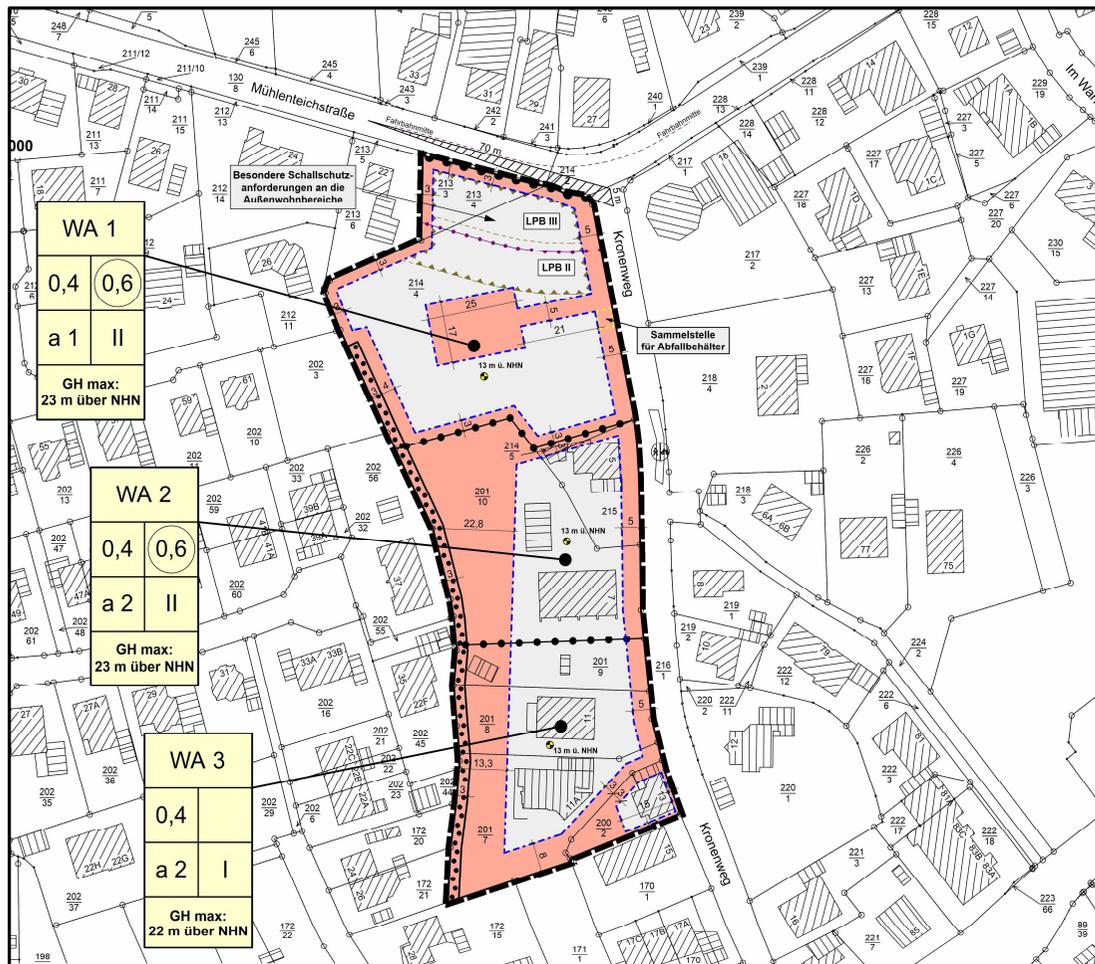
# Satzungsbeschluss

## Beschlussvorschlag:

Die anliegenden Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben.

Der Bebauungsplan Nr. 250 nebst Begründung wird als Satzung beschlossen.

Die 13. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel wird festgestellt.



---

## Bedarfsfolien





## Bestand - Luftbild Gesamtbereich

