

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Varel diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212D "Deichhorn-Sandkuhle", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Varel, den ..... Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus der Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Varel -

Varel den ..... Katasteramt Varel

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den ..... (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212D beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Varel, den ..... Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212D mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Varel, den ..... Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Varel hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212D nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Varel, den ..... Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 212D ist damit am ..... in Kraft getreten.

Varel, den ..... Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212D ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212D und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Varel, den ..... Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

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

| gezeichnet:        | K. Heise   | M. Hackfeld | M. Hackfeld | K. Heise   |  |  |
|--------------------|------------|-------------|-------------|------------|--|--|
| Projektleiter:     | D. Janssen | D. Janssen  | D. Janssen  | D. Janssen |  |  |
| Projektbearbeiter: | S. Spille  | S. Spille   | S. Spille   | S. Spille  |  |  |
| Datum:             | 07.07.2021 | 20.07.2021  | 21.07.2021  | 13.09.2021 |  |  |

## Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juni 2021 (BGBl. I S. 2939)

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Juni 2021 (Nds. GVBl. S. 368)

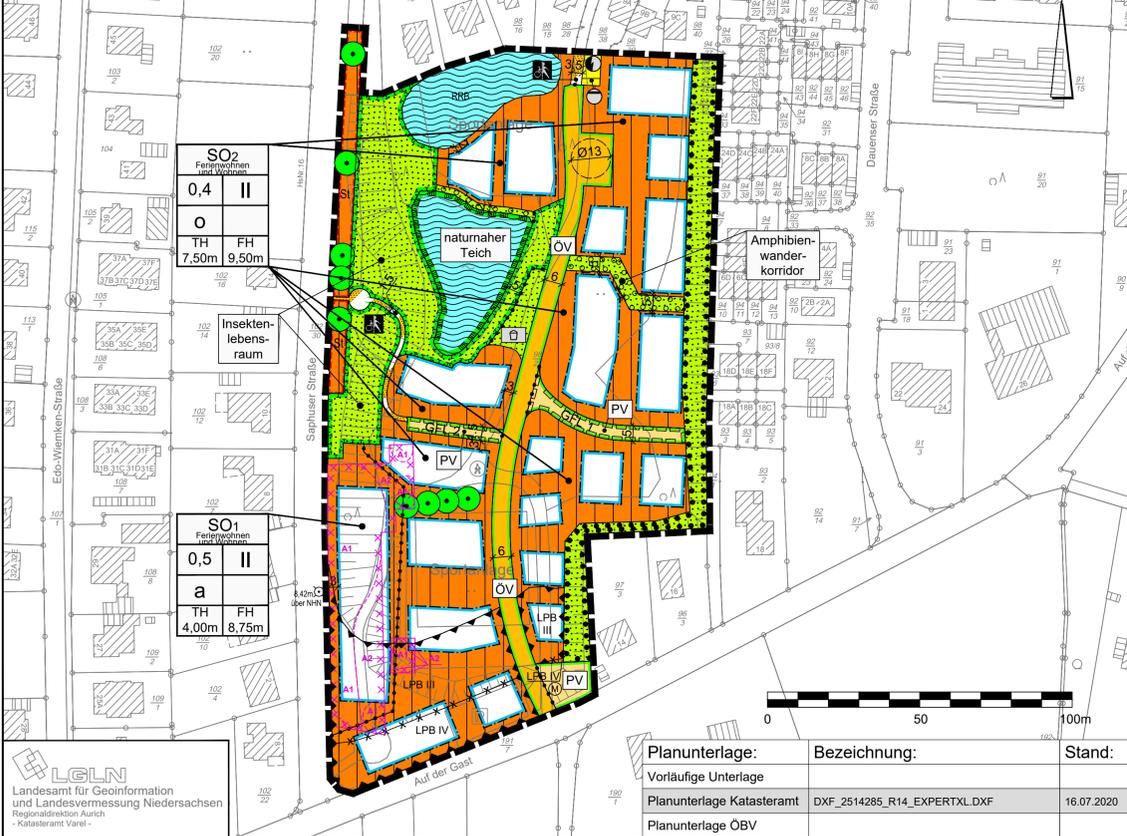
**Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384)

**Baunutzungsverordnung (BaunVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

# Es gilt die BauNVO 2017



## Teil A - Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

(1) Die Sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 mit der besonderen Zweckbestimmung „Ferienwohnungen und Wohnen“ gemäß § 11 (2) BauNVO dienen der Unterbringung von Ferienwohnungen und untergeordnet dem Wohnen. Zulässig sind:

#### a) Ferienwohnungen und Ferienappartements

für eine dauernde touristische Vermietung mit einem Prozentsatz von mindestens 80 % der Gesamtwohneinheiten.

Ferienwohnungen und Ferienappartements im Sinne dieses Bebauungsplanes sind definiert als - Unterkünfte, die für einen ständig wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt bestimmt sind. Eine eigene Häuslichkeit und die Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises kann nicht vorgehalten werden.

#### b) Wohnungen

zum dauerhaften Aufenthalt durch einen gleichbleibenden Personenkreis bis zu einem Prozentsatz von maximal 20 % der Gesamtwohneinheiten.

Die Voraussetzungen für eine Wohnung im Sinne dieses Bebauungsplanes sind gegeben, - wenn die Wohnung durch die Dauerhaftigkeit des Aufenthalts und die Eigengestaltung der Haushaltsführung in einem selbstbestimmten und häuslichen Wirkungskreis gekennzeichnet ist und

- wenn die Wohnung durch den Inhaber der Wohnung (Eigentümer, Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte) gemäß den melderechtlichen Vorschriften des Bundes- und des Landes als Erst- oder Zweitwohnung genutzt wird.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

(1) In den Sonstigen Sondergebieten ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen Carports und Garagen mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO sowie hochbaulichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO über das zulässige Maß von 50 % bezogen auf die Gesamtfläche der zugeordneten Sonstigen Sondergebiete nicht zulässig.

### 3. Höhenentwicklung der Baukörper (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

(1) Die in der Planzeichnung festgelegten First- und Traufhöhen dürfen nicht überschritten werden.

(2) Als Bezugspunkt zur Höhenmessung im SO 1 wird der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenfestpunkt an der Saphuser Straße mit der NHN-Höhe von 8,42 m festgesetzt.

(3) Die Gebäudehöhe im SO 2 darf die festgesetzten Gesamthöhen nicht überschreiten. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes, bezogen auf die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Verkehrsfläche, gemessen jeweils in der Fahrbahnhälfte und der Gebäudemitte. Die festgesetzten Höhen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 NBauO. Der untere Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist die Sohle der fertigen Erschließungsebene (Oberkante), gemessen in der Mitte des Gebäudes. Dieser darf im Sondergebiet SO 2 maximal 0,30 m über der zur Erschließung des jeweiligen Baugrundstückes dienenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Fahrbahnhälfte, liegen.

(4) Bei der Messung der Gesamthöhe bleiben Ziergiebel und Schornsteine unberücksichtigt. Die Traufhöhe bezeichnet die Schnittkante der Außenwandhaut mit der äußeren Dachhaut.

(5) Die Traufhöhe von Nebenanlagen, Garagen und überdeckten Fahrradschuppen darf eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe der vorgenannten Anlagen darf eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.

### 4. Bauweise gemäß § 22 BauNVO

(1) Im Geltungsbereich gilt grundsätzlich die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.

(2) Ergänzend hierzu wird gemäß § 22 (4) Satz 2 BauNVO im Sondergebiet SO 1 eine abweichende Bauweise definiert mit einer maximalen Gebäudebreite (Gebäudebreite) von 10 m.

### 5. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft, zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

(1) Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Insektenlebensraum sind vollflächig als blühpflanzenreiche Wiesen mit kleinflächig ersetreuten sandigen Offenbodenbereichen (Große jeweils maximal 1 m<sup>2</sup>, insgesamt maximal 5 % der Fläche) zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Zu diesem Zweck sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umzusetzen:

- zur Herrichtung der Flächen ist der bestehende Baum- und Strauchbewuchs mit Ausnahme von Weiden (*Salix* spp.), Brombeeren (*Rubus fruticosus* agg.) und Wildrosen (*Rosa* spp.) zu entfernen und die Fläche mit einer blühpflanzenreichen Wildwiesenmischung für sandige Standorte einzusäen. Dabei soll das Saatgut einen hohen Anteil für Stechimmen geeigneter Nahrungspflanzen (z.B. *Hieracium* spp., *Taraxacum* spp., *Ranunculus* spp., *Vicia* spp., *Lathyrus* spp., *Trifolium repens*, *Medicago lupulina*, *Lotus corniculatus*, *Cardamine pratensis*) enthalten. Regionales Saatgut ist bevorzugt zu verwenden.
- Zur Unterhaltung sind die Flächen ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist von den Flächen zu entfernen. Die erste Mahd jeden Jahres darf nicht vor Juli erfolgen.
- Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist nicht zulässig.

### (2) Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird textlich festgesetzt, dass der Flächenkomplex aus dem naturnahen Teich (Besonders geschützter Biotop) und den unmittelbar anschließenden privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Insektenlebensraum durch eine entlang der Außenseite verlaufende Umzäunung vor einem Betreten (insbesondere durch Menschen und Hunde) zu schützen ist.

(3) Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird textlich festgesetzt, dass die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz insektenfreundlich zu gestalten ist. Hierzu sind folgende Vorgaben umzusetzen:

- Bodenbefestigungen sind ausschließlich für Spielgeräte, Umzäunung, Papierkörbe und Sitzbänke zulässig.
- Auf den unbefestigten Flächen ist das anstehende Bodenmaterial zu belassen. Alternativ ist ein Auftrag sandiger Materialien zulässig.
- Zur Neuanlage von Vegetationsflächen darf ausschließlich eine Einsatz von Trittrassen oder blühpflanzenreicher Wildwiesenmischung für sandige Standorte erfolgen. Regionales Saatgut ist bevorzugt zu verwenden. Anpflanzungen von Gehölzen und Zierpflanzen sind unzulässig.

(4) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB mit einem Erhaltungsgebot belegten privaten Grünfläche sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze lagegleich nachzupflanzen. Dafür sind einheimische Eichen- oder Ahorn-Arten als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm (Baumschulware) zu verwenden.

(5) Die gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgelegten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Zugelassen sind nur fachgerechte pflegerische Maßnahmen zur langfristigen Sicherung der Bäume sowie zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht. Die Flächen unterhalb des Kronenbereichs sind als Vegetationsflächen zu entwickeln. Eine Versiegelung, Bodenaufrag und Bodenabgrabungen oder die Anlage von Fundamenten sind nicht zulässig. Bei Abgang sind die Gehölze art- und lagegleich nachzupflanzen. Dafür sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm (Baumschulware) zu verwenden.

(6) Pro 10 neu angelegte Stellplätze ist ein großkroniger, heimischer Laubbaum innerhalb eines begrünten Beetes zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen sind auch außerhalb der Stellplatzbereiche zulässig. Als Pflanzqualität sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm (Baumschulware) zu verwenden. Für die Neuanlage von PKW-Stellplätzen sind, sofern die Kronenbereiche betroffen sind, die Arbeiten in Handschachtung auszuführen. Die Beschädigung oder Entfernung der für die Standsicherheit des Baumes essenziellen Hauptwurzeln ist zu vermeiden. Während der Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP4 und DIN 18920 vorzusehen.

(7) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB mit einem Pflanzgebot belegten Flächen sind vollflächig dichte Strauchpflanzungen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzqualität ist Baumschulware mit einer Mindesthöhe von 100 cm zu verwenden. Der Pflanzabstand soll 1 m nicht überschreiten. Es sind Straucharten der folgenden Artenliste zu verwenden. In der Fläche vorhandene Gehölze sollen einbezogen und können mit angerechnet werden. Abgänge Gehölze sind entsprechend nachzupflanzen.

(8) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind vollflächig dichte Strauchpflanzungen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzqualität ist Baumschulware mit einer Mindesthöhe von 100 cm zu verwenden. Der Pflanzabstand soll 1 m nicht überschreiten. Es sind Straucharten der folgenden Artenliste zu verwenden. In der Fläche vorhandene Gehölze sollen einbezogen und können mit angerechnet werden. Abgänge Gehölze sind entsprechend nachzupflanzen.

(9) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind vollflächig dichte Strauchpflanzungen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzqualität ist Baumschulware mit einer Mindesthöhe von 100 cm zu verwenden. Der Pflanzabstand soll 1 m nicht überschreiten. Es sind Straucharten der folgenden Artenliste zu verwenden. In der Fläche vorhandene Gehölze sollen einbezogen und können mit angerechnet werden. Abgänge Gehölze sind entsprechend nachzupflanzen.

(10) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind vollflächig dichte Strauchpflanzungen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzqualität ist Baumschulware mit einer Mindesthöhe von 100 cm zu verwenden. Der Pflanzabstand soll 1 m nicht überschreiten. Es sind Straucharten der folgenden Artenliste zu verwenden. In der Fläche vorhandene Gehölze sollen einbezogen und können mit angerechnet werden. Abgänge Gehölze sind entsprechend nachzupflanzen.

(11) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind vollflächig dichte Strauchpflanzungen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzqualität ist Baumschulware mit einer Mindesthöhe von 100 cm zu verwenden. Der Pflanzabstand soll 1 m nicht überschreiten. Es sind Straucharten der folgenden Artenliste zu verwenden. In der Fläche vorhandene Gehölze sollen einbezogen und können mit angerechnet werden. Abgänge Gehölze sind entsprechend nachzupflanzen.

(12) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind vollflächig dichte Strauchpflanzungen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzqualität ist Baumschulware mit einer Mindesthöhe von 100 cm zu verwenden. Der Pflanzabstand soll 1 m nicht überschreiten. Es sind Straucharten der folgenden Artenliste zu verwenden. In der Fläche vorhandene Gehölze sollen einbezogen und können mit angerechnet werden. Abgänge Gehölze sind entsprechend nachzupflanzen.

(13) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind vollflächig dichte Strauchpflanzungen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzqualität ist Baumschulware mit einer Mindesthöhe von 100 cm zu verwenden. Der Pflanzabstand soll 1 m nicht überschreiten. Es sind Straucharten der folgenden Artenliste zu verwenden. In der Fläche vorhandene Gehölze sollen einbezogen und können mit angerechnet werden. Abgänge Gehölze sind entsprechend nachzupflanzen.

(14) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind vollflächig dichte Strauchpflanzungen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzqualität ist Baumschulware mit einer Mindesthöhe von 100 cm zu verwenden. Der Pflanzabstand soll 1 m nicht überschreiten. Es sind Straucharten der folgenden Artenliste zu verwenden. In der Fläche vorhandene Gehölze sollen einbezogen und können mit angerechnet werden. Abgänge Gehölze sind entsprechend nachzupflanzen.

(15) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind vollflächig dichte Strauchpflanzungen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzqualität ist Baumschulware mit einer Mindesthöhe von 100 cm zu verwenden. Der Pflanzabstand soll 1 m nicht überschreiten. Es sind Straucharten der folgenden Artenliste zu verwenden. In der Fläche vorhandene Gehölze sollen einbezogen und können mit angerechnet werden. Abgänge Gehölze sind entsprechend nachzupflanzen.

(16) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind vollflächig dichte Strauchpflanzungen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzqualität ist Baumschulware mit einer Mindesthöhe von 100 cm zu verwenden. Der Pflanzabstand soll 1 m nicht überschreiten. Es sind Straucharten der folgenden Artenliste zu verwenden. In der Fläche vorhandene Gehölze sollen einbezogen und können mit angerechnet werden. Abgänge Gehölze sind entsprechend nachzupflanzen.

(17) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind vollflächig dichte Strauchpflanzungen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzqualität ist Baumschulware mit einer Mindesthöhe von 100 cm zu verwenden. Der Pflanzabstand soll 1 m nicht überschreiten. Es sind Straucharten der folgenden Artenliste zu verwenden. In der Fläche vorhandene Gehölze sollen einbezogen und können mit angerechnet werden. Abgänge Gehölze sind entsprechend nachzupflanzen.

(18) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind vollflächig dichte Strauchpflanzungen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzqualität ist Baumschulware mit einer Mindesthöhe von 100 cm zu verwenden. Der Pflanzabstand soll 1 m nicht überschreiten. Es sind Straucharten der folgenden Artenliste zu verwenden. In der Fläche vorhandene Gehölze sollen einbezogen und können mit angerechnet werden. Abgänge Gehölze sind entsprechend nachzupflanzen.

(19) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind vollflächig dichte Strauchpflanzungen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzqualität ist Baumschulware mit einer Mindesthöhe von 100 cm zu verwenden. Der Pflanzabstand soll 1 m nicht überschreiten. Es sind Straucharten der folgenden Artenliste zu verwenden. In der Fläche vorhandene Gehölze sollen einbezogen und können mit angerechnet werden. Abgänge Gehölze sind entsprechend nachzupflanzen.

(20) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind vollflächig dichte Strauchpflanzungen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzqualität ist Baumschulware mit einer Mindesthöhe von 100 cm zu verwenden. Der Pflanzabstand soll 1 m nicht überschreiten. Es sind Straucharten der folgenden Artenliste zu verwenden. In der Fläche vorhandene Gehölze sollen einbezogen und können mit angerechnet werden. Abgänge Gehölze sind entsprechend nachzupflanzen.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung

SO Sonstige Sondergebiete

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
TH 4,00 m FH 8,75 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß TH= Traufhöhe, FH= Firsthöhe

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise  
a Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche

## 6. Verkehrsflächen

ÖV Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
PV Private Straßenverkehrsfläche

Zweckbestimmung: Müllsammelplatz

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

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

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Elektrizität/Trafostation

Zweckbestimmung: Abwasser

## 9. Grünflächen

Private Grünfläche

Zweckbestimmung: Spielplatz

Zweckbestimmung: Amphibienwanderkorridor

Zweckbestimmung: Insektenlebensraum

## 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserfläche

Zweckbestimmung: naturnaher Teich

RRB Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

zu erhaltender Baum

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 30 BNatSchG)

## 15. Sonstige Planzeichen

St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen

mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Anwohner

mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Zweckbestimmung: Altlast in Sanierung

Zweckbestimmung: Übergangsbereich mit Maßnahmen (Bodenauftrag nach Bauaufstellung)

Abgrenzung unterschiedlicher Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Höhenbezugspunkt in Meter über NHN (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 3(2))

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes

Lärmpegelbereich

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## Teil B - Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan der Peters Wohnbau GmbH & Co KG, 26316 Varel-Dangast ist gemäß § 12 (3) S. 1 BauGB Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus der Vorhabenschreibung sowie dem städtebaulichen Konzept und den Detailplänen, die als Anlage der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 D „Deichhorn-Sandkuhle“ beigefügt sind.

# Örtliche Bauvorschriften

## 1 Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen und Gartenzäune auf privaten Grundstücksflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Von den Einfriedungen darf keine geschlossene, wandartige Wirkung ausgehen. Als sichtbare Materialien für die Einfriedungen sind neben lebenden Hecken ausschließlich Holz, Ziegelstein oder Naturstein zu verwenden.

## Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

### Rechtskraft

Mit Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212-D treten die Festsetzungen für die sich überlagernden Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 61 A einschließlich Änderungen sowie des VHB Nr. 212 B und VHB Nr. 212 C, Teilbereich 2 außer Kraft.

### Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unter Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege -Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### Altablagerungen / Altlasten

Zum derzeitigen Planstand (04/2021) befindet sich im Geltungsbereich eine Altlastenfläche in der Sanierung. Es handelt sich um Ablagerungsflächen der Altpapierverarbeitung. Alle weiteren Maßnahmen im Nahbereich dieser Fläche sind mit dem Landkreis Friesland und der Stadt Varel abzustimmen. Nähere Ausführungen zum Thema Altlasten sind im Kapitel 5.1.6 der Planbegründung enthalten.

Demzufolge gelten für die gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichneten Flächen A1 und A2 weitergehende Regelungen wie folgt: Die Fläche A1 gilt durch Bodenabtrag- und Bodenaustausch als vollständig saniert, für die Fläche A2 wird nach Gebäude-Fertigstellung flächendeckend ein Auftrag von unbelastetem Mutterboden in einer Mächtigkeit von 30 - 50 cm erforderlich. Eine Nutzungsbeschränkung für entnommenes Grundwasser (z. B. für Gartenzwecke etc.) ist nicht erforderlich.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten weitere Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen. Notwendige Grundwasserhaltungen für Tiefbauarbeiten sind vorab mit dem Landkreis Friesland abzustimmen.

### Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Best