

# **Bebauungsplan Nr. 242 „Tangermoorweg“**

- Abwägungsbeschluss
- Auslegungsbeschluss

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz

22.11.2021

17.00 Uhr

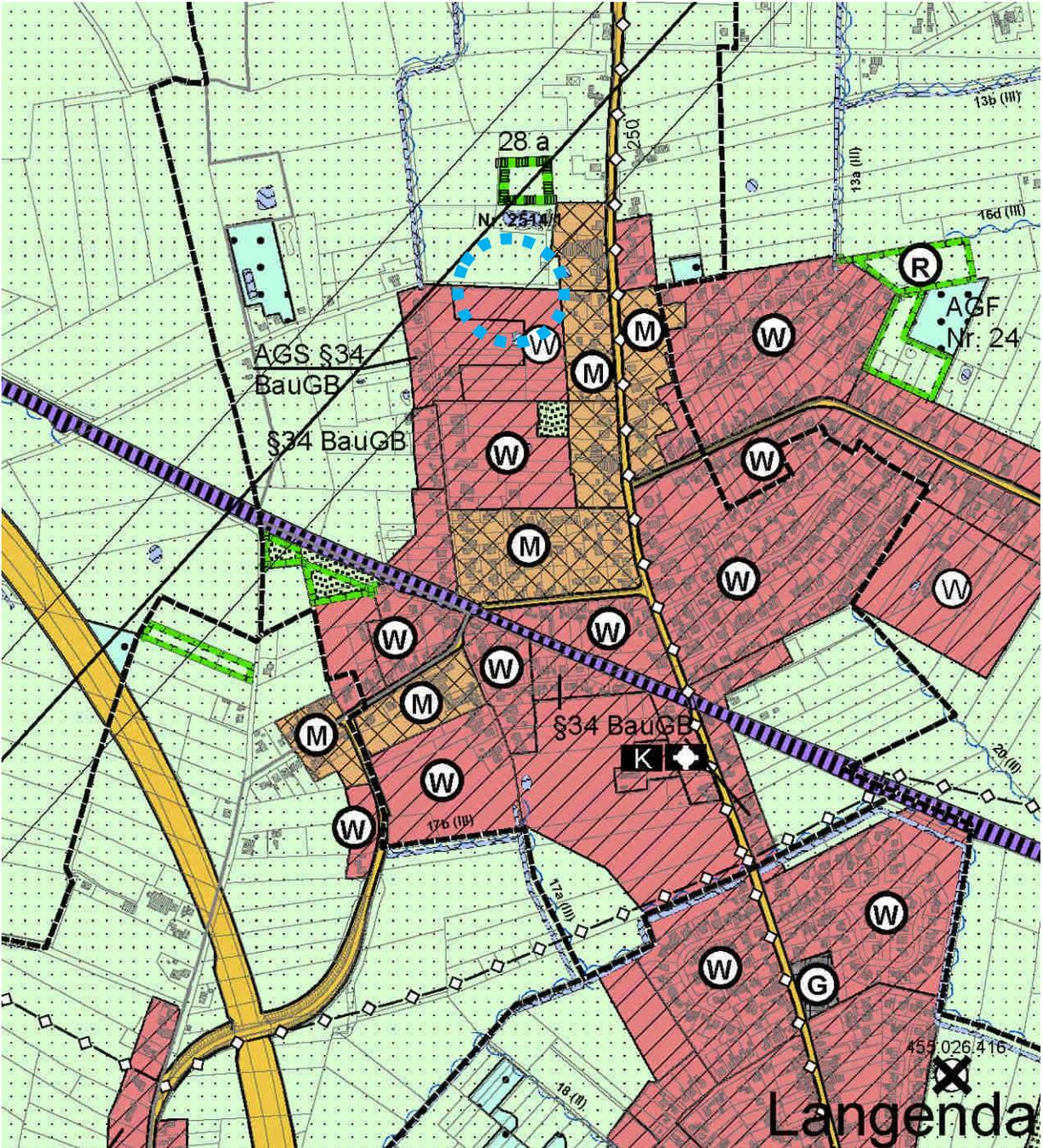
# Unbenannte Karte

Erstellen Sie bitte eine Beschreibung für Ihre Karte.

**Legende**  
📍 Tangermoorweg 2



# Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan







## **Frühzeitiges Beteiligungsverfahren**

- Es wurden lediglich einige Hinweise vorgetragen
- Von Bürgern wurden keine Anregungen oder Hinweise vorgetragen

## **Planergänzungen**

- zusätzliche Festsetzung zur Nutzung von Solarenergie
- Die Kompensationsfläche wurde festgelegt

## Textliche Festsetzungen

### 1. Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauNVO

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 (6), 18 (1) u. 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 in der Planzeichnung festgelegte Höhenbezugspunkt.

##### 2.1.2 Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens

Es wird die Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens mit mindestens 0,25 m und maximal 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 Dächteilen (Krüppelwalm, Dachaufbauten, Quergiebel).

##### 2.1.4 Gebäudehöhe

Bei Gebäuden mit geneigten Dächern gilt für die Gebäudehöhe GH 1 (zugleich Firsthöhe) das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und der tatsächlichen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile können.

Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt als maximale Gebäudehöhe GH 2. Garagen und Nebenanlagen bleiben von der Festsetzung unberührt.

### 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (4) bzw. § 23 (3) BauNVO)

Innerhalb der WA-Gebiete gilt die abweichende Bauweise a, wobei die Länge der Gebäude bei Einzelhäusern 16 m und bei Doppelhäusern 20 m nicht überschreiten darf. Es sind Grenzabstände wie in der offenen Bauweise einzuhalten.

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. Die Abstände regeln sich jeweils nach den §§ 5 und 7 der NBauO.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA dürfen nichtüberdachte Terrassen die Baugrenze um maximal 2,00 m überschreiten.

### 4. Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 u. 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 Planstraßen in einer Tiefe von 3,0 m sowie entlang sonstiger Verkehrsflächen (Parken, Gehweg) und öffentlicher Grünflächen in einer Tiefe von 1,0 m.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind maximal 2 Wohneinheiten pro Einzel- bzw. Doppelhaus zulässig.

### 6. Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB (Solarfestsetzung):

6.1 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

6.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden

## **7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

- 7.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA ist je angefangener 500 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 heimischer Gehölze befindet sich unter Hinweis Nr. 6.
- 7.2 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraßen ist je 600 qm versiegelter Fläche mindestens ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Stammumfang der Bäume muss mindestens 16 - 18 cm betragen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
- 7.3 Auf der gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 4,50 qm ein standortgerechter heimischer Laubstrauch zu pflanzen; der Gehölzbestand ist langfristig als frei wachsende Hecke zu erhalten. Eine Liste standortgerechter Gehölze befindet sich unter Hinweis Nr. 6.

## **8. Erhaltungsgebot für den Baumbestand (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Die für die Erhaltung festgesetzten Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind dauerhaft zu schützen und zu erhalten; zugelassen sind nur fachgerechte pflegerische Maßnahmen zur langfristigen Sicherung der Gehölze sowie zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht. Die Flächen unterhalb des Kronenbereiches sind als Vegetationsflächen zu nutzen, eine Versiegelung, Bodenauftrag und Bodenabgrabungen oder die Anlage von Fundamenten sind unzulässig. Abgänge sind durch Neuanpflanzung der gleichen Art zu ersetzen. Für die Neuanpflanzungen gelten folgende Vorgaben: Gehölzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 bis 16 cm, gemessen in ein Meter Höhe.

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

Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zukünftigen Eigentümer belastet, der Graben darf hier verrohrt werden.

## **10. Kompensationsfläche gemäß § 9 Abs. 1a BauGB**

Der Bebauungsplan verursacht Eingriffe in Natur und Landschaft. Das Kompensationsdefizit wird auf dem Flurstück 324, Flur 41, Gemarkung Varel-Land der Gemeinde Varel, Stadt ausgeglichen. Auf dem Flurstück wird ein Eichenmischwald angepflanzt und entwickelt. Es ist eine gemischte Anpflanzung von 20 Stieleichen (*Quercus robur*, Stammumfang 8-10 cm), 10 Rotbuchen (*Fagus sylvatica*, Heister, Höhe 150-200 cm), 20 Weißbirken (*Betula pendula*, Heister, Höhe 150-200 cm), 20 Moorbirken (*Betula pubescens*, Heister, Höhe 150-200 cm), 30 Faulbäume (*Frangula alnus*, Heister, Höhe 150-200 cm) und 50 Gagel (*Myrica gale*) umzusetzen.

## Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf den gesamten räumlichen Geltungsbereich.

Die örtlichen Bauvorschriften, welche sich auf Gebäude beziehen, gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO und sind nur auf die Hauptgebäude anzuwenden.

1. 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.
2. Flachdächer oder flach geneigte Dächer (0° bis 15°) sind nur ausnahmsweise zulässig. Sie sind zu begrünen oder müssen der Gewinnung regenerativer Energien dienen. Eine Dachbegrünung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
3. Die in einem Abstand von 0-3 m zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße 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 verwenden.