

### Planzeichenerklärung

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

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

#### 3. Bauweise, Baugrenzen

a abweichende Bauweise  
 Baugrenze  
 nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

#### 4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf  
 Zweckbestimmung: Rathaus

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

Fläche Ver- und Entsorgung  
 Zweckbestimmung: Elektrizität

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

Erhalt von Bäumen

#### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

private Grünfläche

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

LPB Lärmpegelbereich gemäß TF: Nr. 8

Bemaßung in Meter

Kronenbereich

Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhennull (NHN)

### Teil B - Textliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)  
 Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig sind.  
 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
 1.2 Fläche für den Gemeinbedarf (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)  
 Es wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Rathaus festgesetzt.  
 1.3 Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)  
 Es wird eine Fläche für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

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

2.1 Bezugspunkte für Allgemeines Wohngebiet  
 2.1.1 Bezugspunkt für Höhe und Höhenlage  
 Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens gilt der festgesetzte Höhenbezugspunkt.  
 2.1.2 Höhenlage des Erdgeschoß-Fertigfußbodens  
 Die Höhenlage des Erdgeschoß-Fertigfußbodens wird mit max. 0,5 m über o. g. Bezugspunkt festgesetzt.  
 2.1.3 Traufhöhe  
 Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) und der tatsächlichen Höhe des Erdgeschoß-Fertigfußbodens. Die Traufhöhe gilt nicht für Traufen von untergeordneten Dachteilen (Krüppelwalm, Dachaufbauten, Quergiebel).  
 2.1.4 Gebäudehöhe (zugleich Firsthöhe)  
 Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und der tatsächlichen Höhenlage des Erdgeschoß-Fertigfußbodens. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile können zugelassen werden.  
 Bei Gebäuden mit Flachdächern ist die maximale Gebäudehöhe 7,00 m.

Garagen und Nebenanlagen bleiben von den Festsetzungen unberührt.

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

Innerhalb des WA-Gebietes (WA) gilt die abweichende Bauweise (a), wobei die Länge der Gebäude bei Einzelhäusern 16 m und bei Doppelhäusern 20 m nicht überschreiten darf.  
 Auf die zulässigen Baulängen sind Nebengebäude, wie Garagen und überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachüberstände, Erker u. a. untergeordnete Bauteile i. S. d. § 5 (3) Nr. 2 NBauO nicht anzurechnen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.1 In den Lärmpegelbereichen III – V sind an die Außenanteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Abhängigkeit von den dargestellten Lärmpegelbereichen dürfen die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nicht unterschritten werden. Die Berechnung der konkreten gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  im Genehmigungsverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach der Gleichung:  
 $R'_{w,ges} = L_a - K$  Raumart gemäß Teil 1 der DIN 4109-1  
 Dabei ist  $L_a$  der Maßgebliche Außenlärmpegel nach 4.5.5 von Teil 2 der DIN 4109.  
 Zuordnung der Lärmpegelbereiche zu den maßgeblichen Außenlärmpegel:

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

Raumarten	K Raumart in dB
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	30
Büroräume und ähnliches	35

8.2 Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräumen, die an der lärmquellenabgewandten Seite angeordnet werden, können ohne weiteren Nachweis um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden. Das entspricht der Reduzierung um eine Stufe.  
 8.3 Zur Nachtzeit ist im Bereich mit einem Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) ein ungestörter Schlaf bei geöffneten Fenstern nicht immer möglich. Daher sollen Fenster besonders schutzbedürftiger Räume in den Lärmpegelbereichen III bis V möglichst auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes angeordnet werden, um die Eigenabschirmung des Gebäudes zu nutzen. Alternativ sind sie auf der geräuschquellenzugewandten Seite in den Lärmpegelbereichen III bis V zulässig, sofern die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand sichergestellt wird (z. B. durch schalldämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite).  
 8.4 Im Plangebiet bis zu einem Abstand von ca. 48 m zur Fahrbahnmitte der K 110 werden die Orientierungswerte eines WA-Gebietes überschritten. Daher sind Terrassen und Aufenthaltsbereiche dort nur auf der geräuschquellenabgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig. Alternativ sind sie zulässig, sofern sie durch eine mindestens 2 m hohe Abschirmmaßnahme (z. B. Wand oder Nebengebäude) geschützt sind.

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

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

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

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

### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Varel diese 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Varel, den \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister

### Verfahrensvermerke

#### Aufstellungsbeschluss

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

Varel, den \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister

#### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ nach Erörterung dem Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 hat mit der Begründung vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen.

Varel, den \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Varel hat die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Varel, den \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister

#### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ in der Nordwest Zeitung bekannt gemacht worden. Die 8. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Varel, den \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister

#### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Varel, den \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister

#### Beglaubigung

Diese 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 stimmt mir der Urschrift überein.

Varel, den \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister

### Örtliche Bauvorschriften

#### 1. Anwendungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf den gesamten räumlichen Geltungsbereich.

#### 2. Nebenanlagen

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

#### 3. Dachform

Zulässig sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer mit Dachneigungswinkeln zwischen 15° bis 50°. Die Dachneigungswinkel gelten nicht für Dachbauteile, die konstruktionsbedingt eine andere Dachneigung erfordern.  
 Flachdächer oder flach geneigte Dächer (0° bis 15°) sind nur bei 2-geschossiger Bauweise ausnahmsweise zulässig, wenn sie begrünt werden oder der Gewinnung regenerativen Energien dienen.

#### 4. Einfriedungen

Diese in einem Abstand von 0-3 m zur Grundstücksgrenze der Straße zu errichtenden Einfriedungen sind als tote Einfriedungen (z.B. Zäune und Mauern) nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m oder als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Als sichtbare Materialien für tote Einfriedungen sind ausschließlich Holz, Ziegelstein oder Naturstein zu nehmen.

### Planunterlage

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

© 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
 Niedersachsen (LGLN).  
 Katasteramt Varel

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand Juli 2020). 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.

Varel, den \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 Unterschrift  
 \_\_\_\_\_  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 - Regionaldirektion Aurich -

### Hinweise

#### 1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.

#### 2. Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein; Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege Archäologische Denkmalpflege-Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg oder der Denkmalschutzbehörde der Stadt Varel gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.

#### 3. Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten

Sollte bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland –Untere Bodenschutzbehörde- zu informieren.

#### 4. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen, etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst- in Hannover oder das Ordnungsamt der Stadt Varel zu benachrichtigen.

#### 5. Maßnahmen zum Artenschutz

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

#### 6. Liste standortgerechter heimischer Gehölze

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Quercus robur (Stieleiche)
Acher platanoides (Spitzahorn)	Fagus sylvatica (Rotbuche)
Alnus glutinosa (Schwarzerle)	Fraxinus alnus (Faulbaum)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Fraxinus excelsior (Esche)
Tilia cordata (Wilderlinde)	Crataegus monogyna (Weißdorn)
Sorbus aucuparia (Eberesche)	

Pflanzgröße (Bäume: 3 x v, StU 12 – 14 cm).

#### 7. Niederschlagswasser

Das durch die geplante Bebauung und entsprechende Versiegelung anfallende Niederschlagswasser kann auf Grundlage der AEB des OOVV und der vorh. hydraulischen Netzberechnungen des vorh. RW-Bestandnetzes in den vorhandenen bzw. geplanten Regenwasserkanal gedrosselt eingeleitet werden. Als zulässige Drosselabflussspende sind hierbei 2,0 l / s "ha nicht zu überschreiten. Im Zuge der Aufstellung der Entwässerungsanträge für die jeweiligen Grundstücke sind entsprechende Retentionsanlagen oder Versickerungsanlagen gemäß den hierfür gültigen DIN bzw. Berechnungsvorschriften dem OOVV nachzuweisen.

#### 8. Brandschutz

Um einen erforderlichen Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert zu ermöglichen, sind bei der Erschließung der Baugrundstücke die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gemäß den §§ 1 und 2 DVNBauO zu den §§ 4 und 14 NBauO zu berücksichtigen. Die technischen Regeln der DVGW – Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie die Vorgaben des Nds. Brandschutzgesetzes sind bei der Erschließung ebenfalls anzuwenden.

#### 9. Energiesparendes Bauen

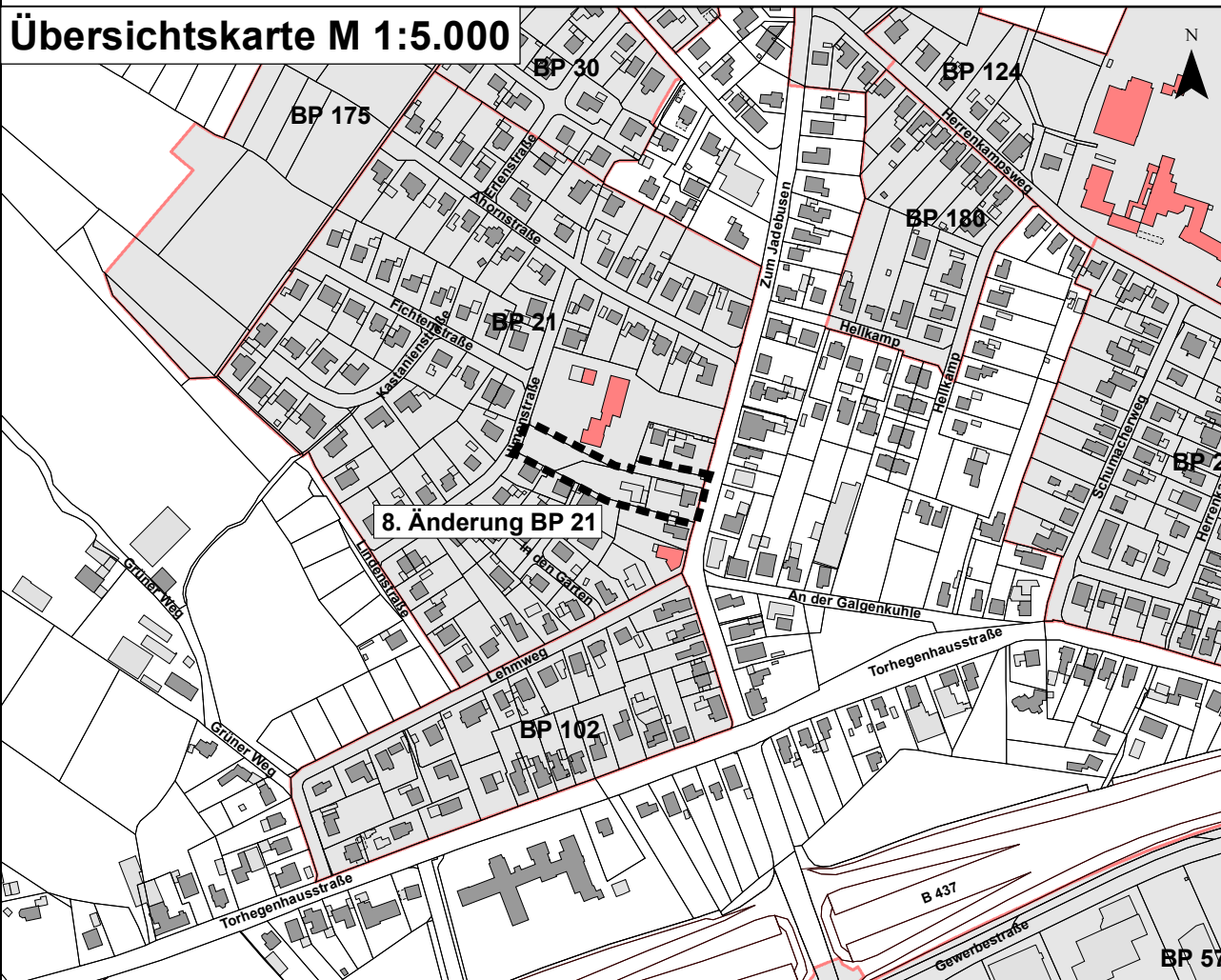
Bei der Errichtung der Gebäude ist die Verordnung über energiesparendes Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) und das Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG) zu beachten.

#### 10. DIN und ISO-Vorschriften

Die 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.

#### 11. Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne

Mit Bekanntmachung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 für die sich überlagernden Flächen außer Kraft.



## Stadt Varel Bebauungsplan Nr. 21, 8. Änderung

Varel - Langendamm,  
 Zum Jadebusen/ Ulmenstraße

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

### Satzungsbeschluss

Fassung für die Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB  
 Stand 01.09.2021