

### Planzeichenerklärung

#### I. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
  - WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
  - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - TH = 6,5 m Traufhöhe als Höchstmaß
  - GH 1 = 9,0 m Gebäudehöhe als Höchstmaß bei Gebäuden mit geneigten Dächern
  - GH 2 = 7,0 m Gebäudehöhe als Höchstmaß bei Gebäuden mit Flachdächern
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - a abweichende Bauweise
  - Baugrenze
  - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen**
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Straßenverkehrsfläche
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**
  - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
  - Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen:
    - Abwasser: Pumpstation
- Grünflächen**
  - P Private Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
  - Wasserflächen
  - Regenrückhaltebecken
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - zu erhaltende Bäume
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - Höhenbezugspunkt z.B. 1,50 m ü.NHN  
R = 440556.28  
H = 5919005.16

### Textliche Festsetzungen

- 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).
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 (6), 18 (1) u. 19 (4) BauNVO)**
  - Bezugspunkte für Allgemeines Wohngebiet
    - 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.
    - 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.
    - 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 Dachelementen (Kruppelwalm, Dachaufbauten, Quergiebel).
    - 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.
- 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 18 m und bei Doppelhäusern 20 m nicht überschreiten darf. Es sind Grenzabstände wie in der offenen Bauweise einzuhalten.  
Auf die zulässigen Baugängen sind Nebengebäude, wie Garagen und überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachüberstände, Erker u. a. untergeordnete Bauteile i. S. d. § 3 (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.
- 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.
- 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.
- Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB (Solarfestsetzung):**
  - Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche), soweit dies im Einzelfall technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar ist bzw. anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten nicht widerspricht.
  - Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**
  - Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA ist je angelegener 500 qm Grundstücksfläche auf dem jeweiligen Grundstück mindestens ein hochstämmiger standortgerechter heimischer Laubbäum oder ein Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm, Obstbäume 8 - 10 cm aufweisen. Abgänger Gehölze sind zu ersetzen. Eine Liste standortgerechter heimischer Gehölze befindet sich unter Hinweis Nr. 6.
  - Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraßen ist je 600 qm versiegelter Fläche mindestens ein hochstämmiger standortgerechter Laubbäum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Stammumfang der Bäume muss mindestens 16 - 18 cm betragen. Abgänger Gehölze sind zu ersetzen.
  - 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.
- 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, Bodenauflage 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.
- 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.
- 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 Eichenschwalm angepflanzt und entwickelt. Es ist eine gemischte Anpflanzung von Stieleichen (Quercus robur, Stammumfang 8-10 cm), 10 Rotbuchen (Fagus sylvatica, Heister, Höhe 150-200 cm), 20 Weißbirkeln (Betula pendula, Heister, Höhe 150-200 cm), 20 Moorbirken (Betula pubescens, Heister, Höhe 150-200 cm), 30 Faulbäume (Fraxinus alnus, Heister, Höhe 150-200 cm) umzusetzen. Im Randbereich sind außerdem als Saum des Waldchens 50 Gagel (Myrica gale) anzupflanzen.

### 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.

- Zulässig sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Puttdächer mit Dachneigungswinkel 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 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.
- Einfriedungen die in einem Abstand von 0-3 m zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße errichtet werden, 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 1,50 m zulässig. Scharfkantige Planstraßen sind zu beachten. Als sichtbare Materialien für tote Einfriedungen sind ausschließlich Holz, Ziegelstein oder Naturstein zu verwenden.

### Hinweise

- Baunutzungsverordnung**  
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.
- 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 u. Steinkonzentrationen, auch Eisenwerkzeuge) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege- Archäologische Denkmalpflege-, Offener Straße 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 unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Schädliche Bodenveränderungen/Altlasten**  
Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bundesbehörde - zu informieren.
- Kampfmittel**  
Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für GeoInformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Stadt Varel zu benachrichtigen.
- Maßnahmen zum Artenschutz**  
Die einschlägigen Bestimmungen der §§ 39 und 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.  
Aus Gründen des vorbeirechtlichen Artenschutzes darf die Rodung bzw. Fällung sowie das Beschneiden von Bäumen, Gebüsch und anderen Gehölzen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (Fällverbot gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) durchgeführt werden.

### Hinweise (Fortsetzung)

- Artenliste standortgerechter heimischer Gehölze**  
Standortgerechte heimische Gehölze:  
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
Acer platanoides (Spitzahorn)  
Alnus glutinosa (Schwarzerele)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Cornus mas (Kornelkirsche)  
Crataegus monogyna (Weißdorn)  
Corylus avellana (Gemeiner Hasel)  
Fagus sylvatica (Rotbuche)  
Fraxinus alnus (Faulbaum)  
Fraxinus excelsior (Esche)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Prunus padus (Frühe Traubenkirsche)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Rosa canina (Hundsrose)  
Rubus fruticosus (Brombeere)  
Salix aurita (Ohnweide)  
Salix caprea (Salweide)  
Salix cinerea (Gru-Weide)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Syringa vulgaris (Gemeiner Flieder)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)  
Tilia cordata (Winterlinde)  
Pflanzgröße (Bäume: 3 x v, STU 12 - 14 cm, Sträucher: 100 cm 150 cm).
- 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.
- Erdverlegte Versorgungseinrichtungen**  
Bei evtl. Tiefarbeiten ist ggf. auf erdverlegte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Elektrizitäts- oder Gasversorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen.
- Energiesparendes Bauen**  
Bei der Errichtung der Gebäude ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) zu beachten. Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.
- Telekommunikation**  
Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passenden gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.
- DIN und ISO-Vorschriften**  
Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften können bei der Stadt Varel, Fachbereich Planung und Bau, Zum Jademusen 20, 26316 Varel, während der Dienstzeiten eingesehen werden.
- Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne**  
Mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 242 treten die bisherigen Festsetzungen der Satzung nach § 34 (4) BauGB (Krammbeerenstraße) vom 28.05.2001 für die sich überlagernden Flächen außer Kraft.

### Kompensationsfläche

Gemarkung: Varel-Land, Flur 41, Flurstück 324 (siehe Textliche Festsetzung Nr. 10)



### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKKomVG) hat der Rat der Stadt Varel den Bebauungsplan Nr. 242 "Tangermoorweg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

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

Der Bürgermeister (Siegel)

### Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 242 beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

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

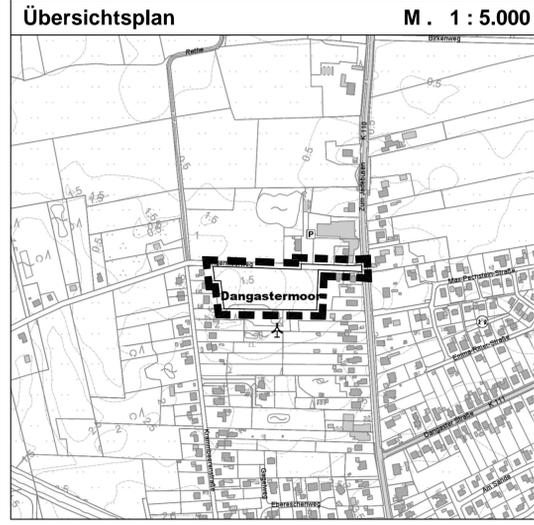
Bürgermeister

### Verfahrensvermerke (Fortsetzung)

- Plangrundlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2020 LGLN  
Landesamt für GeoInformationen und Landesvermessung Niedersachsen  
In Technologiepark Nr. 4  
26123 Oldenburg  
T 0441 398 63-10  
info@lax-planung.de  
www.lax-planung.de lux planung
- Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**  
Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Mathias Lux  
Technische Mitarbeit: D. Nordhofen  
Oldenburg, den 18.03.2022.
- Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 242 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
Varel, den \_\_\_\_\_
- 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.
- Eingeschränkte Beteiligung**  
Nach erfolgter öffentlicher Auslegung wurde im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB den Beteiligten mit dem Schreiben vom \_\_\_\_\_ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum \_\_\_\_\_ gegeben.  
Varel, den \_\_\_\_\_
- Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Varel hat den Bebauungsplan Nr. 242 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Varel, den \_\_\_\_\_
- Inkrafttreten**  
Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 242 ist gemäß § 10 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Varel, den \_\_\_\_\_
- Verletzung von Vorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 242 nicht geltend gemacht worden.  
Varel, den \_\_\_\_\_

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

Bürgermeister



## Stadt Varel Bebauungsplan Nr. 242 "Tangermoorweg" mit örtlichen Bauvorschriften Verfahren gemäß § 13b BauGB M. 1 : 1.000