

STADT VAREL, BEBAUUNGSPLAN NR. 245

„ZUM JADEBUSEN / DANGASTERMOOR“ MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

ZUR BERATUNG DER ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE UND
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § § 3 (ABS. 2)
UND 4 (ABS. 2) BAUGB



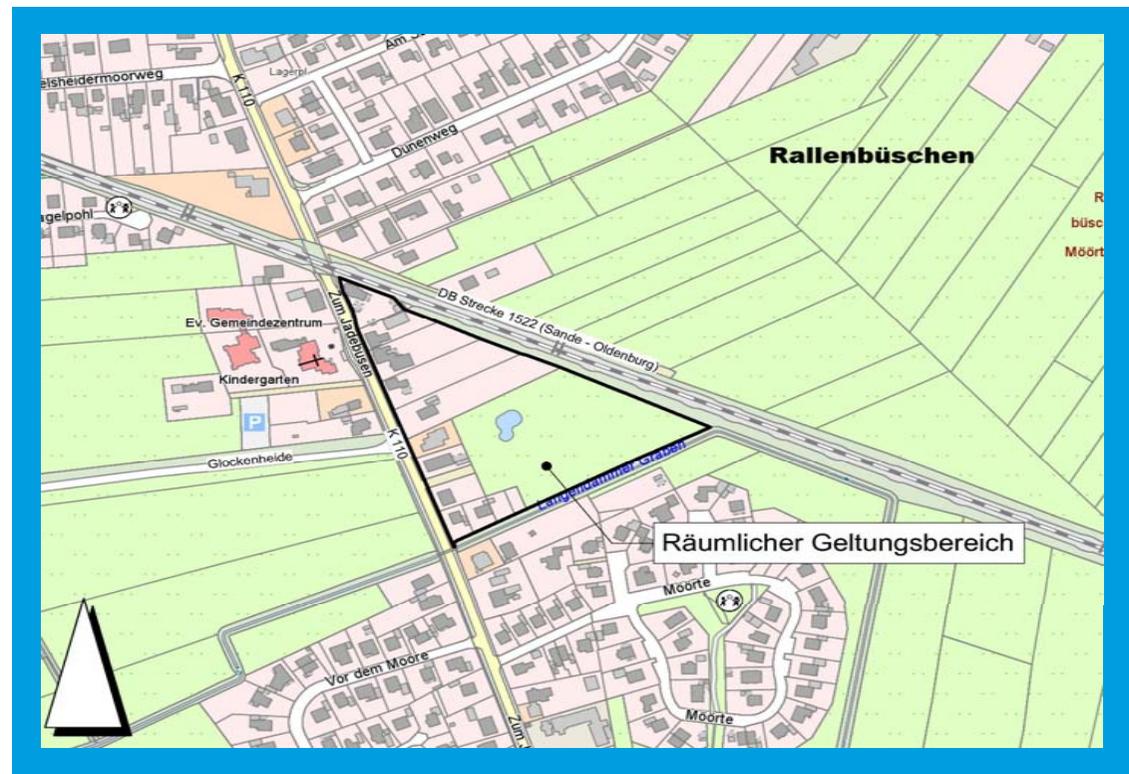
Thalen Consult GmbH
Urwaldstraße 39
26340 Neuenburg

T 04452 916-0
F 04452 916-101

info@thalen.de
www.thalen.de

Projekt-Nr.: 10915

*Für diese Zeichnungen/
Technischen Unterlagen/
Darstellungen behalten wir
uns alle Rechte vor.*

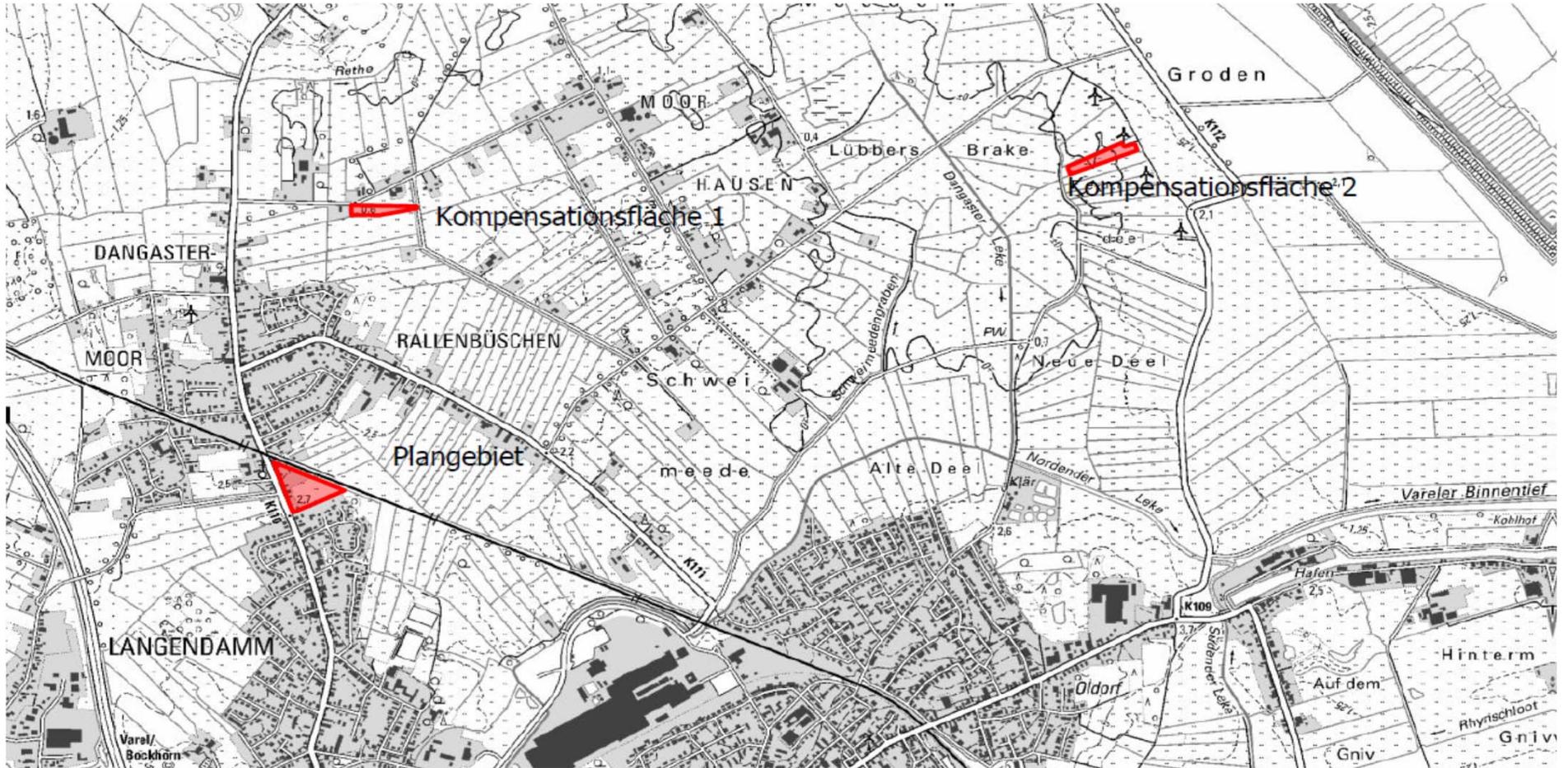


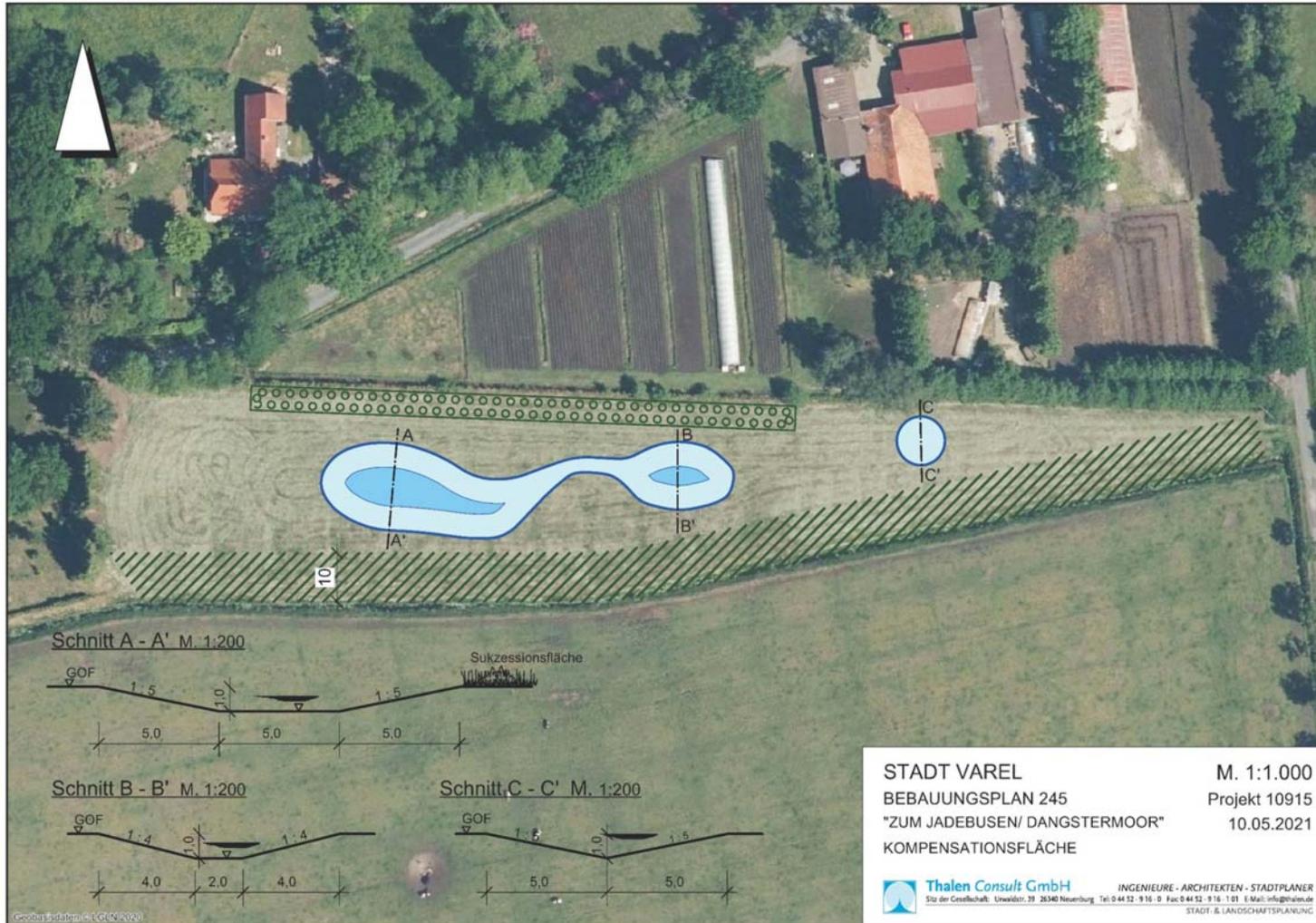
- **Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 25.02.2020 den Aufstellungsbeschluss Bebauungsplanes Nr. 245 „Zum Jadebusen / Dangastermoor“ gefasst sowie die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.01.2021 ortsüblich bekanntgemacht.**
- **Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte über eine öffentliche Auslegung mit der Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen (schriftlich oder mündlich zur Niederschrift) vom 05.02.2021 bis zum 08.03.2021.**
- **Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte per Schreiben vom 27.01.2021 mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum 08.03.2021.**

- Es sind keine Rückläufe aus der Öffentlichkeit zu verzeichnen.
- 14 Behörden und sonstige TÖBs haben sich im Rahmen der Beteiligung geäußert.
- 10 Behörden haben Anregungen und Hinweise gegeben

- **Die Deutsche Bahn AG** teilt mit, dass Gespräche zum Bahnübergang mit dem Landkreis wieder aufgenommen werden. Es wird auf verschiedene Belange hingewiesen, die zu berücksichtigen sind. Da in diesem Zusammenhang hohe Geschwindigkeiten genannt werden, soll zur Klarstellung in der Begründung auf die vor Ort gefahrene Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h hingewiesen werden. Die anderen Hinweise werden ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.
- Der **Entwässerungsverband** Varel weist auf die besonderen Belange des Verbandsgewässers „Langendammer Graben“ hin. Die Belange sind bereits in Planzeichnung und Begründung berücksichtigt worden. Die Bezeichnung „**Gew. II. Ordn. Nr. 17**“ wird in der Planzeichnung ergänzt.
- Der **Landkreis** weist auf die knapp bemessenen Straßenbreiten und den kleinen Wendehammer hin. Der Wendehammer wird auf den Durchmesser von 22,50 m erweitert; in diesem Zusammenhang wird die Zuwegung zum Rückhaltebecken nach Norden verlegt.

- **Noch Landkreis:** Die Ausführungen zu den Kompensationsmaßnahmen sind zu konkretisieren
- Für die Kompensation stehen zwei Flächen zur Verfügung:
- Die erste Fläche befindet sich am Birkenweg nördlich von Dangastermoor. Auf 9.551 m² des Flurstücks 20/2 der Flur 3 können durch die Entwicklung von Feuchtbiotopen und Sukzessionsflächen 10.051 Werteinheiten umgesetzt werden.
- Auf der zweiten verfügbaren Fläche (Flurstücke 132/1 und 133/1, Flur 5) östlich von Moorhausen ist eine Extensivierung der Grünlandnutzung auf 10.500 m² geplant. Ein Gewässerrandstreifen nördlich und südlich soll hier nur im Zusammenhang mit Unterhaltungsmaßnahmen gemäht werden. Die Maßnahmen bilden einen Kompensationswert von 10.500 Einheiten.
- Insgesamt kann der Kompensationsbedarf von 20.185 Werteinheiten auf beiden Flächen vollständig ausgeglichen werden.

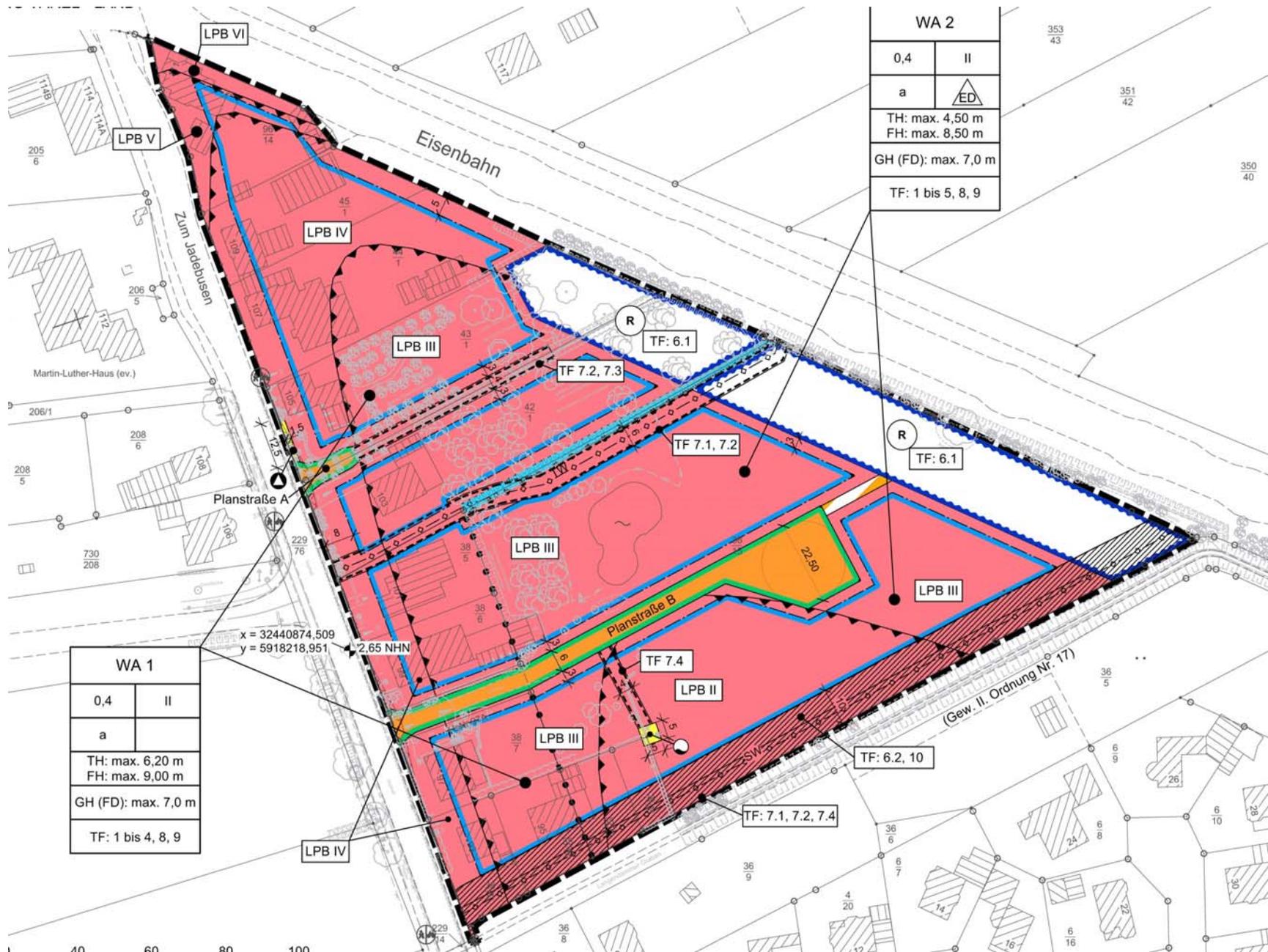


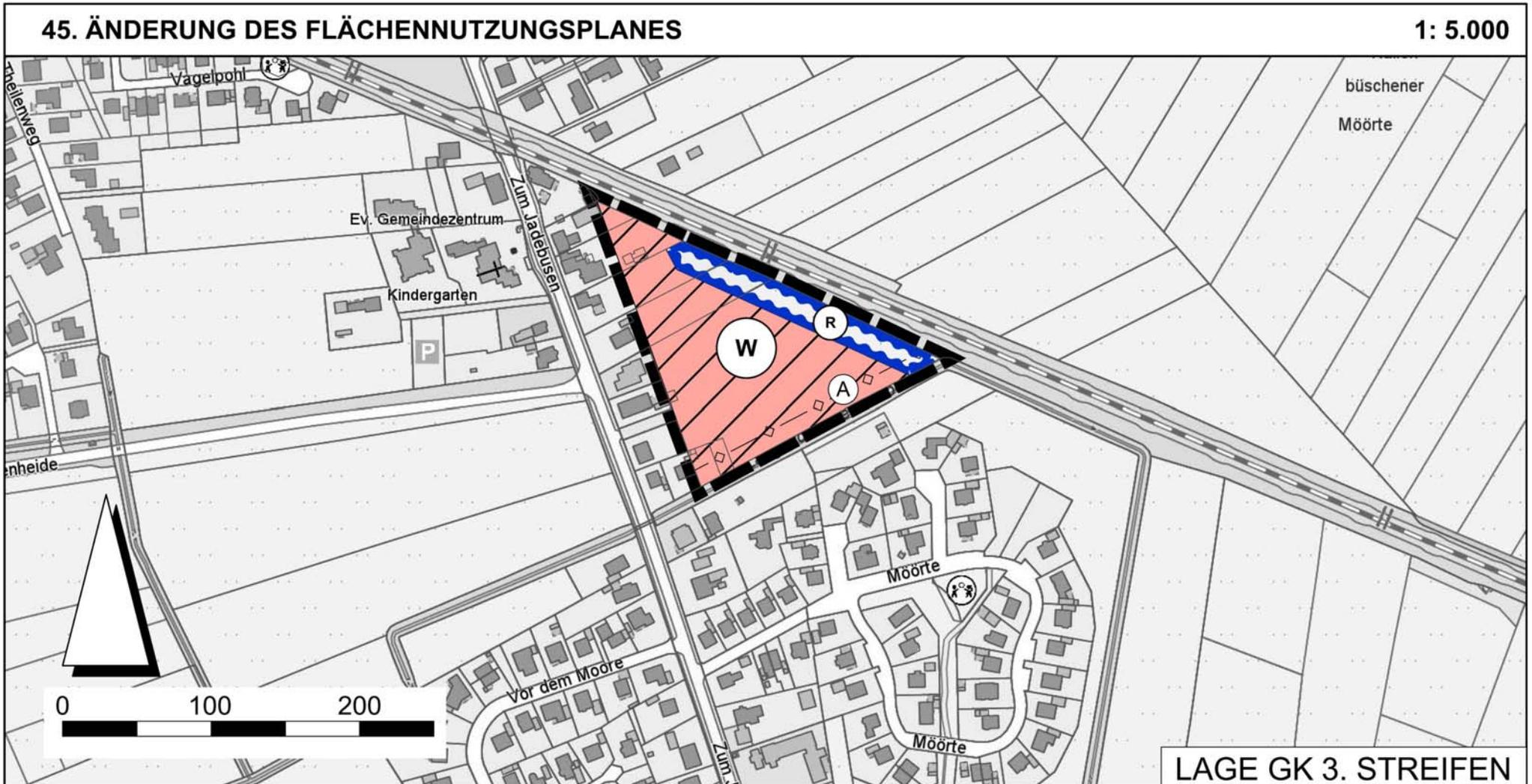




- **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV)**
- Das Teilstück Planstraße A, das als Gemeindestraße gewidmet werden soll, muss statt 19 m in der Planzeichnung 20 m betragen, die Planzeichnung wurde geändert.
- Wie innerhalb des Baugebietes sollen Nebengebäude auch zwischen Baugrenze und Kreisstraße nicht zulässig sein; die textliche Festsetzung Nr. 4 wird entsprechend ergänzt.

- Sonstige Behörden / TÖB
- Es sind keine nennenswerten Anregungen und Hinweise zu nennen.

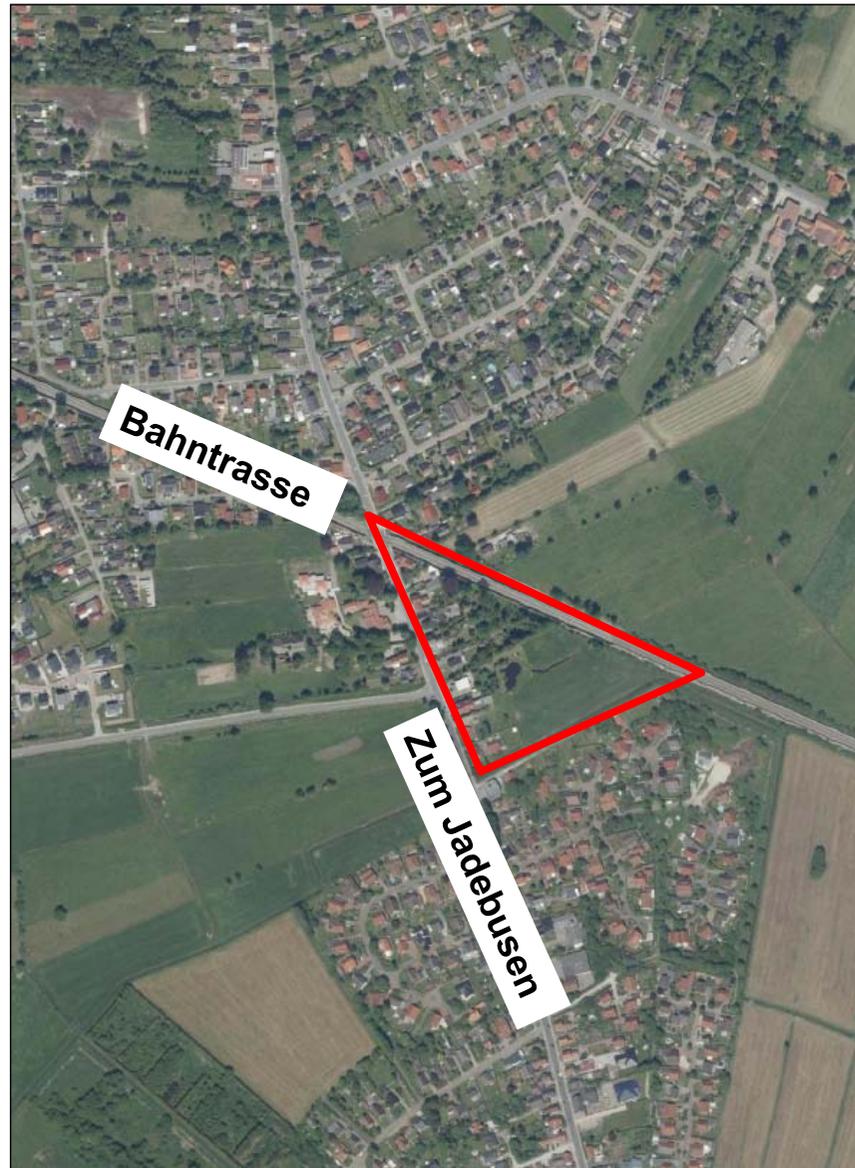


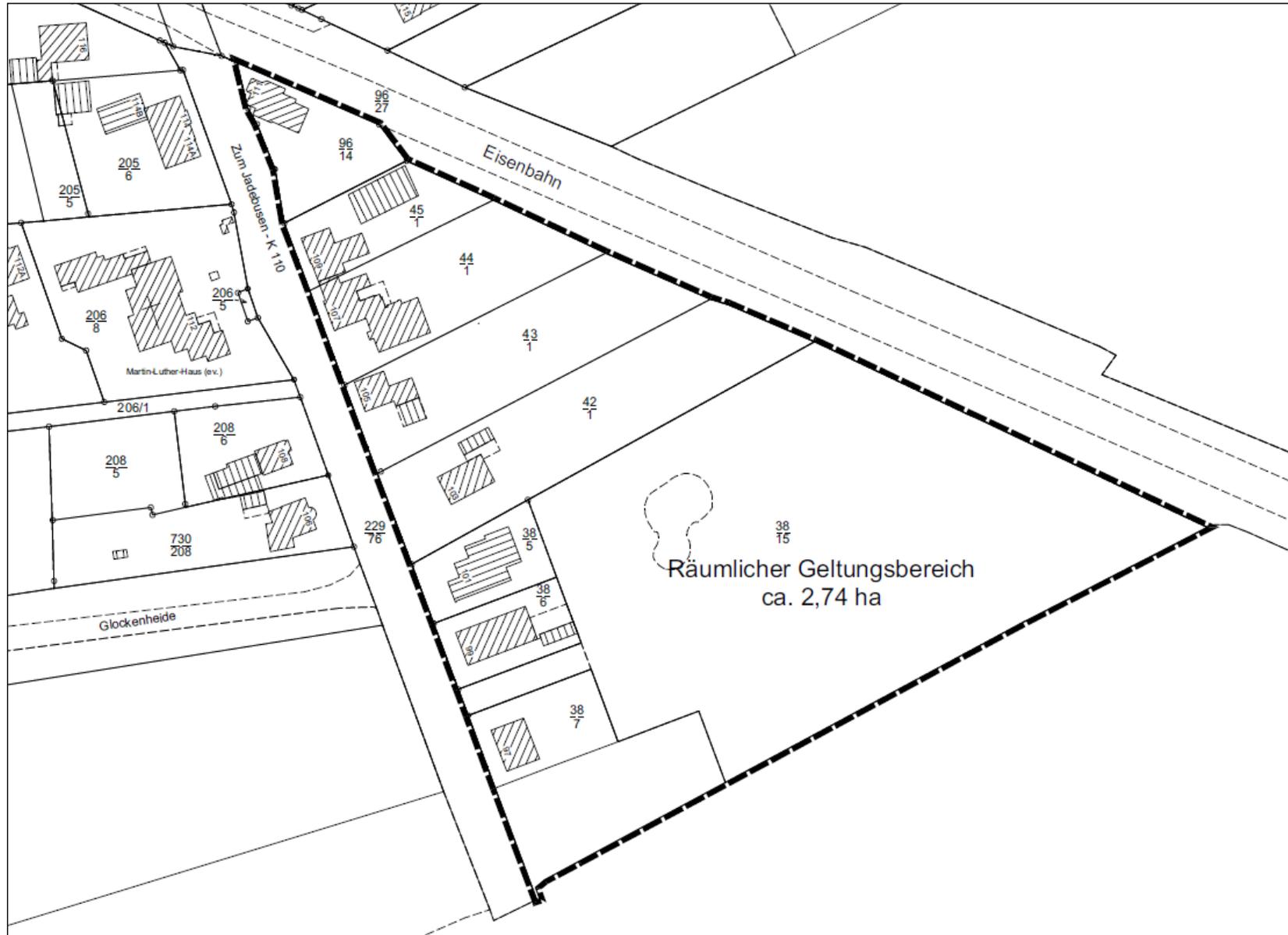


Projekt-Nr. 10915 01.06.2021 / Bearbeitet: Dipl.-Ing. Lutz Winter

- **Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**

Dangastermoor

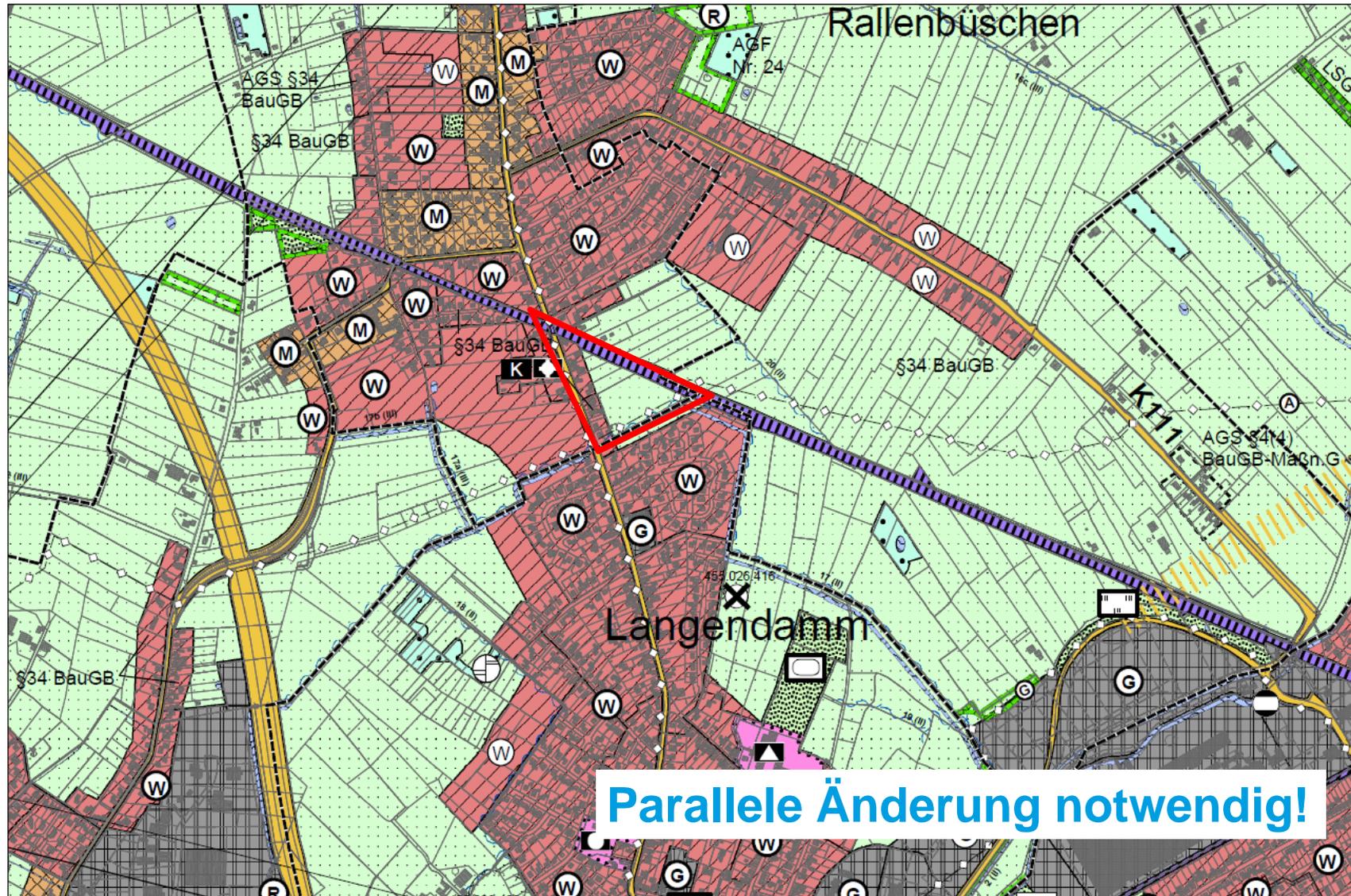




Projekt-Nr. 10915 / 01.06.2021 / Bearbeitet: Dipl.-Ing. Lutz Winter



Projekt-Nr. 10915 01.06.2021 / Bearbeitet: Dipl.-Ing. Lutz Winter



Planungsziele und -grundlagen

- ca. 18 Grundstücke
- Einfamilien-, Zweifamilien- und Mehrfamilienhäuser
- Zwei Erschließungsstraßen/ -stiche
- Stellplätze und Wendeanlage (u.a. Müllfahrzeuge)

Planungsziele und -grundlagen

- ca. 18 Grundstücke
- Einfamilien-, Zweifamilien- und Mehrfamilienhäuser
- Zwei Erschließungsstraßen/ -stiche
- Stellplätze und Wendeanlage (u.a. Müllfahrzeuge)

Bislang vorliegende Unterlagen

- orientierende schalltechnische Berechnungen → schalltechnische Auflagen für Wohnungsbau
- Begehung zum mögl. Amphibienvorkommen → keine naturschutzfachlich beachtenswerten Beeinträchtigungen

Planungsziele und -grundlagen

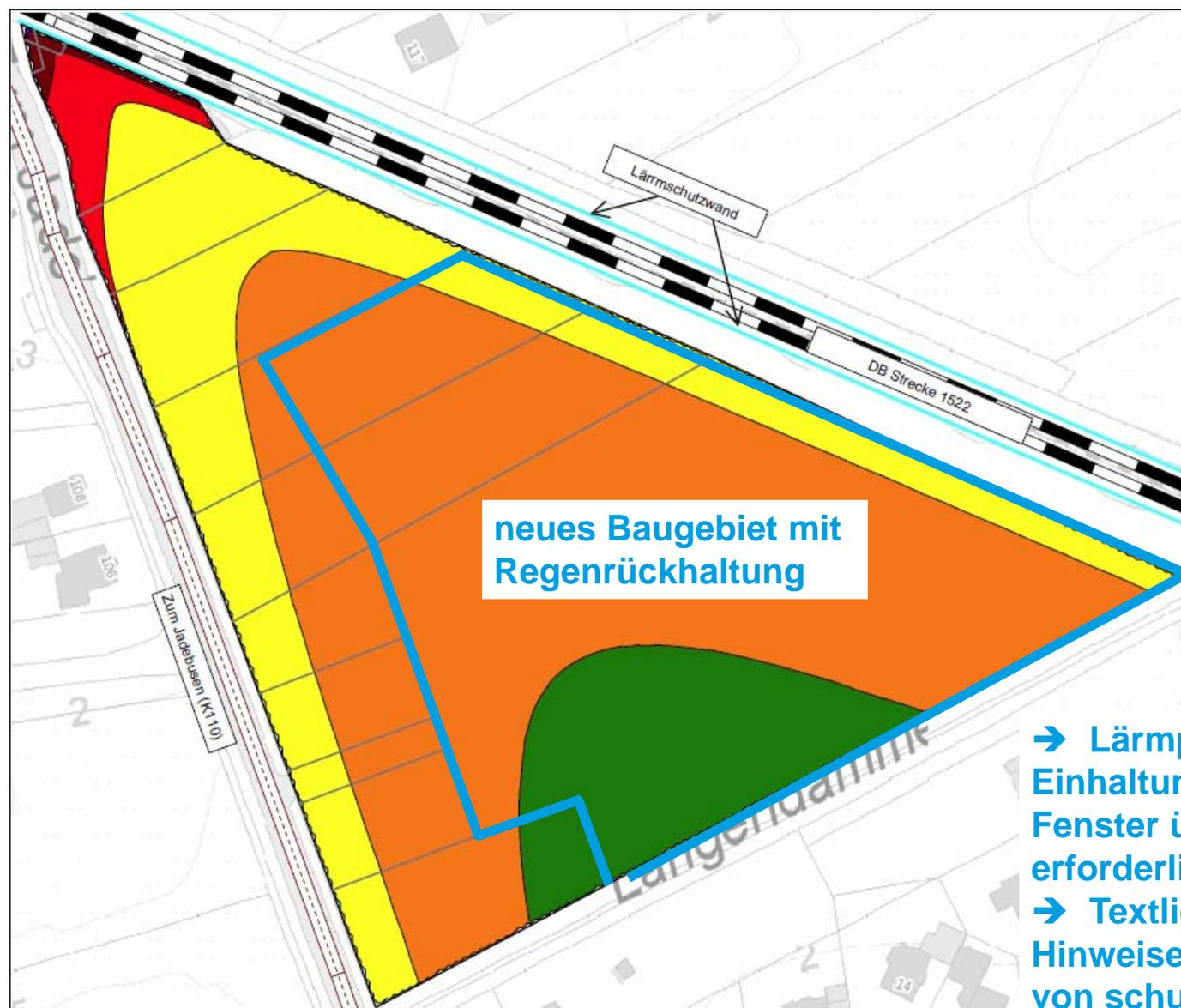
- ca. 18 Grundstücke
- Einfamilien-, Zweifamilien- und Mehrfamilienhäuser
- Zwei Erschließungsstraßen/ -stiche
- Stellplätze und Wendeanlage (u.a. Müllfahrzeuge)

Bislang vorliegende Unterlagen

- orientierende schalltechnische Berechnungen → schalltechnische Auflagen für Wohnungsbau
- Begehung zum mögl. Amphibienvorkommen → keine naturschutzfachlich beachtenswerten Beeinträchtigungen

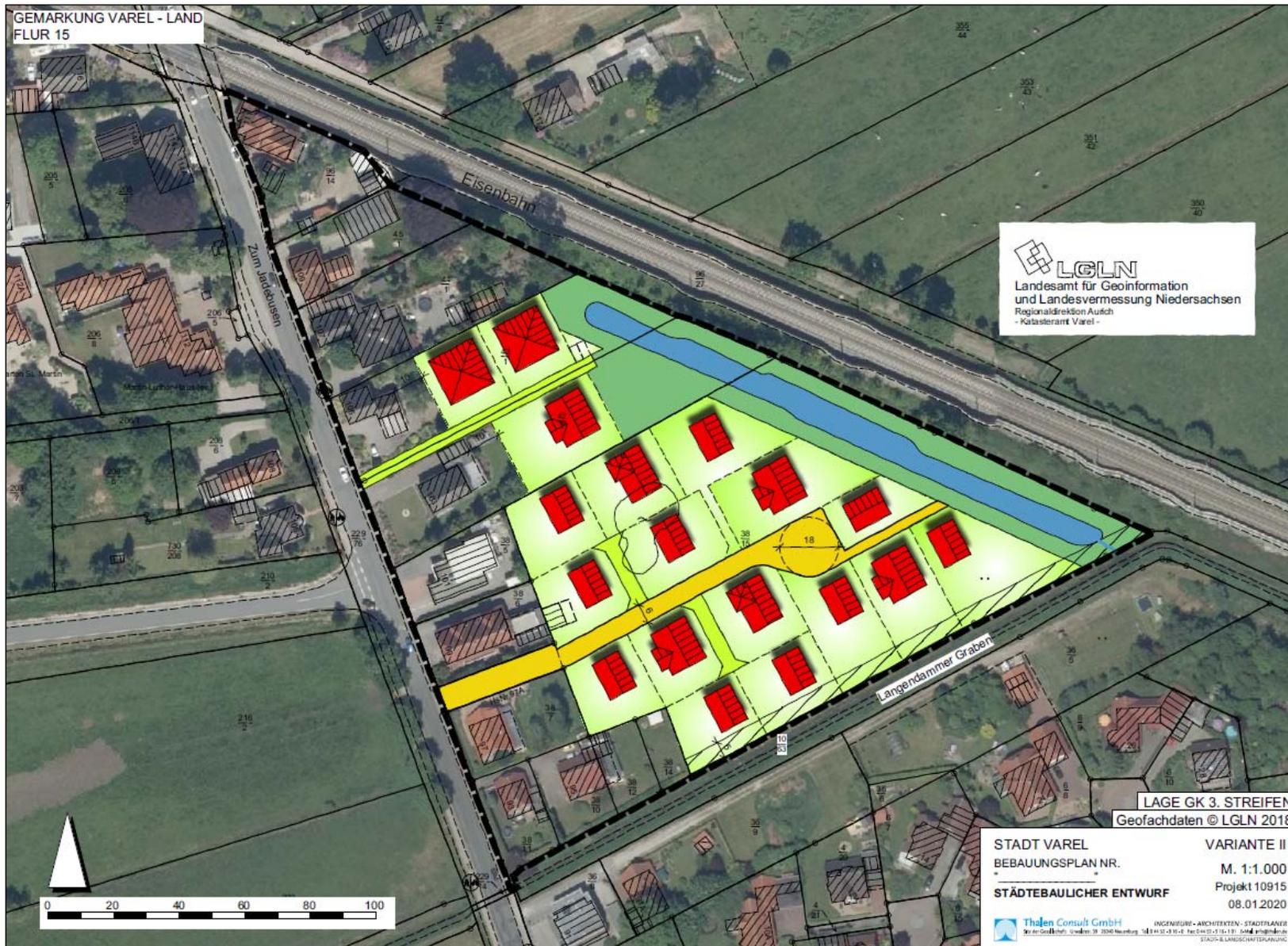
Maßgebliche weitere Planungsinhalte

- Raumordnerische Begründung
- Oberflächenentwässerungskonzept
- Abstimmung mit Straßenbaubehörde
- Eingriffs- Ausgleichbilanzierung → naturschutzrechtliche Kompensationen

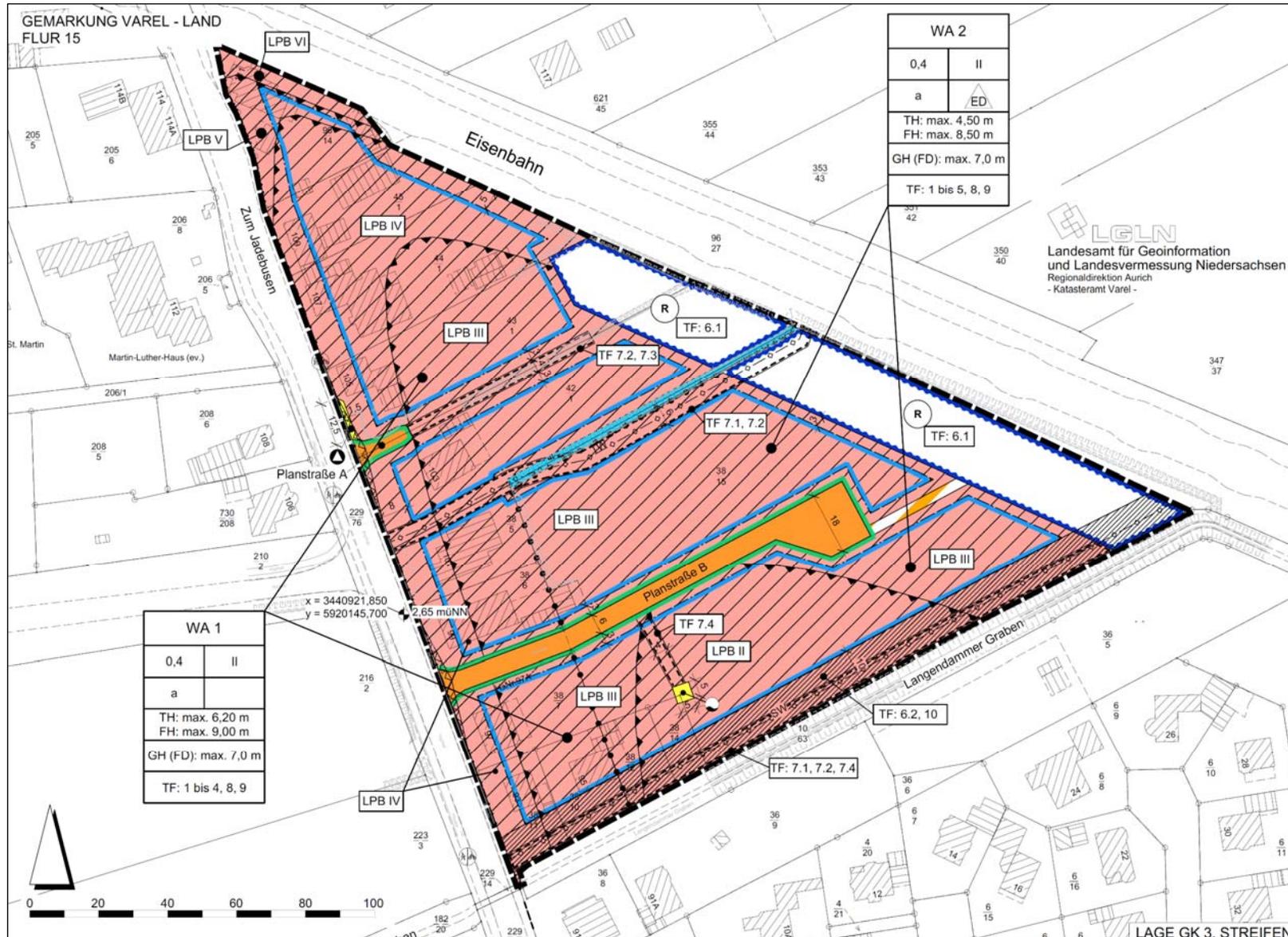


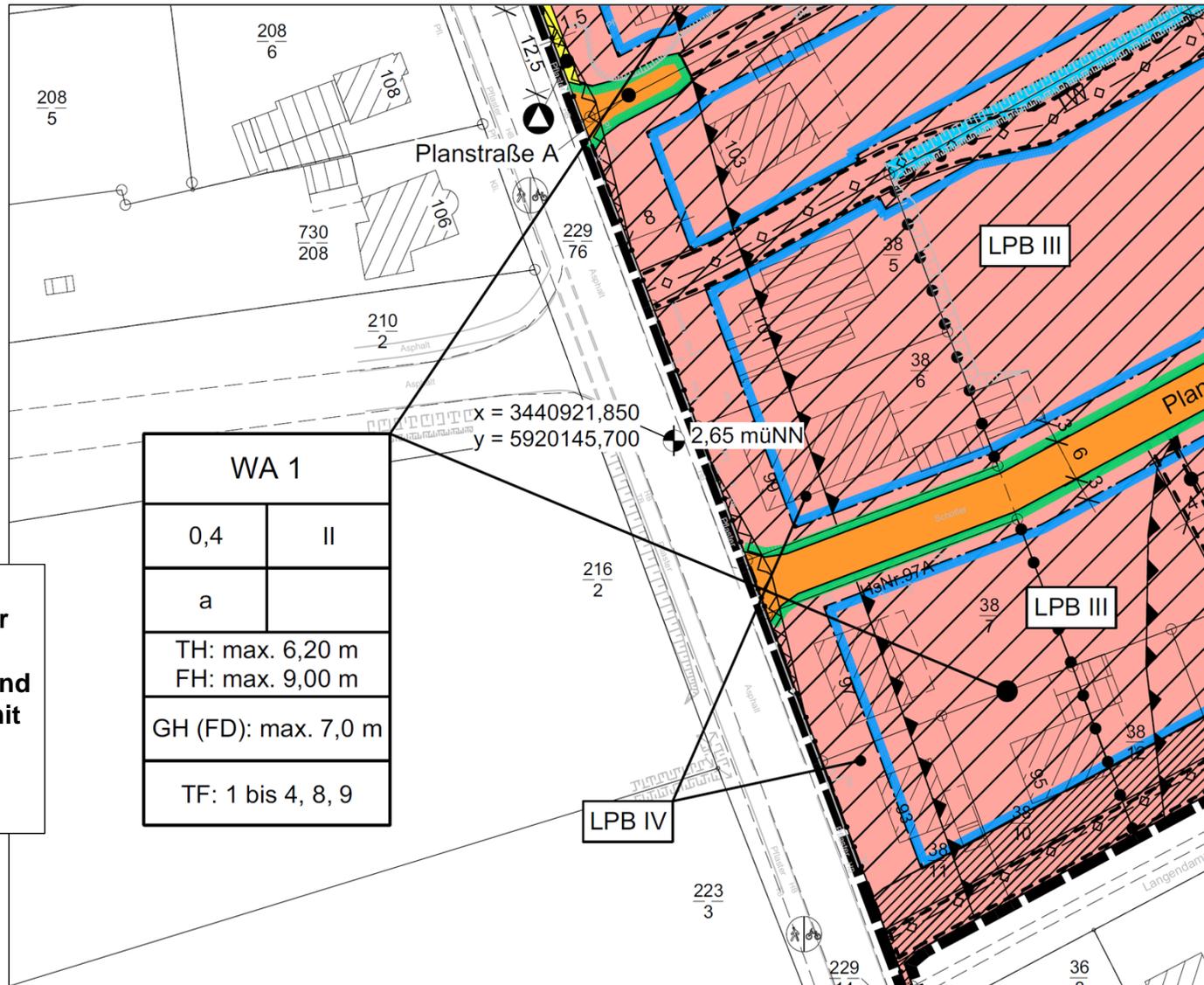
	LPB I	55dB
	LPB II	60dB
	LPB III	65dB
	LPB IV	70dB
	LPB V	75dB
	LPB VI	80dB
	LPB VII	>80dB

- Lärmpegelbereiche II und III:
Einhaltung von 30 dB bis 35 dB durch
Fenster üblicher Bauweise mit heutzutage
erforderlichen Wärmedämm-Werten
- Textliche Festsetzungen:
Hinweise zur Anordnung und Ausrichtung
von schutzbedürftigen Räumen



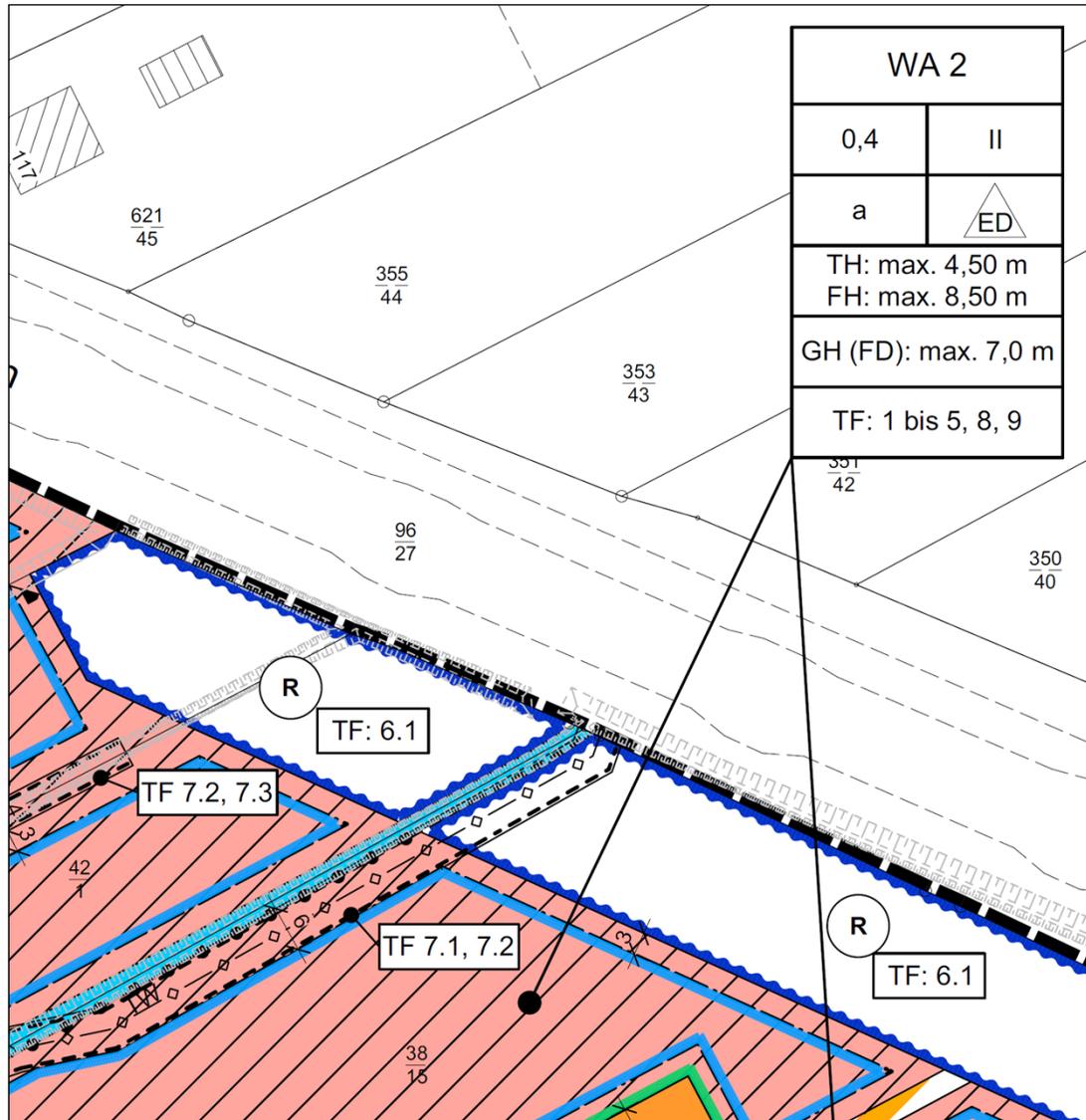
Projekt-Nr. 10915 / 01.06.2021 / Bearbeitet: Dipl.-Ing. Lutz Winter





a = 18 m für ein Einzelhaus, 12 m für eine Doppelhaushälfte und 25 m für ein Haus mit mehr als 2 Wohnungen

WA 1	
0,4	II
a	
TH: max. 6,20 m FH: max. 9,00 m	
GH (FD): max. 7,0 m	
TF: 1 bis 4, 8, 9	



**a = max. 18 m für ein Einzelhaus,
12 m für eine Doppelhaushälfte
und 25 m für ein Haus mit mehr
als 2 Wohnungen**

WA 1	
0,4	II
a	
TH: max. 6,20 m FH: max. 9,00 m	
GH (FD): max. 7,0 m	
TF: 1 bis 4, 8, 9	

WA 2	
0,4	II
a	
TH: max. 4,50 m FH: max. 8,50 m	
GH (FD): max. 7,0 m	
TF: 1 bis 5, 8, 9	

- **1. Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)**
- Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- **2. Höhe und Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 6, 18 Abs. 1 u. 19 Abs. 4 BauNVO)**
- 2.1 Unterer Bezugspunkt ist der festgesetzte Höhenbezugspunkt (Schmutzwasserkanal-Schachtdeckel) mit den Koordinaten GK 3. Streifen $x = 3440921,850$ und $y = 5920145,700$ mit der Höhe 2,65 m NHN.
- 2.2 Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens
- Die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens wird mit maximal 0,50 m über o.g. Bezugspunkt festgesetzt.
- 2.3 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).
- 2.4 Gebäudehöhe (zugleich Firsthöhe):
- Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und der tatsächlichen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile können zugelassen werden.
- Bei Gebäuden mit Flachdächern ist die maximale Gebäudehöhe 7,0 m.
- Garagen und Nebenanlagen bleiben von der Festsetzung unberührt.

- **3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)**
- In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von höchstens 18 m für ein Einzelhaus, 12 m für eine Doppelhaushälfte und 25 m für ein Haus mit mehr als 2 Wohnungen. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachüberstände, Erker u. a. untergeordnete Bauteile i. S. d. § 5 Abs. 3 Nr. 2 NBauO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
- **4. Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 u. 14 BauNVO)**
- Garagen gemäß § 12 BauNVO und Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche allgemein zulässig mit Ausnahme des Teils der nicht überbaubaren Fläche entlang der Planstraßen in einer Tiefe von 3,0 m.
- **5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- In dem Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) sind maximal 2 Wohneinheiten in einem Einzelhaus bzw. einer Doppelhaushälfte zulässig.

- Des weiteren umfasst der B-Plan **weitere textliche Festsetzungen**

zu den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

zum Schallschutz und zur Vermeidung übermäßiger Beeinträchtigung durch nächtliche Beleuchtung

zu Bepflanzungen und Umgang mit dem Räumuferstreifen am Langendammer Graben

zur Bepflanzung auf den Grundstücken

zur Freihaltung der Sichtdreiecke

und **Nachrichtliche Übernahmen** zu einem Grundwassermesspunkt der PKV, Satzung des Entwässerungsverbandes zum Räumuferstreifen und Leitungen sowie diverse **Hinweise**.

- **6. Festsetzung einer Oberflächenwasserrückhalteeinrichtung i. V. m Festsetzungen zur Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 i. V. m. Nr. 25 a BauGB)**
- 6.1 Regenrückhaltebecken
- 6.1.1 Die festgesetzte Fläche dient der Anlage eines Regenrückhaltebeckens mit seinen Versorgungsstreifen und Wegeanlagen.
- 6.1.2 Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt gemäß den Vorgaben einer insbesondere gemäß §§ 8 und 68 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) einzuholenden wasserrechtlichen Einleiterlaubnis.
- 6.1.3 In dem Bereich, der nicht für die Wasserfläche benötigt wird, ist eine Rasenfläche anzulegen. Weitere Bepflanzungen sind in Abstimmung mit dem Unterhaltungspflichtigen zulässig.
- 6.2 Räumuferstreifen
- Der Räumuferstreifen entlang des Langendammer Grabens kann im Rahmen der Unterhaltung des angrenzenden Gewässers durch die Unterhaltungspflichtigen genutzt werden.