

Stadt Varel

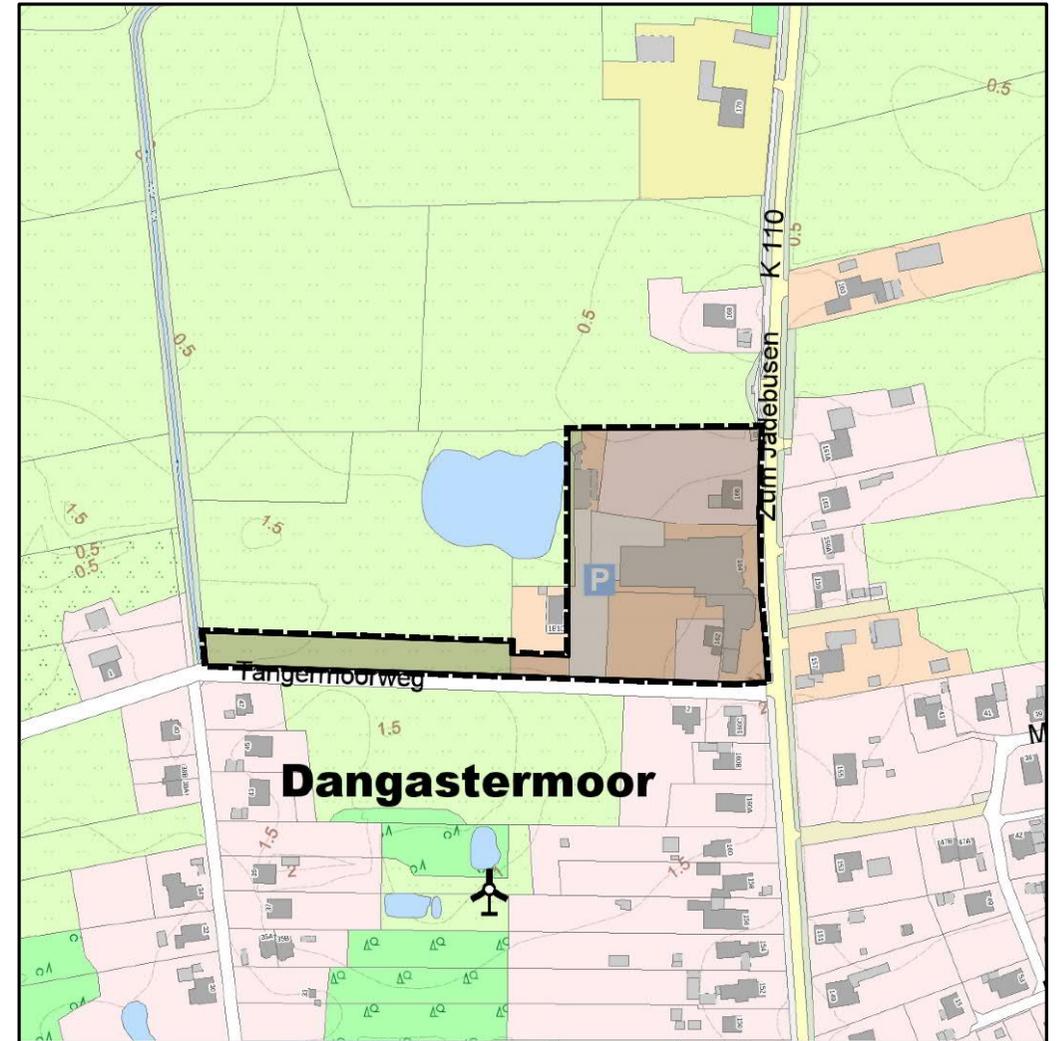
Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 254 „Vareler Brauhaus“

Ortsteil Dangastermoor

Abwägungsbeschluss zu den
Stellungnahmen aus den frühzeitigen
Beteiligungsverfahren

Auslegungsbeschluss



Der Vorhabenträger beabsichtigt auf seinen Grundstücken an der Straße „Zum Jadebusen“ in Dangastermoor umfangreiche Umstrukturierungsmaßnahmen.

Hierdurch soll die Attraktivität der dort bestehenden gastronomischen Einrichtungen (Gaststätte / Hotelbetrieb) deutlich gesteigert werden.

Für die Vorhabenfläche existiert derzeit kein Bebauungsplan.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Bauvorhaben zu schaffen, ist somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.



Entwicklungskonzept - Erläuterungen

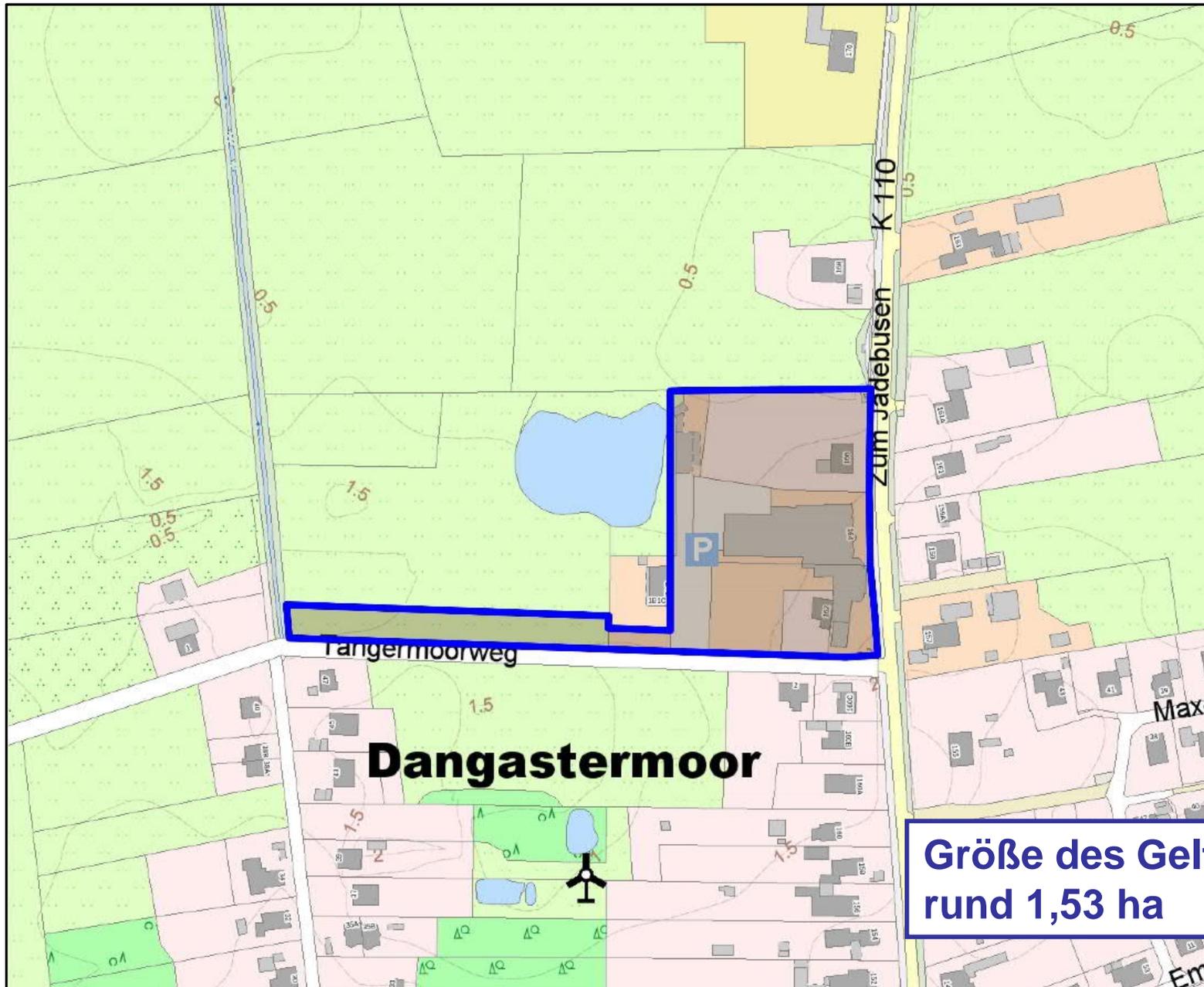


Vorgesehene Maßnahmen:

- Errichtung eines Brauereigebäudes mit Außengastronomie
- Umbau und Aufstockung des Hotels (Hotelzimmer / FeWo)
- Mittelfristig: Erweiterung des Hotels durch einen Anbau (Boardinghouse)
- Errichtung eines Wohnhauses (Betriebswohnen)
- Abriss abgängiger Bausubstanz
- Beordnung / Begrünung der Freiflächen
- Schaffung weiterer Parkplätze



Geplante Abgrenzung des Bebauungsplanes



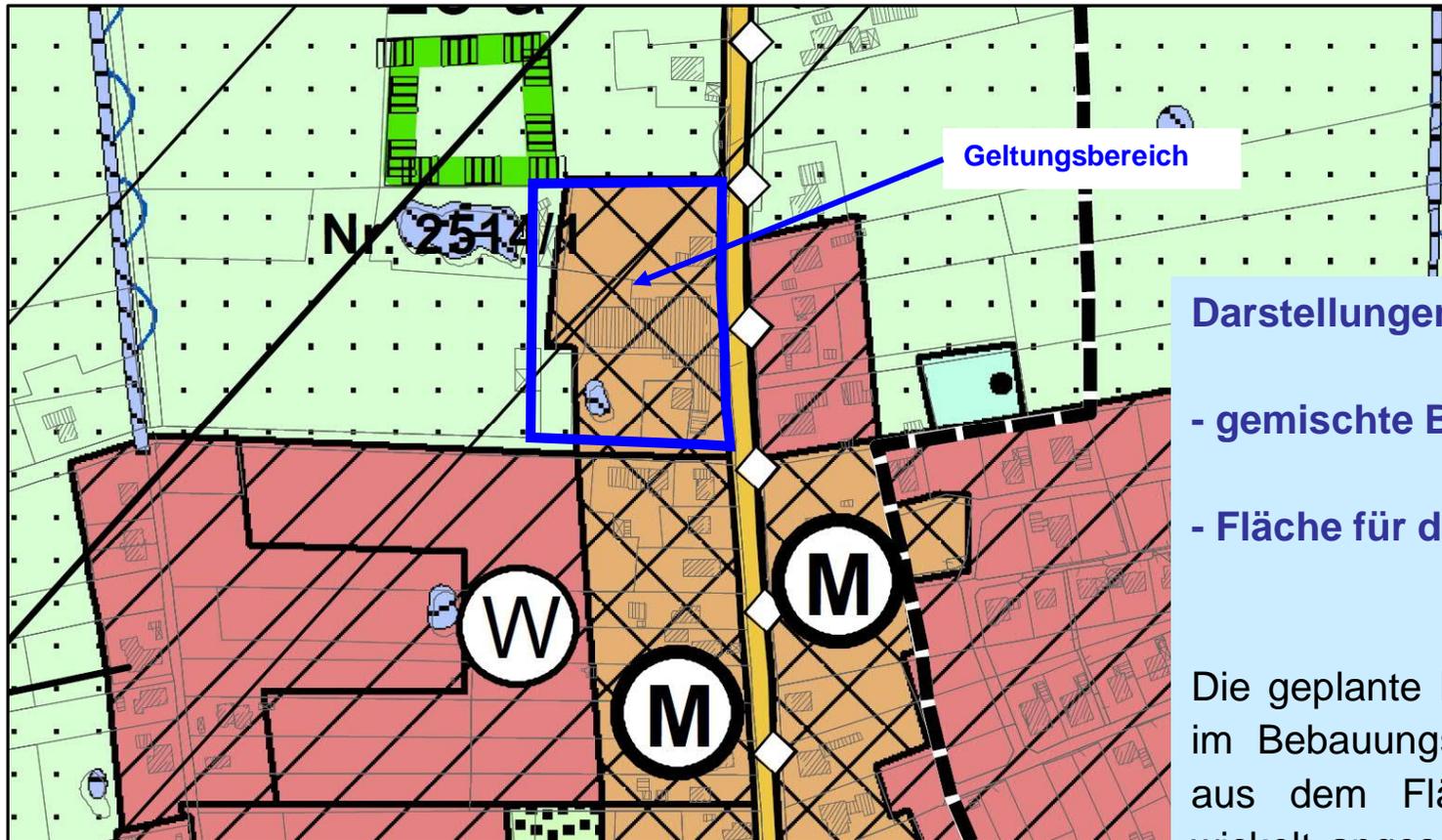
Größe des Geltungsbereiches:
rund 1,53 ha



Bestand Vorhabenfläche Luftbild



Derzeitiger Stand der Planung



Darstellungen im FNP:

- gemischte Bauflächen (M)
- Fläche für die Landwirtschaft

Die geplante Mischgebietsausweisung im Bebauungsplan Nr. 254 kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden (wurde mit dem Landkreis Friesland abgestimmt).

Für den geplanten Geltungsbereich existiert derzeit kein Bebauungsplan.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Nr. 1 Art der baulichen Nutzung**
- Nr. 2 Gebäudehöhe**
- Nr. 3 Bauweise**
- Nr. 4 Garagen und Nebenanlagen**
- Nr. 5 Passiver Lärmschutz**
- Nr. 6 Erhaltungsgebot für den Baumbestand**

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich**
- § 2 Einfriedung**



Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine abwägungsrelevanten Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

- Entwässerungsverband Varel
- Avacon AG
- Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
- Landkreis Friesland
 - FB Umwelt (Untere Abfallbehörde)
 - FB Umwelt (Untere Immissionsschutzbehörde)
 - FB Umwelt (Untere Bodenschutzbehörde)
 - FB Straßenverkehr
 - FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement (Brand- und Denkmalschutz)
 - FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement (Städtebaurecht)
 - FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement (Regionalplanung)
 - FB Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal



Frühzeitige Beteiligungsverfahren

Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben abwägungsrelevante Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (GB Aurich)
- Telekom Deutschland GmbH
- Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung (LGLN), Regionaldirektion Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst)
- OOWV Brake
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Landkreis Friesland
 - FB Umwelt (Untere Naturschutzbehörde)
 - FB Umwelt (Untere Wasserbehörde)



Zusammenfassung der Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (GB Aurich)

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle eines Um- bzw. Ausbaus des Tangermoorweges die Planung mit der NLStBV-GB Aurich frühzeitig abzustimmen ist.

Abwägung der Stadt Varel

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.

Zusammenfassung der Stellungnahme der Telekom Deutschland GmbH

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bauausführenden sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren müssen und die Kabelschutzanweisung der Telekom zu beachten haben.

Abwägung der Stadt Varel

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.



Zusammenfassung der Stellungnahme des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung (LGLN), Regionaldirektion Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst)

Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel und es wird eine Luftbildauswertung empfohlen.

Abwägung der Stadt Varel

Der Stadt Varel liegen keine Hinweise auf Bombenabwürfe oder Munitionsreste aus der Zeit des 2. Weltkrieges im Plangebiet vor.

Vor diesem Hintergrund verzichtet die Stadt Varel auf die empfohlene Kampfmittelerkundung mittels Luftbildauswertung.

Zusammenfassung der Stellungnahme des OOWV Brake

Der OOWV gibt mehrere Hinweise zur Wasserversorgung, zur Regelung der Schmutzwasserentsorgung und zur Ableitung des Oberflächenwassers und bittet darum, diese Hinweise in die Begründung aufzunehmen.

Abwägung der Stadt Varel

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet. Die Hinweise zum Thema Schmutzwasser und zur Ableitung des Niederschlagswassers werden in die Begründung aufgenommen.



Zusammenfassung der Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie

1.

Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden.

2.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet sulfatsaure Böden der niedersächsischen Küstengebiete vorkommen können.

Abwägung der Stadt Varel

zu 1.

Der Anregung wird gefolgt.

Das Schutzgut Boden wird im Umweltbericht ausführlich beschrieben und es wird eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz genannten Funktionen vorgenommen.

zu 2.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt. Dabei werden die einschlägigen Vorgaben zum Umgang mit sulfatsauren Sedimenten Berücksichtigung finden.



Zusammenfassung der Stellungnahme des Landkreises Friesland FB Umwelt (Untere Naturschutzbehörde)

1.

Im Rahmen der weiteren Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 254 ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Dabei sind die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter Mensch, Tiere/Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaft und Kultur- und sonstige Sachgüter zu untersuchen. Im Ergebnis soll festgestellt werden, ob sich durch die Realisierung des Bebauungsplanes erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ergeben.

Abwägung der Stadt Varel

zu 1.

Der Anregung wird gefolgt.

Es wird eine fachgerechte Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht dokumentiert.



Zusammenfassung der Stellungnahme des Landkreises Friesland FB Umwelt (Untere Naturschutzbehörde)

2.

Gemäß § 18 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden, sofern durch die Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen (Eingriffsregelung).

Abwägung der Stadt Varel

zu 2.

Der Anregung wird gefolgt.

In den Umweltbericht wird die Abarbeitung der Eingriffsregelung integriert und es werden geeignete ökologische Kompensationsmaßnahmen benannt.



Zusammenfassung der Stellungnahme des Landkreises Friesland FB Umwelt (Untere Wasserbehörde)

Das Gewässer im nördlichen Bereich des Grundstückes (Beginn an der K 110) muss zur Entwässerung erhalten bleiben.

Abwägung der Stadt Varel

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.



FAZIT

Den von den Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise wird gefolgt.

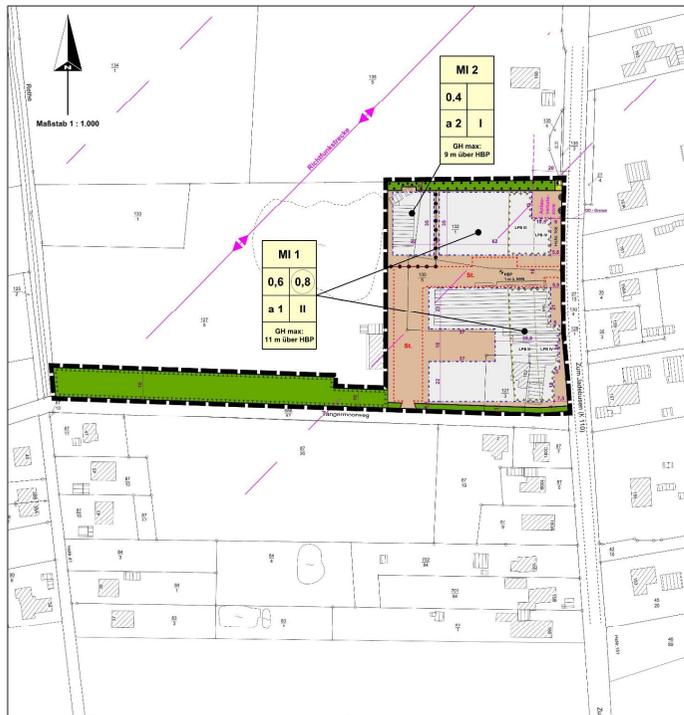
Soweit erforderlich, wurden die Planunterlagen entsprechend angepasst.

Somit könnte nunmehr die öffentliche Auslegung erfolgen und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Die Fassung zur öffentlichen Auslegung (Entwurfssfassung) wird nachfolgend dargestellt.



Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 254 - Planzeichnung



Planzeichnerkennung (gem. PlanV 90)

Art der baulichen Nutzung
 MI 2
 0.4
 a 2 I
 GH max: 9 m über HBP

Maß der baulichen Nutzung
 0.7 Geschosflächenzahl
 0.4 Grundflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
 GH max: maximale Gebäudehöhe (siehe Textliche Festsetzung Nr. 2)

Bauweise, Bautypen, Baugrenzen
 e1 und a2 abweichende Bauweisen (siehe Textliche Festsetzung Nr. 3)
 Baugrenze mit überbaubarem Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen
 Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)

Grünflächen
 Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (siehe Textliche Festsetzung Nr. 8)

Sonstige Flächen
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ökologische Kompensationsmaßnahme: Anlage eines naturnahen Feldgehäuses (siehe Textliche Festsetzung Nr. 7)

Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen und Maße der baulichen Nutzung
 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Abgrenzung der Lärmschutzbereiche
 Lärmschutzbereiche gem. DIN 4109

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
 Bemaßung in Meter

Nachrichtliche Bemerkungen
 Höhenpunkt mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull
 Koordinaten gemäß ETRS89 UTM, Ost: 32440642.3 und Nord: 5919125.7

ÜBERSICHTSKARTE
 Lageplan des Baugrundstückes im Stadtgebiet von Vareler Brauhaus



PLANUNTERLAGE
 Kreis Friesland, Stadt Vareler
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1:1.000
 Quelle: Auszug aus den Einheitsplänen der Niedersächsischen Vermessungs- und Katastervermessung
 Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nr. 10, vom 20.03.2003, S. 6, genehmigt. Die Verweigerung für rechtliche oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig.
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 11.03.2021).
 Verweigerungsgenehmigung erteilt nach dem Niedersächsischen Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002.
 Landesamt für Geo-Information und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Vareler
 Vareler, den _____
 Unterschrift _____

Planzeichnerkennung (gem. PlanV 90)
 Art der baulichen Nutzung
 MI 2
 0.4
 a 2 I
 GH max: 9 m über HBP

Maß der baulichen Nutzung
 0.7 Geschosflächenzahl
 0.4 Grundflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
 GH max: maximale Gebäudehöhe (siehe Textliche Festsetzung Nr. 2)

Bauweise, Bautypen, Baugrenzen
 e1 und a2 abweichende Bauweisen (siehe Textliche Festsetzung Nr. 3)
 Baugrenze mit überbaubarem Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen
 Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)

Grünflächen
 Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (siehe Textliche Festsetzung Nr. 8)
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ökologische Kompensationsmaßnahme: Anlage eines naturnahen Feldgehäuses (siehe Textliche Festsetzung Nr. 7)

Sonstige Flächen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen und Maße der baulichen Nutzung
 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 Lärmschutzbereiche gem. DIN 4109
 Abgrenzung der Lärmschutzbereiche
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
 Bemaßung in Meter

Nachrichtliche Bemerkungen
 Höhenpunkt mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull
 Koordinaten gemäß ETRS89 UTM, Ost: 32440642.3 und Nord: 5919125.7

ÜBERSICHTSKARTE
 Lageplan des Baugrundstückes im Stadtgebiet von Vareler Brauhaus

PLANUNTERLAGE
 Kreis Friesland, Stadt Vareler
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1:1.000
 Quelle: Auszug aus den Einheitsplänen der Niedersächsischen Vermessungs- und Katastervermessung
 Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nr. 10, vom 20.03.2003, S. 6, genehmigt. Die Verweigerung für rechtliche oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig.
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 11.03.2021).
 Verweigerungsgenehmigung erteilt nach dem Niedersächsischen Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002.
 Landesamt für Geo-Information und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Vareler
 Vareler, den _____
 Unterschrift _____

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauV) und Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauV)
 im Bebauungsplan (MI) sind gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 1 BauV und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauV gesamtgenutzigen zugehörigen "Einzelhandelsbetriebe" nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauV)

Nr. 2 Gebäudehöhe (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauV) und Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauV)
 im Bebauungsplan (MI) sind gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 1 BauV und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauV gesamtgenutzigen zugehörigen "Einzelhandelsbetriebe" nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauV)

Nr. 3 Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen und Maße der baulichen Nutzung
 Abweichend hiervon sind Verkaufsstellen für den Verkauf an Endverbraucher zulässig, wenn sie im unmittelbaren öffentlichen und öffentlichen Zusammenhang mit einem Bereich des großräumigen oder vorortständigen Netzwerkes oder Quartiers stehen und insbesondere Waren aus eigener Herstellung angeboten werden (Warenverkauf). Die Verkaufsstellen darf 100 qm Brutto nicht übersteigen.

Nr. 4 Gärten und Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauV) und Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauV)
 im Bebauungsplan (MI) sind gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 1 BauV und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauV gesamtgenutzigen zugehörigen "Einzelhandelsbetriebe" nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauV)

Nr. 5 Pflanzenschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauV) und Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauV)
 im Bebauungsplan (MI) sind gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 1 BauV und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauV gesamtgenutzigen zugehörigen "Einzelhandelsbetriebe" nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauV)

Nr. 6 Erhaltungsbereich für den Baumbestand (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauV)
 im Bebauungsplan (MI) sind gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 1 BauV und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauV gesamtgenutzigen zugehörigen "Einzelhandelsbetriebe" nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauV)

Nr. 7 Anlage eines naturnahen Feldgehäuses (Wegweiserstandort)
 Im Bereich der beplanten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein naturnahes Feldgehäuse anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anfertigung ist so vorzunehmen, dass eine Zäune von einer Höhe von 2 m erreicht wird. Das Verhältnis von Bäumen zu Sträuchern muss mindestens 1 : 3 betragen. Bei der Anfertigung sind heimische, standortgerechte Gehölze mit hoher Pflanzqualität zu verwenden.
 - bei Bäumen: reiner 2 x x v 100 bis 200 cm
 - bei Sträuchern: reiner 2 x x v 10 bis 100 cm
 Folgende Gehölzarten sind bei der Anfertigung zu verwenden:
 Bäume:
 - Stieleiche (Quercus robur)
 - Eberesche (Sorbus aucuparia)
 - Moerklee (Betula pubescens)
 - Zitterpappel (Populus tremula)
 Bläutcher:
 - Baumweiden (Corylus aviculans)
 - Faulbaum (Rhus typhina)
 - Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
 - Hartweide (Corylus aviculans)
 - Korbweide (Salix viminalis)
 - Orangeröschen (Spiraea alba)
 - Weidenröschen (Corylus aviculans)
 - Haselnuss (Corylus aviculans)
 - Pfaffenhütchen (Eranthis pinnatifida)
 - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
 Der § 2 der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 64 Abs. 3 Nr. 1 NBOldG ist für den Bereich des festgelegten Geltungsbereiches (MI) anzuwenden.

§ 2 Einfriedigung
 Werden Einfriedigungen in einem Abstand von nicht bei drei Metern zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straßen errichtet, hat der Halter der Straße (Vareler Brauhaus) für die Anlage einer Höhe von nicht mehr als 1,00 m ab seitliche Höhen bis zu einer Höhe von 1,30 zu sorgen.
 Als sichtbar Materialien für rote Einfriedigungen sind ausschließlich Holz, Ziegelstein oder Naturstein zu verwenden.

HINWEISE

Nr. 1 Bauantragstellung
 Es gilt die Bauantragstellung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.

Nr. 2 bei oder rückgeschichtliche Bodenfläche
 Sollen bei der geplanten Bau- und Erdarbeiten vor- oder rückgeschichtliche Bodenfläche (das können u.a. sein: Tongefäßreste, Holzschwemmungen, Schuttstein sowie aufgefällige Bodenverfärbungen o. Starkkontaminationen, auch geringe Spuren solcher Tonen) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDenSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, archaische Denkmale - Offener Dienst 15, 26123 Oldenburg oder der Denkmalschutzbehörde der Stadt Vareler gemeldet werden.

Nr. 3 Abgrenzungsbereich
 Wichtigkeit ist der Forder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, Bedenken und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDenSchG bis zum Ablauf von 4 Wochen nach der Anlage unverzüglich zu lassen bzw. für ihren Schutz in Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortführung der Arbeit gestattet.

Nr. 4 Kampfmittel
 Sollen bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste,minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geo-Information und Landesvermessung Niedersachsen (GGN) Kontaktieren. Granaten sind in Hannover oder das Ordnungsamt der Stadt Vareler zu übergeben.

Nr. 5 Maßnahmen zum Artenschutz
 Die ermittelten Bestandsmerkmale sind § 14 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung ist gemäß § 39 Abs. 1 Nr. 2 (Bauverfahren) durchzuführen.

Nr. 6 Brandschutz
 Um einen erforderlichen Einsatz von Feuerwehr- und Rettungsdiensten jederzeit entzerrungsmäßig und ungehindert zu ermöglichen, sind die Anforderungen an den Brandschutz gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDenSchG) zu beachten. Die Anforderungen an den Brandschutz sind gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDenSchG) zu beachten.

Nr. 7 Entwurfliche Versorgungsanforderungen
 Bei der Errichtung der Gebäude sind ggf. auf eventuelle Versorgungsanforderungen Rücksicht zu nehmen, soweit Schäden und Lärmbelastungen vermieden. Schutzarbeiten in der Nähe von Bäumen, Sträuchern oder Gassenverkehrsflächen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdarbeiten bei der Errichtung der Gebäude anzuzeigen zu lassen.

Nr. 8 Energieeffiziente Bauen
 Bei der Errichtung der Gebäude sind die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu beachten.

Nr. 9 DIN und ISO-Vorschriften
 Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften können bei der Stadt Vareler, Fachbereich Planung und Bau, Zum Jakobsweg 20, 26123 Vareler, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Nr. 10 Kreisstraße K 110
 Es gelten Verkehrsmaßnahmen der K 110 (Zum Jakobsweg) auf der Planlage ist ein. Für die in Kenntnis dieses Bebauungsplanes ermittelten baulichen Anlagen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keine Entscheidung vorzunehmen. Hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden. Der Straßenbaulastträger der K 110 ist vor jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz) die aus dieser Bauplanung resultieren können, freizustellen.

PRAEBEL

Ausgang des § 1 Abs. 3, des § 10 des Baugesetzbuches (BauZG) und des § 69 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 64 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), hat der Halter der Straße (Vareler Brauhaus) für die Anlage einer Höhe von nicht mehr als 1,00 m ab seitliche Höhen bis zu einer Höhe von 1,30 zu sorgen.
 Es gelten die Bestimmungen der Bauantragstellung (BauAnV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BauZG 18, 378).

Vareler, den _____
 Unterschrift _____

PLANVERFASSER

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

Nr. 1 Bauantragstellung
 Es gilt die Bauantragstellung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.

Nr. 2 bei oder rückgeschichtliche Bodenfläche
 Sollen bei der geplanten Bau- und Erdarbeiten vor- oder rückgeschichtliche Bodenfläche (das können u.a. sein: Tongefäßreste, Holzschwemmungen, Schuttstein sowie aufgefällige Bodenverfärbungen o. Starkkontaminationen, auch geringe Spuren solcher Tonen) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDenSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, archaische Denkmale - Offener Dienst 15, 26123 Oldenburg oder der Denkmalschutzbehörde der Stadt Vareler gemeldet werden.

Nr. 3 Abgrenzungsbereich
 Wichtigkeit ist der Forder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, Bedenken und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDenSchG bis zum Ablauf von 4 Wochen nach der Anlage unverzüglich zu lassen bzw. für ihren Schutz in Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortführung der Arbeit gestattet.

Nr. 4 Kampfmittel
 Sollen bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste,minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geo-Information und Landesvermessung Niedersachsen (GGN) Kontaktieren. Granaten sind in Hannover oder das Ordnungsamt der Stadt Vareler zu übergeben.

Nr. 5 Maßnahmen zum Artenschutz
 Die ermittelten Bestandsmerkmale sind § 14 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung ist gemäß § 39 Abs. 1 Nr. 2 (Bauverfahren) durchzuführen.

Nr. 6 Brandschutz
 Um einen erforderlichen Einsatz von Feuerwehr- und Rettungsdiensten jederzeit entzerrungsmäßig und ungehindert zu ermöglichen, sind die Anforderungen an den Brandschutz gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDenSchG) zu beachten. Die Anforderungen an den Brandschutz sind gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDenSchG) zu beachten.

Nr. 7 Entwurfliche Versorgungsanforderungen
 Bei der Errichtung der Gebäude sind ggf. auf eventuelle Versorgungsanforderungen Rücksicht zu nehmen, soweit Schäden und Lärmbelastungen vermieden. Schutzarbeiten in der Nähe von Bäumen, Sträuchern oder Gassenverkehrsflächen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdarbeiten bei der Errichtung der Gebäude anzuzeigen zu lassen.

Nr. 8 Energieeffiziente Bauen
 Bei der Errichtung der Gebäude sind die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu beachten.

Nr. 9 DIN und ISO-Vorschriften
 Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften können bei der Stadt Vareler, Fachbereich Planung und Bau, Zum Jakobsweg 20, 26123 Vareler, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Nr. 10 Kreisstraße K 110
 Es gelten Verkehrsmaßnahmen der K 110 (Zum Jakobsweg) auf der Planlage ist ein. Für die in Kenntnis dieses Bebauungsplanes ermittelten baulichen Anlagen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keine Entscheidung vorzunehmen. Hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden. Der Straßenbaulastträger der K 110 ist vor jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz) die aus dieser Bauplanung resultieren können, freizustellen.

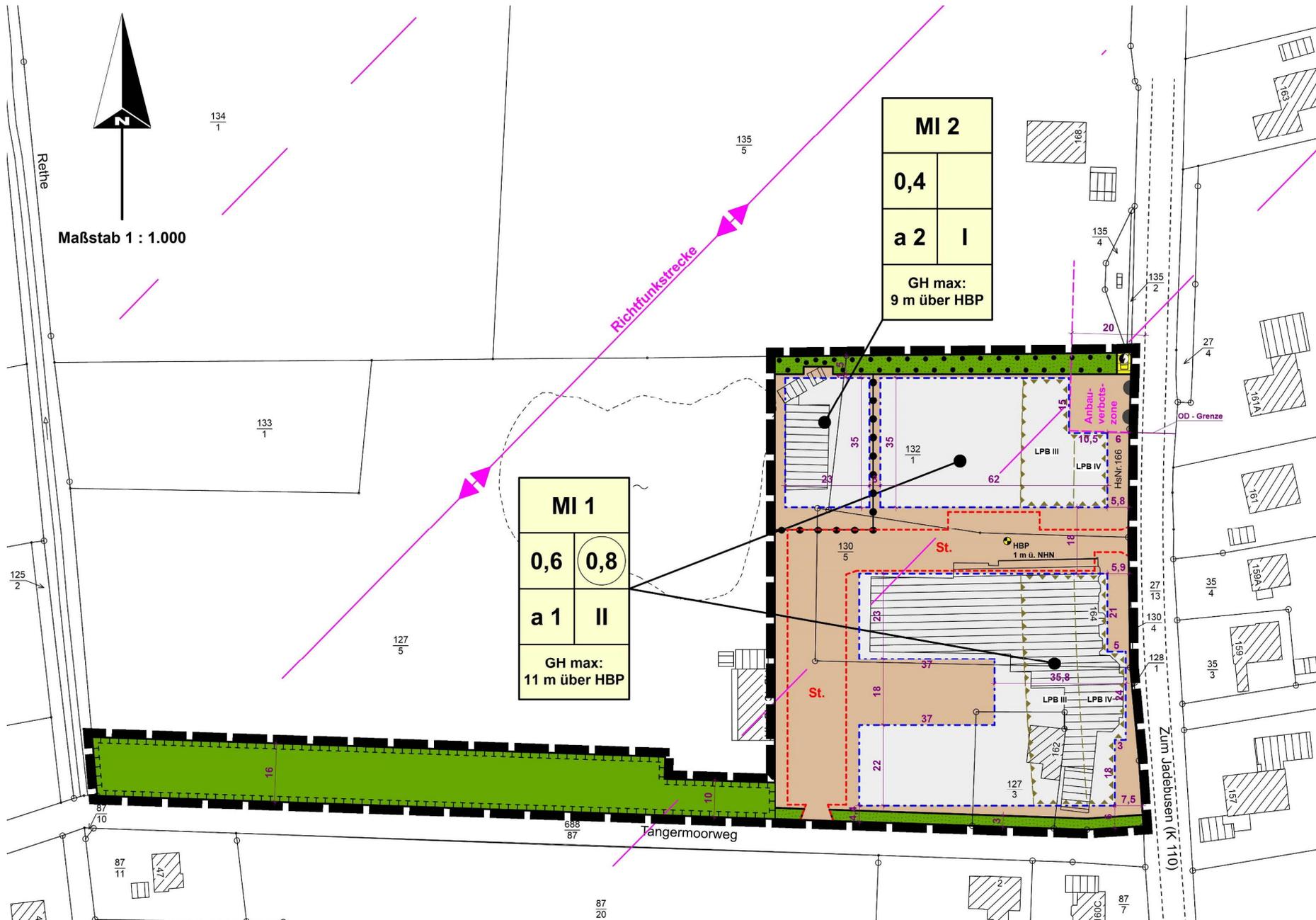
Stadt Vareler
Landkreis Friesland
Bebauungsplan Nr. 254
"Vareler Brauhaus"
 Vareler - Dangastermoor

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 64 Abs. 3 NBOldG

ENTWURF
 Fassung für die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauZG und der Forderung der Bestimmung der Bestellen und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauZG
 (Stand: 30.03.2022)

BEGLAUBIGUNGSVERMERK
 Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.
 STADT VARELER
 Der Bürgermeister
 Vareler, den _____
 Siegel _____

Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 254 - Planzeichnung



Nr. 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mischgebiet (MI) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO)

Im Mischgebiet (MI) sind die unter § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen "Einzelhandelsbetriebe" nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO). Abweichend hiervon sind Verkaufsstätten für den Verkauf an Endverbraucher zulässig, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Betrieb des produzierenden oder verarbeitenden Handwerks oder Gewerbes stehen und ausschließlich Waren aus eigener Herstellung angeboten werden (Werksverkauf). Die Verkaufsfläche darf 100 qm pro Betrieb nicht übersteigen.

Im Mischgebiet (MI) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Gartenbaubetriebe (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO),
- Tankstellen (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO),
- Vergnügungsstätten (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO).



Nr. 2 Gebäudehöhe

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden in den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) die zulässigen Höhen baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt (HBP). Dessen Höhe beträgt 1,00 m über NHN. Die Koordinaten gemäß ETRS89 UTM lauten wie folgt: Ost: 32440642,3 und Nord: 5919125,7.

Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches (Oberkante First bzw. Oberkante Flachdach).

Die Gebäudehöhe (GH) darf den jeweils in der Planzeichnung angegebenen Wert, gemessen in Meter über dem Höhenbezugspunkt nicht überschreiten.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des Landesrechts.



Nr. 3 Bauweise

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb der Mischgebiete (MI 1 und MI 2) gelten abweichende Bauweisen.

Innerhalb des Mischgebietes MI 1 gilt die abweichende Bauweise a1, wobei die Länge der Gebäude 65 m nicht überschreiten darf. Innerhalb des Mischgebietes MI 2 gilt die abweichende Bauweise a2. Hier darf die Länge der Gebäude 20 m nicht überschreiten.

Auf die zulässigen Baulängen sind Nebengebäude, wie Garagen und überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachüberstände, Erker und andere untergeordnete Bauteile i. S. d. § 5 Abs. 3 Nr.2 NBauO nicht anzurechnen. Die Abstände regeln sich jeweils nach den §§ 5 und 7 der NBauO.

Nr. 4 Garagen und Nebenanlagen

(gem. § 9 Abs. 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. Zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen müssen sie jedoch einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.



Nr. 5 Passiver Lärmschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch Lärmimmissionen von der Kreisstraße 110 (Zum Jadebusen) vorbelastet. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 werden in Teilen des Geltungsbereiches überschritten. Diese Bereiche sind in der Planzeichnung als Lärmpegelbereiche (LPB) III bis IV gekennzeichnet.

Die Außenbauteile (Dach, Wand, Fenster) sind in diesen Bereichen so auszubilden, dass folgende Anforderungen der DIN 4109 an das resultierende bewertete Schalldämmmaß R_w , res der Außenbauteile eingehalten werden:

- für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches im LPB III 35 dB und im LPB IV 40 dB;
- für Büroräume und ähnliches im LPB III 30 dB und im LPB IV 35 dB.

Allgemein gilt:

- a) Die Anforderungen an den passiven Schallschutz können verringert werden, wenn rechnerisch nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaße erforderlich sind. Dies gilt insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudefronten.
- b) Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.



Nr. 6 Erhaltungsgebot für den Baumbestand (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der Baumbestand innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Der Kronentraufbereich der Hochstämme ist von jeglicher Versiegelung freizuhalten.

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.



Nr. 7 Anlage eines naturnahen Feldgehölzes (Kompensationsmaßnahme)

Im Bereich der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein naturnahes Feldgehölz anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist so vorzunehmen, dass eine Dichte von einer Pflanze pro 2 qm erreicht wird. Das Verhältnis von Bäumen zu Sträuchern muss mindestens 1 : 5 betragen. Bei der Anpflanzung sind heimische, standortgerechte Gehölze mit folgender Pflanzqualität zu verwenden:

- bei Bäumen: Heister 2 x v. / 150 bis 200 cm
- bei Sträuchern: Strauch 2 x v. / 60 bis 100 cm.

Folgende Gehölzarten sind bei der Anpflanzung zu verwenden:

Bäume

- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Moorbirke (*Betula pubescens*)
- Zitterpappel (*Populus tremula*)

Sträucher

- Besenginster (*Cytisus scorpiarius*)
- Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
- Grauweide (*Salix cinerea*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Ohrchenweide (*Salix aurita*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Nr. 8 Nutzung der solaren Strahlungsenergie (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Nr. 8.1

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Neubauten oder wesentlichen Änderungen bestehender Gebäude die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 30 Prozent mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (**Solarmindestfläche**). Ausnahmsweise, soweit dies im Einzelfall technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist bzw. anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht, gilt Satz 1 nicht.

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in qm) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) auf dem jeweiligen Baugrundstück des Bebauungsplans errichtet werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die folgenden nicht nutzbaren Teile (in qm) abzuziehen:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Westnordwest bis Ostnordost);
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume,
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie bauordnungsrechtliche Abstandsflächen zu den Dachrändern.

Nr. 8.2

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der § 2 der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO gilt für den Bereiche des festgesetzten Mischgebietes MI 1.

§ 2 Einfriedung

Werden Einfriedungen in einem Abstand von null bis drei Metern zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straßen errichtet, sind diese als tote Einfriedungen (z. B. Zäune, 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.

