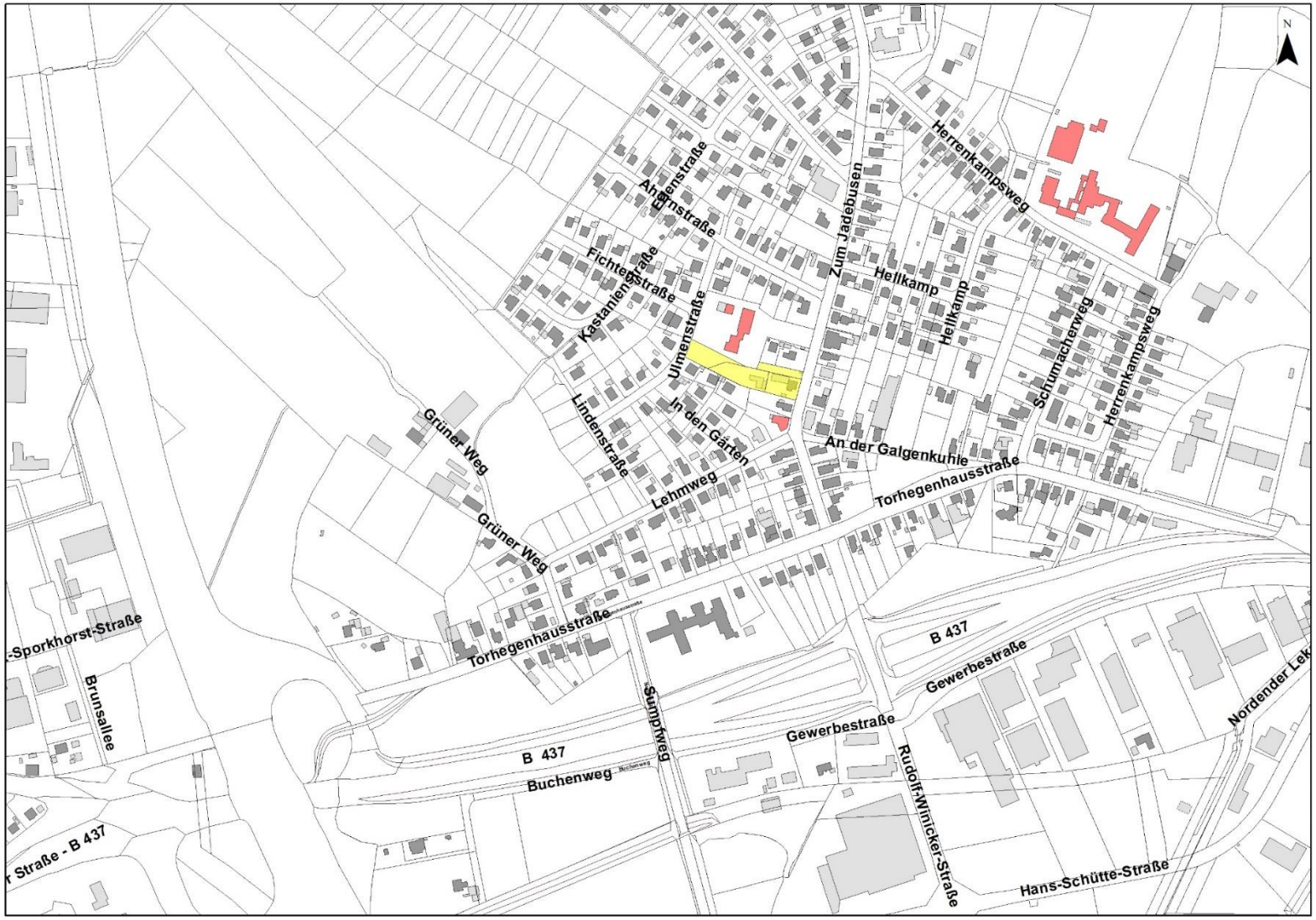
Bebauungsplan Nr. 21, 8. Änderung
Langendamm

Abwägung Beteiligung

und Satzungsbeschluss

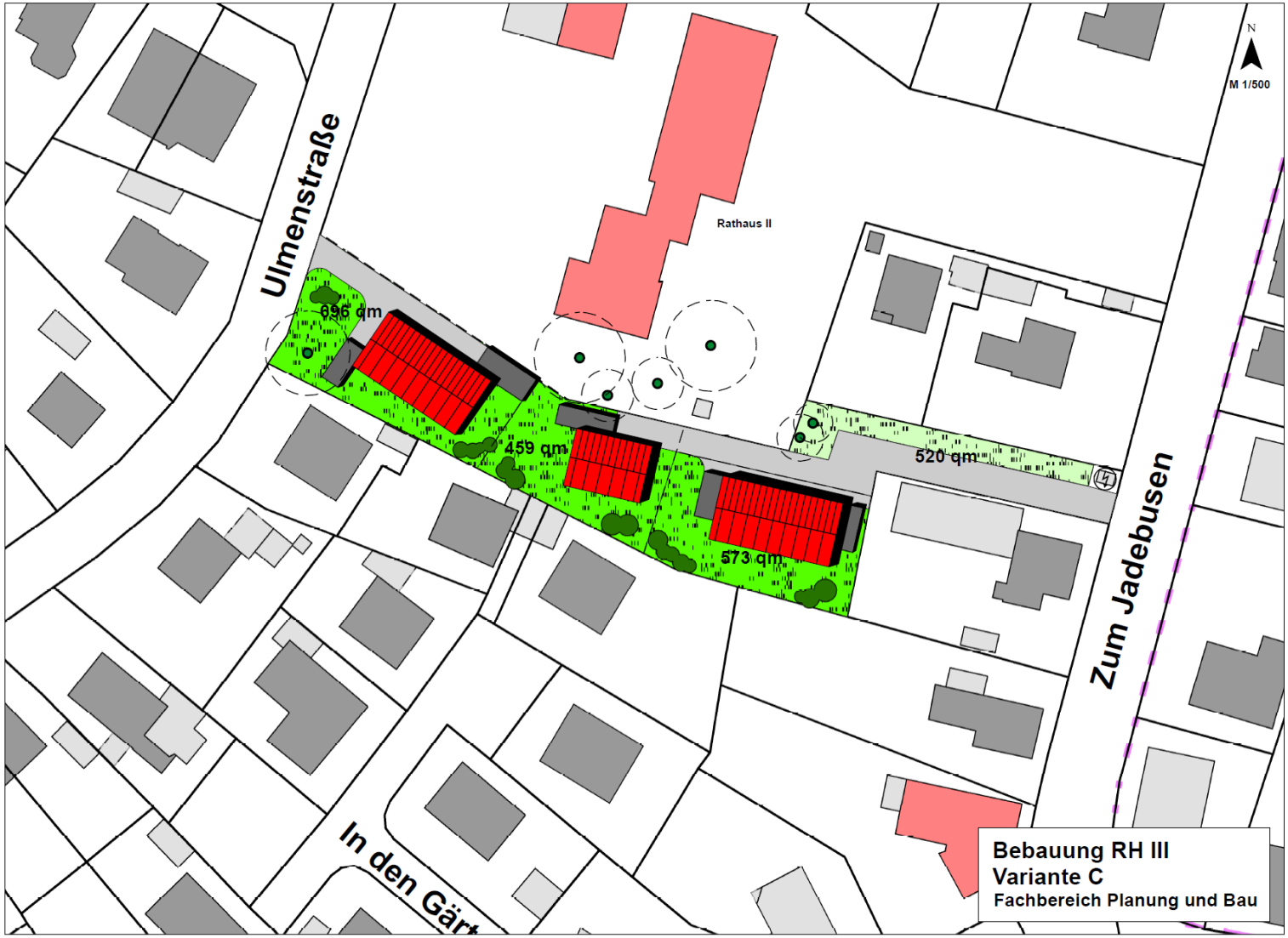
VARel

Lage des Plangebietes

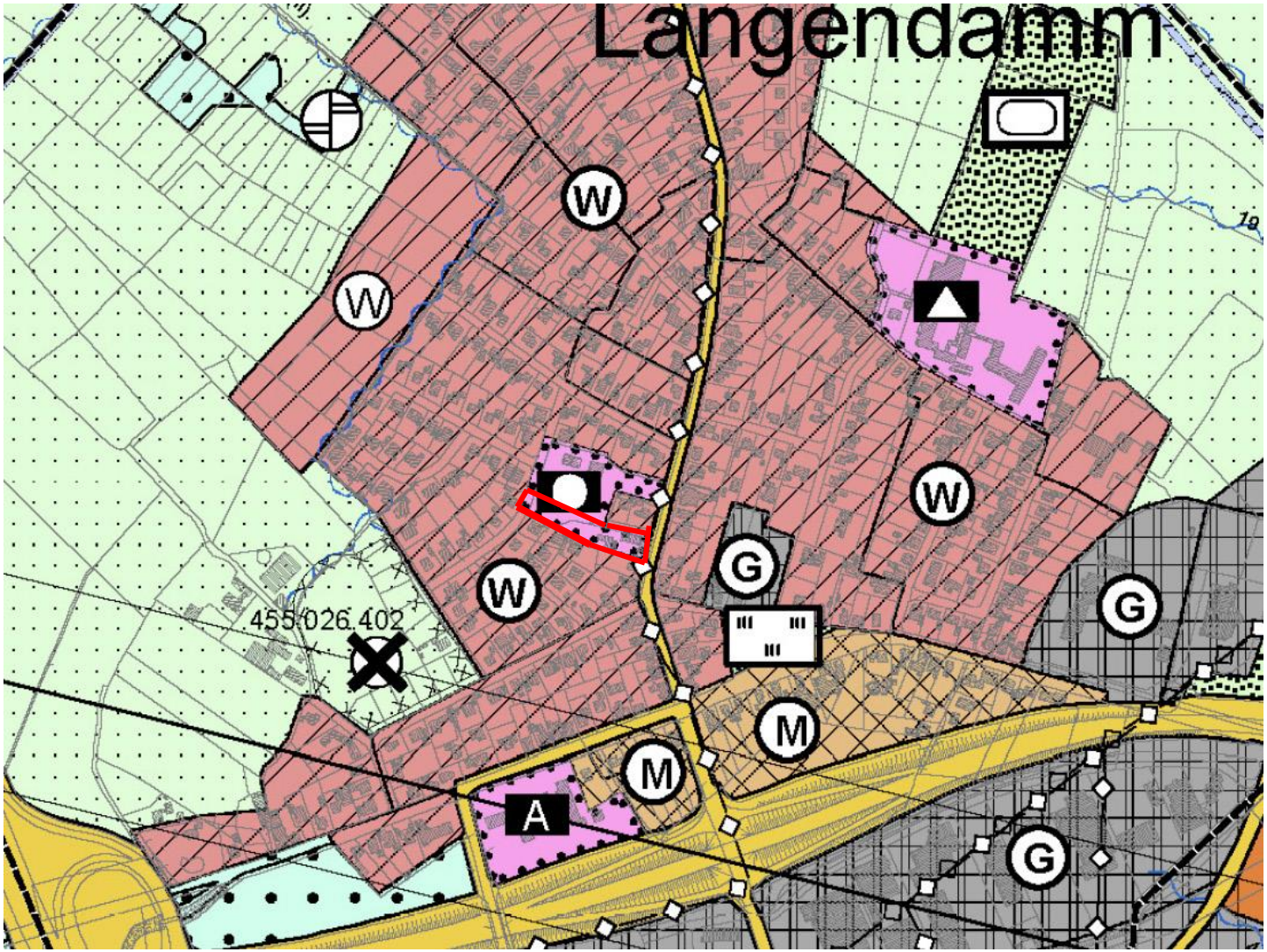


Lage des Plangebietes

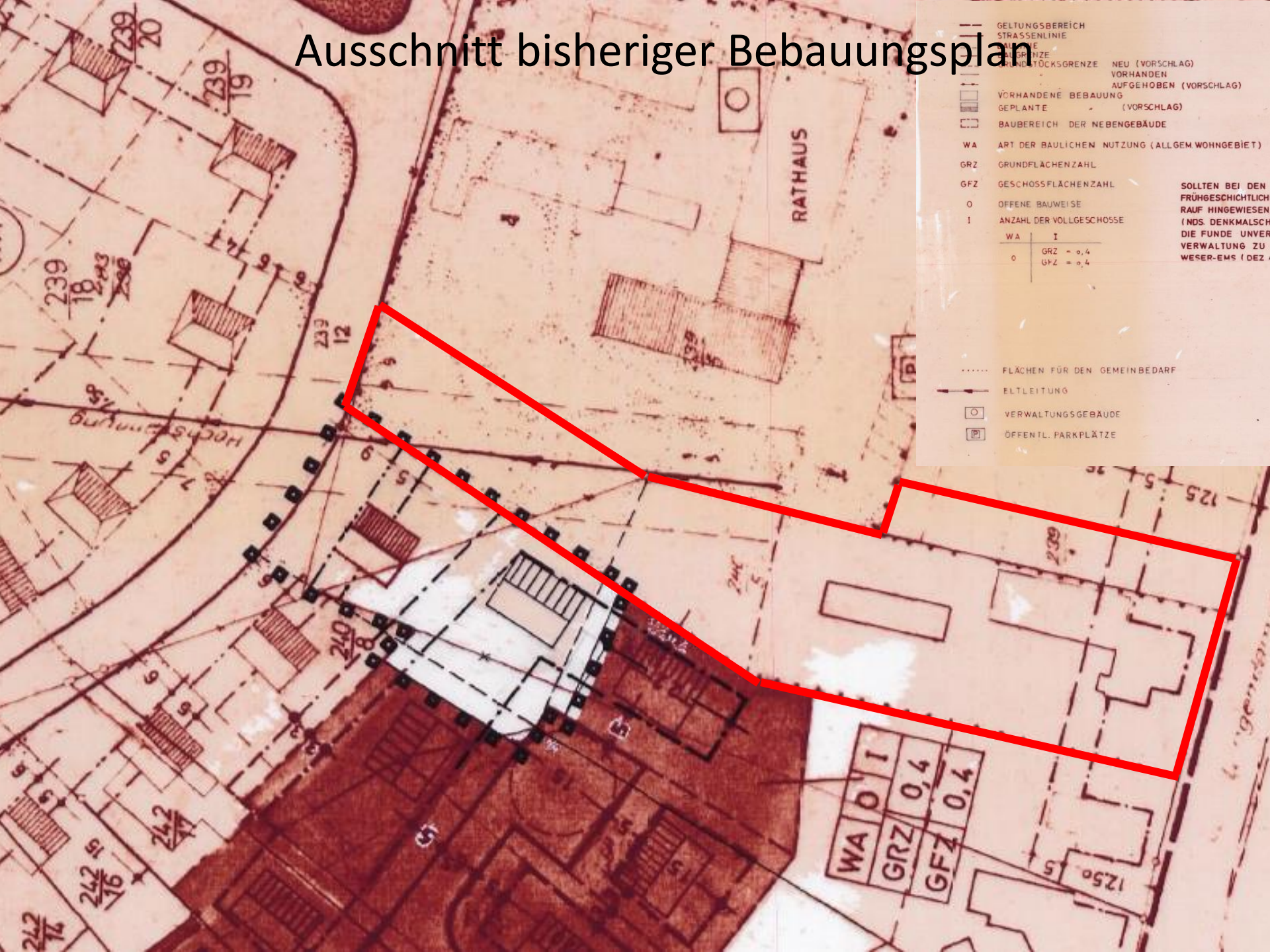
Städtebaulicher Entwurf



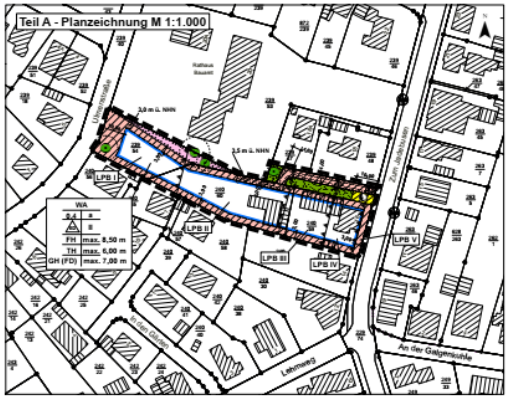
Planungsrechtliche Situation Flächennutzungsplan



Ausschnitt bisheriger Bebauungsplan



Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 21, 8. Änderung



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
ED	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 Es wird eine Fläche für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

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 Höhennivoeau der der jeweiligen Gebäude am nächsten liegt.
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 Schnittkanten 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 Außenteile 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 Fenster 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 schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite).
8.4 Im Pkengebiet 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 angefangenen 400 qm Grundstücksfläche auf dem jeweiligen Grundstück mindestens ein hochstämmiger standortgerechter heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum anzupflanzen und 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 Satzungsbeschuss 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.

4. Einfriedungen
Die 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 LGLN 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 __.__.____
Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen
- Regionaldirektion Aurich –
Unterschrift

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, Holzkohlekonzentrationen, 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)	Frangulus alnus (Faulbaum)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Fraxinus excelsior (Esche)
Tilia cordata (Winterlinde)	Crataegus monogyna (Weißdorn)
Sorbus aucuparia (Eberesche)	

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

7. 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.

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

9. 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.

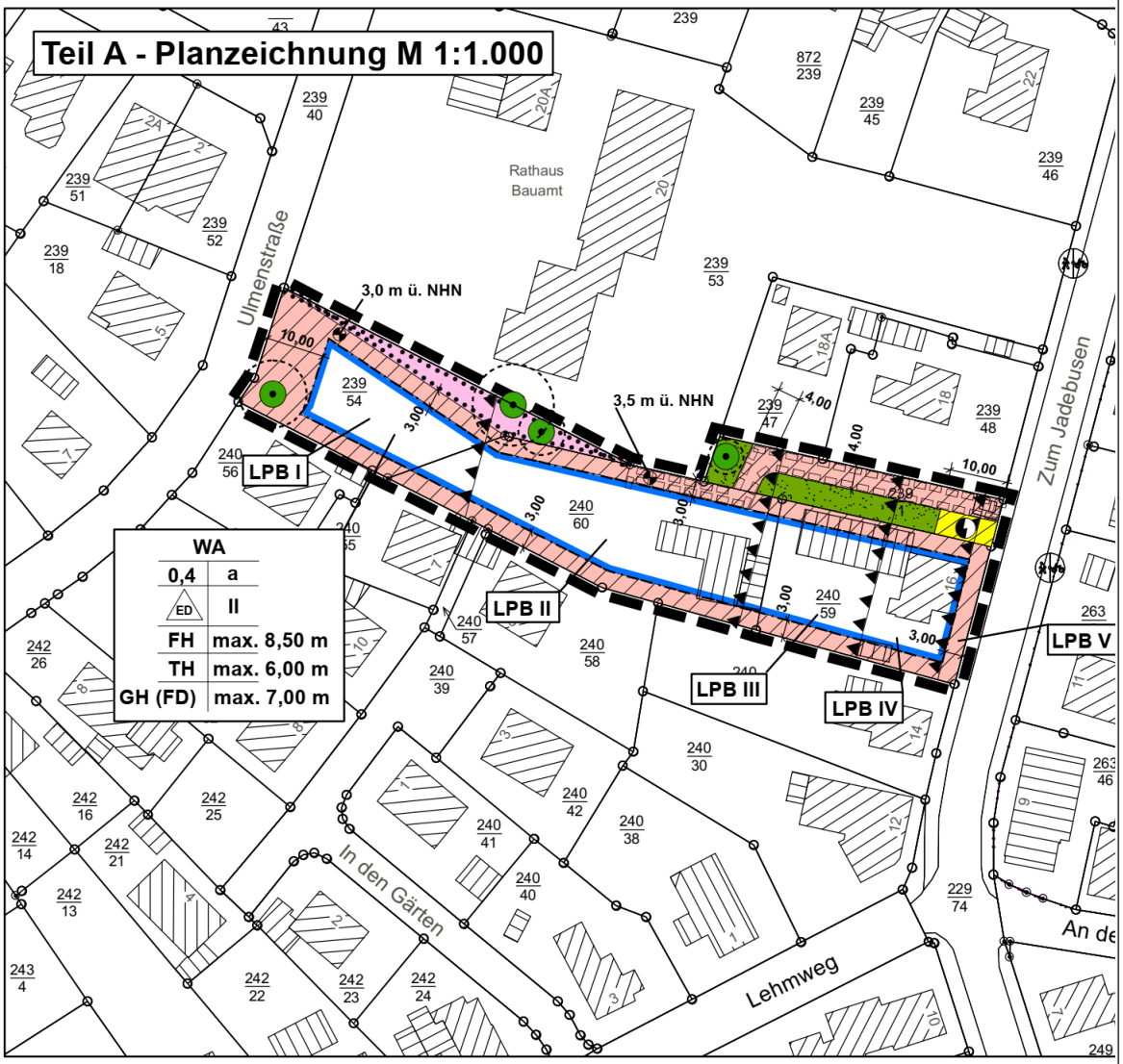
10. Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne
Mit Bekanntmachung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 für die sich überlagernden Flächen außer Kraft.

Übersichtskarte M 1:5.000

VAREL

Stadt Varel
Bebauungsplan Nr. 21, 8. Änderung
Varel - Langendamm,
Zum Jadebusen/ Ulmenstraße
mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO
Vorentwurf
Fassung für die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
Stand 04.12.2020

Vorentwurf - Planzeichnung



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

WA — 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
ED — 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

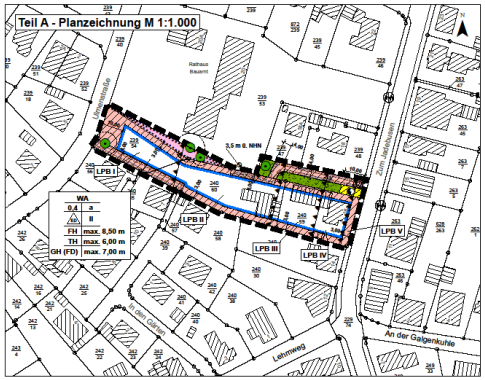
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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)

Entwurf Bebauungsplan Nr. 21, 8. Änderung



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

WA — 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
ED — 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 Außenteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Abhängigkeit von der 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 Fenster 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 schallgedämmte 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 Satel-, 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
Die 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 LGLN 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 __.__.____ Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen - Regionaldirektion Aurich –

_____ Unterschrift

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, Holzkohleansammlungen, 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 Vertäglichkeit 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)	Frangulus alnus (Faulbaum)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Fraxinus excelsior (Esche)
Tilia cordata (Winderlinde)	Crataegus monogyna (Weißdorn)
Sorbus aucuparia (Eberesche)	

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

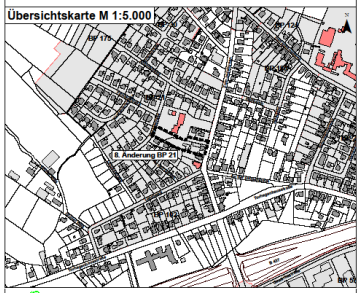
7. Niederschlagswasser
Das durch die geplante Bebauung und entsprechende Versiegelung anfallende Niederschlagswasser kann auf Grundlage der AEB des OOWV und der vorh. hydraulischen Netzberechnungen des vorh. RW-Bestandnetzes in den vorhandenen bzw. geplanten Regenwasserkanal gedrosselt eingeleitet werden. 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 OOWV 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 energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) und das Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG) zu beachten.

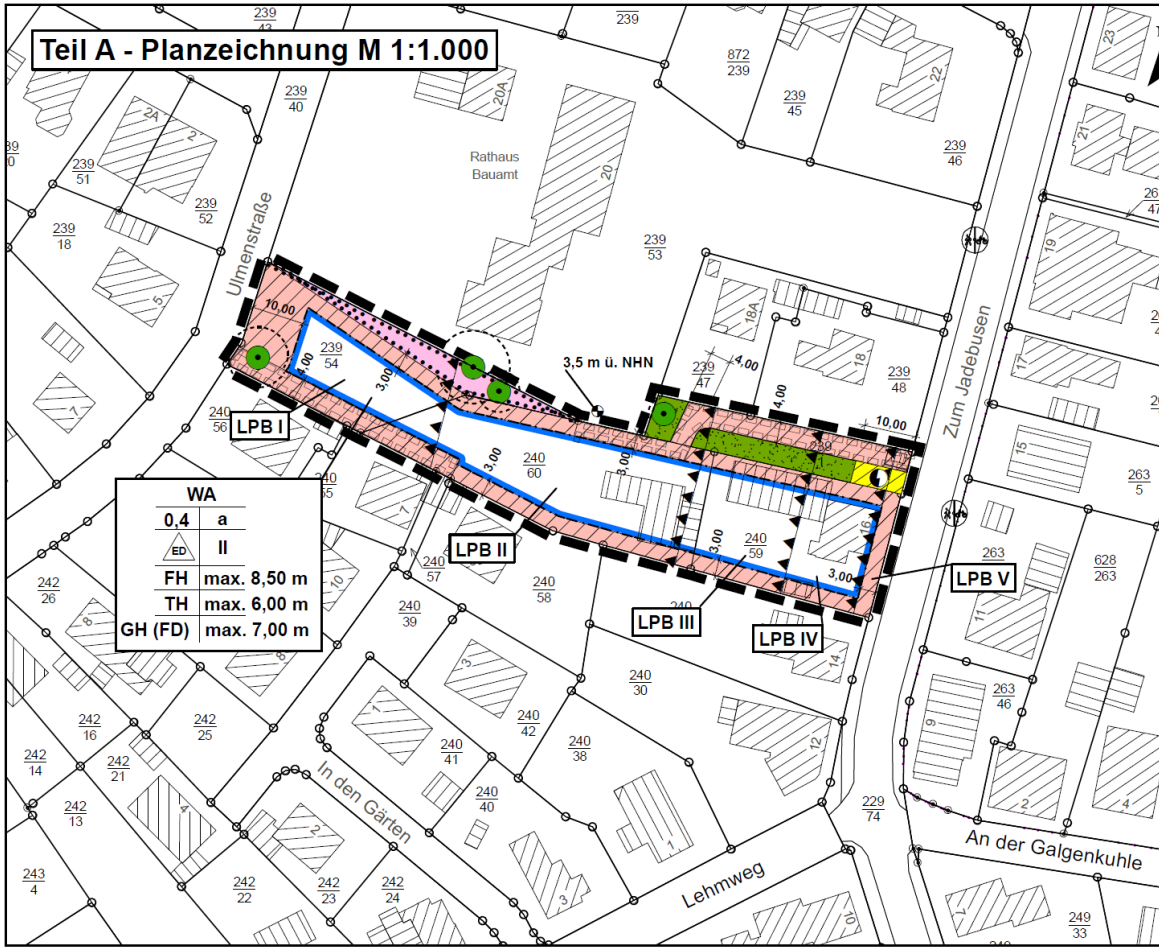
10. DIN und ISO-Vorschriften
Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften können bei der Stadt Varel, Fachbereich Planung und Bau, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

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

Entwurf - Planzeichnung



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

WA — 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
ED — 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

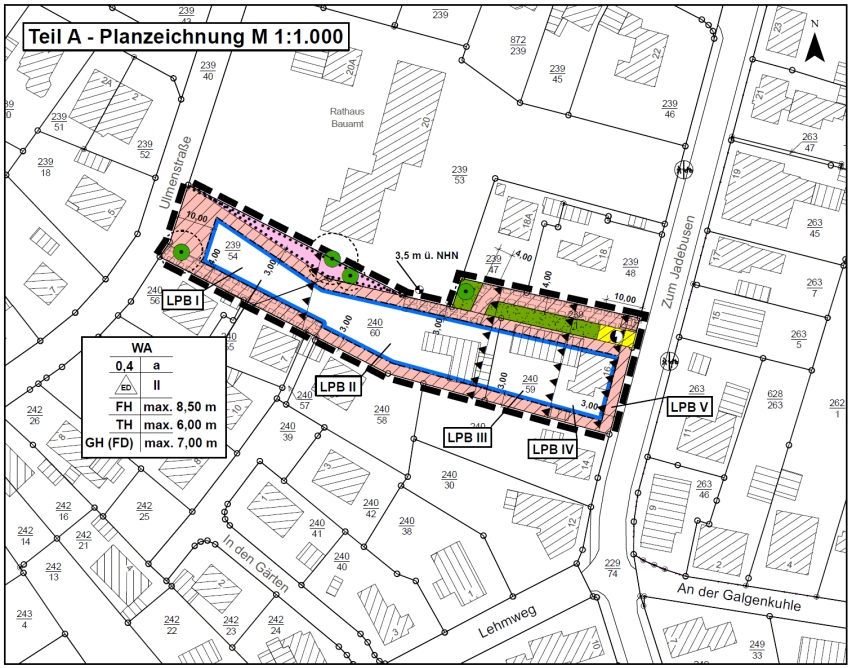
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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)

Entwurf Textliche Festsetzungen



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.

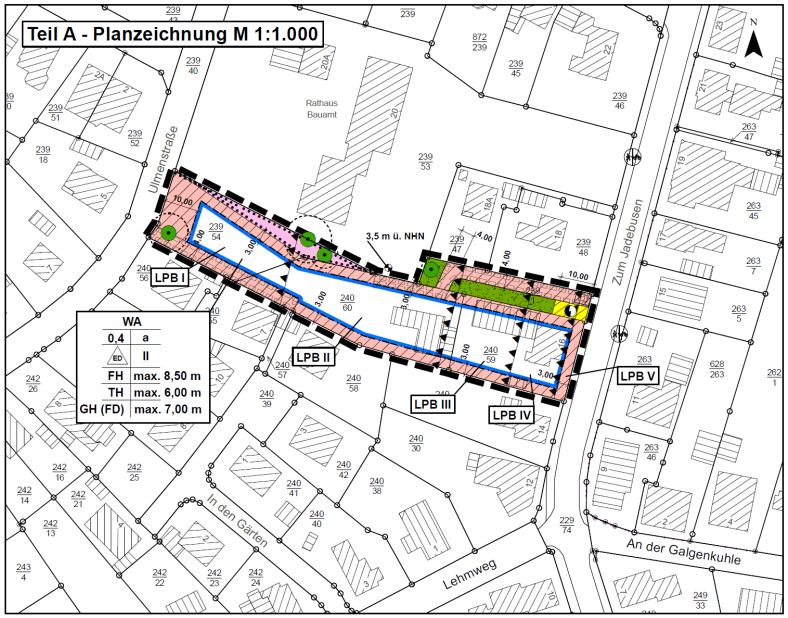
4. Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)
Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche allgemein zulässig mit Ausnahme des Teils der nicht überbaubaren Fläche entlang der Ulmenstraße und der Straße Zum Jadebusen 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.

Entwurf Textliche Festsetzungen



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 Außenteile 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 Fenster 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 schallgedämmte 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.

Entwurf
Örtliche Bauvorschriften

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
Die 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.

Abwägungsvorschläge

zu den im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 (2) BauGB) eingegangen Stellungnahmen

Anregungen	Abwägung
<u>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie</u> Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den „NIBIS-Kartenserver“. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Abwägung
Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	
<u>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband</u> Mit Schreiben vom 28.01.2021 haben wir zu der o.g. Bauleittplanung Stellung genommen. Diese Stellungnahme wird in vollem Umfang weiterhin aufrecht erhalten.	Die Abwägung zu der Stellungnahme vom 28.01.2021 wird ebenfalls in vollem Umfang aufrecht gehalten. Die Abwägung wird anhängend kursiv dargelegt.

Anregungen	**Abwägung**
<u>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV)</u> *<u>Versorgungssicherheit</u>* *In der Hauptsache Hinweise zur technischen Infrastruktur.*	*Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.*
<u>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband</u> *<u>Entsorgungssicherheit</u>* *A. Schmutzwasser* *In der Hauptsache Hinweise zur technischen Infrastruktur.*	*Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungs- bzw. Genehmigungsplanung berücksichtigt.*

Anregungen	Abwägung
B. Regenwasser	
Ausführungen zum Regenwasserabfluss.	*Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und entsprechend beachtet.*
Forderung einer Grunddienstbarkeit und Ausweisung eines Schutzstreifens.	*Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. In Absprache mit dem OOWV wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bebauungsplan festgelegt. Der nicht überbaubare Bereich wird in Abstimmung mit dem OOWV auf 2 m rechts und links parallel zur Regenwasserleitung festgelegt.*
*Niederschlagswasser kann gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Gedrosselte Einleitung auf 2,0 l/s*ha.*	*Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und als Hinweis aufgenommen.*
Hinweis auf Gestaltung von Flachdächern als Gründächer.	*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

Anregungen	Abwägung
B. Regenwasser *Hinweis auf Gestaltung der befestigten Nebenflächen (Zufahrten und Wege) in wasserdurchlässiger Bauweise.* *Nach endgültiger Planfassung und Beschluss wird um die Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes in digitaler Form gebeten.*	*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.* *Die Stadt stellt die rechtskräftige Planung nach Abschluss des Verfahrens bereit.*
<u>Deutsche Telekom Technik GmbH</u> Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte I. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und	Die Abwägung zu der Stellungnahme vom 03.02.2021 wird ebenfalls in vollem Umfang aufrecht gehalten. Die Abwägung wird anhängend kursiv dargelegt.

Anregungen	Abwägung
dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Zur o.a. Planung haben wir bereits Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	
Stellungnahme vom 03.02.2021: *Wir haben keine weiteren Bedenken zu den o.a. Vorhaben.*	*Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.*
Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.*

Anregungen	Abwägung
<u>Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH</u>	
Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Weiterführende Dokumente: • Kabelschutzanweisung Vodafone • Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland • Zeichenerklärung Vodafone • Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.

Anregungen	Abwägung
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRC-N.Bremen@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls daraufhin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.

Anregungen	Abwägung
Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.	
Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Abwägung
<u>EWE Netz GmbH</u> Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. 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. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen	Die EWE Netz übernimmt aufgrund des Nutzungsvertrages vom 01.06.2012 die entstehenden Kosten für die notwendige Anpassung / Verlegung der EWE Anlagen.

Anregungen	Abwägung
dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungsstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.	

Anregungen	Abwägung
Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der	Der Bitte wird nachgekommen. Die EWE Netz wird weiterhin am Bauleitplanverfahren beteiligt.

Anregungen	Abwägung
Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen	
DMT Engineering Surveying GmbH & Co. KG im Auftrag von Avacon Netz GmbH Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Purena GmbH / WEVG GmbH & Go KG. Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist. Achtung: Im o.g. Auskunftsbereich	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Abwägung
können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	

Ohne Hinweise, Anregungen oder Bedenken: - Entwässerungsverband Varel - Gleichstellungsbeauftragte der Stadt Varel	

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägung
keine	

Danke

für die Aufmerksamkeit

VARel