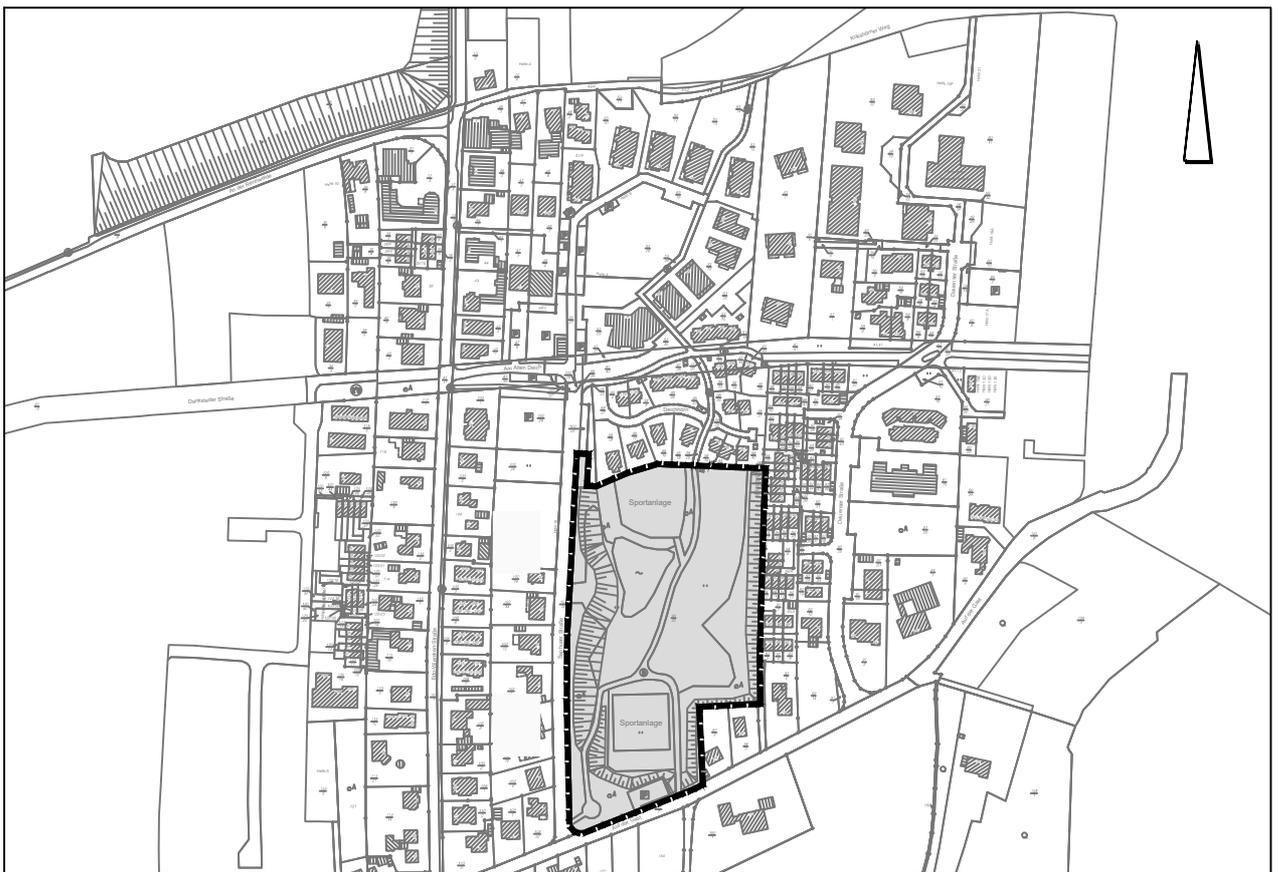


Stadt Varel

Landkreis Friesland

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212D "Deichhörn-Sandkuhle"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 NBauO



Übersichtskarte M. 1 : 5.000

September 2021

ENTWURF
zum Satzungsbeschluss

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1 Telefon 0441 97174 -0
26121 Oldenburg Telefax 0441 97174 -73

Postfach 3867 E-Mail info@nwp-ol.de
26028 Oldenburg Internet www.nwp-ol.de



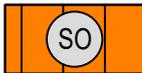
Es gilt die BauNVO 2017



| Planunterlage: | Bezeichnung: | Stand: |
|---------------------------|------------------------------|------------|
| Vorläufige Unterlage | | |
| Planunterlage Katasteramt | DXF_2514285_R14_EXPERTXL.DXF | 16.07.2020 |
| Planunterlage ÖBV | | |

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



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



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



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

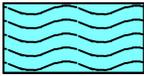


Zweckbestimmung: Amphibienwanderkorridor

Insekten-
lebens-
raum

Zweckbestimmung: Insektenlebensraum

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



Wasserfläche

naturnaher
Teich

Zweckbestimmung: naturnaher Teich

RRB

Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

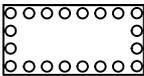
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



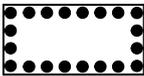
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



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



GFL 1

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



GFL 2

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



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

A1

Zweckbestimmung: Altlast in Sanierung

A2

Zweckbestimmung:
Übergangsbereich mit Maßnahmen (Bodenauftrag nach Baufertigstellung)



Abgrenzung unterschiedlicher Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind


8,42m über NHN

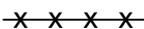
Höhenbezugspunkt in Meter über NHN (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 3(2))



LPB III

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 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 „Ferienwohnen 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 Wohnnutzung 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 Fahrbahnmitte 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 Fahrbahnmitte, 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 (Giebelseite) 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 eingestreuten sandigen Offenbodenbereichen (Größe jeweils maximal 1 m², 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 ssp.*), Brombeeren (*Rubus fruticosus agg.*) und Wildrosen (*Rosa ssp.*) 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 ssp.*, *Taraxacum ssp.*, *Ranunculus ssp.*, *Vicia ssp.*, *Lathyrus ssp.*, *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 Einsaat von Trittrasen 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, Bodenauftrag 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. Abgängige Gehölze sind entsprechend nachzupflanzen.

| Deutscher Name | Wissenschaftlicher Name |
|-----------------------|---|
| Weißdorn | <i>Crataegus laevigata, C. monogyna</i> |
| Schlehe | <i>Prunus spinosa</i> |
| Hundsrose | <i>Rosa canina</i> |
| Heckenrose | <i>Rosa corymbifera</i> |
| Weinrose | <i>Rosa rubiginosa</i> |
| Falsche Hundsrose | <i>Rosa subcanina</i> |
| Ohr-Weide | <i>Salix aurita</i> |
| Grau-Weide | <i>Salix cinerea</i> |
| Schwarzer Holunder | <i>Sambucus nigra</i> |

6. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Straßenverkehrslärm:

An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnzimmer, Schlafräume und Büro) sind gemäß DIN 4109 erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen.

In den Lärmpegelbereichen III und IV müssen zukünftige Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungssystemen ausgestattet werden, um im Nachtzeitraum einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht zu überschreiten.

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume und Außenbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone) sollten vornehmlich auf der geräuschabgewandten Seite angeordnet werden. Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel und damit eine Lärmpegelbereichsstufe niedriger angesetzt werden.

| | | Erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils erf. R _{w,res} in dB | | |
|------------------|--------------------------------------|--|------------------------------------|----------------|
| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) | Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien | Aufenthaltsräume in Wohnungen o.ä. | Büroräume o.ä. |
| III | 61 - 65 | 40 | 35 | 30 |
| IV | 66 - 70 | 45 | 40 | 35 |

7. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gemäß § 12 (3 a) BauGB in Verbindung mit § 9 (2) BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Weitere im Sondergebiet zulässige Nutzungen setzen die Änderung oder den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages voraus.

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 Bebauungsplans.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus der Vorhabenbeschreibung sowie dem städtebaulichen Konzept und den Detailplänen, die als Anlage der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 D „Deichhörn-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 unteren 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 bei Tiefbauarbeiten sind vorab mit dem Landkreis Friesland abzustimmen.

Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

Kampfmittel

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Sachstand keine Bombardierung bzw. Funde von Abwurfkampfmitteln (Bomben) dokumentiert. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion umgehend zu benachrichtigen.

Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Gesetzlich geschützter Biotop

Innerhalb des Plangebietes ist ein besonders geschützter Biotop vorhanden (naturnaher Bereich eines stehenden Binnengewässers einschließlich Ufer und dazugehöriger uferbegleitender natürlicher oder naturnaher Vegetation sowie natürlicher oder naturnaher Verlandungsbereiche). Gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Biotops führen können, verboten.

Verwendete DIN-Normen und Regelwerke

Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Stadtverwaltung Varel während der üblichen Öffnungszeiten aus.