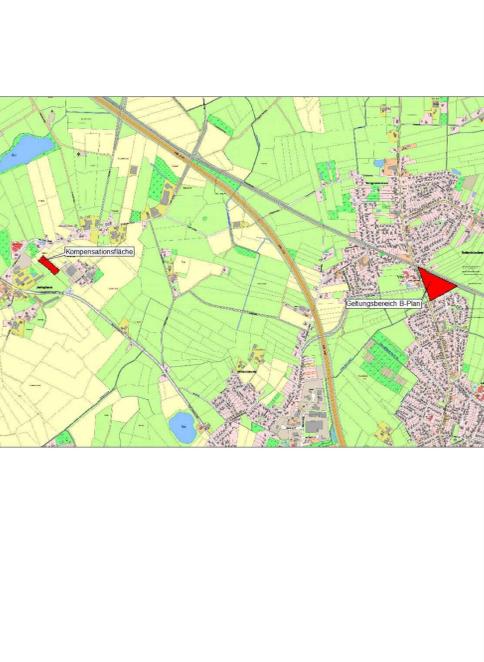


PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

Planzeichenerklärung containing 7 sections: 1. Art der baulichen Nutzung, 2. Maß der baulichen Nutzung, 3. Bauweise, Baugrenzen, 4. Verkehrsflächen, 5. Flächen für Versorgungsanlagen, 6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen, 7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, 8. Sonstige Planzeichen, 9. Örtliche Bauvorschriften.

LAGE DER KOMPENSATIONSFLÄCHEN

Lageplan zu den Ausgleichsflächen der textlichen Festsetzung Nr. 12



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauANVO)
2. Höhe und Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 6, 18 Abs. 1 u. 19 Abs. 4 BauANVO)
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauANVO)
4. Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 32 u. 14 BauANVO)
5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauANVO)
6. Festsetzung einer Oberflächengewässereinstufung i. V. m. Festsetzungen zur Befahrung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 2 a BauGB)
7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
8. Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
9. Außenbauweise (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbefähigten Wohn- und Schlafräumen, die an der lüftungsgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (FORTSETZUNG)

- 13. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen bauliche und technische Maßnahmen für die Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen (insbesondere Photovoltaikanlagen) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB
14. Abfallbehälter-Abstellflächen an Abfuhrwegen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
15. Regenrückhaltebecken
16. Räumlerstreifen
17. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
18. Flächen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
19. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
20. Flächen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

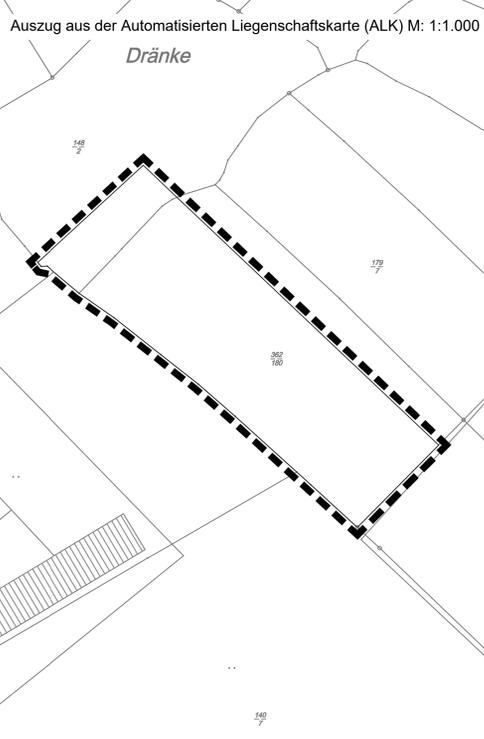
HINWEISE

- 1. Baunutzungsverordnung
2. Bodeneinde
3. Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten
4. Kampfmittel
5. Maßnahmen an Gewässern
6. Artenschutz
7. Einschaltnahme in technische Vorschriften
8. Besonderheiten in Bezug auf die benachbarte Lage der Eisenbahnstrecke
9. Liste standortgerechter, heimischer Gehölze
10. Laubbäume
11. Obstbäume (nicht abschließend)
12. Pflanzensorten

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

- 3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
4. ZWEITE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
5. SATZUNG
6. INKRÄFTTRETEN
7. UBERNÄHMUNG VON VORSCHRIFTEN

Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) M: 1:1.000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (FORTSETZUNG)

- 1. Grundwasseresspunkt
2. Räumlerstreifen
3. Leitungen
4. Außenbauweise (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbefähigten Wohn- und Schlafräumen, die an der lüftungsgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden.
5. Außenbauweise (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbefähigten Wohn- und Schlafräumen, die an der lüftungsgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden.
6. Außenbauweise (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbefähigten Wohn- und Schlafräumen, die an der lüftungsgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1. Grundwasseresspunkt
2. Räumlerstreifen
3. Leitungen
4. Außenbauweise (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbefähigten Wohn- und Schlafräumen, die an der lüftungsgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden.
5. Außenbauweise (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbefähigten Wohn- und Schlafräumen, die an der lüftungsgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 1 DES BAUGESETZBUCHES (BAUG) IN DER FASSUNG DER NEUBEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BUNDSG. 33834) i. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) VOM 12.10.2010 (NDS. GVBl. Nr. 376) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES ZUR ABSCHLÜSSIGKEIT DES WAHLRECHTS AUSSCHLUSSE FÜR MENSCHEN MIT BEHINDERUNGEN VOM 27.03.2019 (NDS. GVBl. S. 70) UND § 4 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBauO) IN DER FASSUNG VOM 03.04.2012 (NDS. GVBl. S. 46) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 3 § 18 DES GESETZES ZUR ÄNDERUNG DES NIEDERSÄCHSISCHEN GESETZES ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SICHERHEIT UND ORDNUNG UND ANDERER GEGESITZE VOM 20.05.2019 (NDS. GVBl. S. 86) HAT DER RAT DER STADT VAREL EINEN BEBAUUNGSPLAN NR. 245 ZUM JADEBUSEN / DANGASTERMOOR MIT NIEBERSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN NIEBERSTEHENDEN BAUVORSCHRIFTEN SOWIE DIE BEGRÜNDUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
2. PLANUNTERLAGE
3. KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
4. QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG
5. PLANINHALT
6. MASSSTAB
7. BEBAUUNGSPLAN NR. 245 "ZUM JADEBUSEN / DANGASTERMOOR"
8. MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
9. PLANZEICHNER
10. PLANVERFASSER

ÜBERSICHTSKARTE

