

Verfahrensvermerke

1. Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Varel den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 253 als vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB mit der Bezeichnung „Wohnen am alten Speicher“ bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Varel, den
Siegel
Der Bürgermeister

2. Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1: 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom XX.XX.20XX). 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
.....
(Amtliche Vermessungsstelle) Unterschrift Siegel

3. Planverfasser
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 253 „Wohnen am alten Speicher“ wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro Weinert
Rosenstraße 7
26529 Marienhäfe
.....
(Dipl.-Ing. T. Weinert) Siegel

4. Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am XX.XX.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 253 „Wohnen am alten Speicher“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am XX.XX.20XX ortsüblich bekannt gemacht worden.

Varel, den
Siegel
Der Bürgermeister

5. Öffentliche Auslegung
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am XX.XX.20XX ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 253 „Wohnen am alten Speicher“ und der Begründung haben vom XX.XX.20XX bis XX.XX.20XX gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Varel, den
Siegel
Der Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Varel hat dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 253 „Wohnen am alten Speicher“ sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 BauGB in seiner Sitzung am XX.XX.20XX als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Varel, den
Siegel
Der Bürgermeister

7. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 253 „Wohnen am alten Speicher“ ist gemäß § 10 BauGB am öffentlich bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 253 „Wohnen am alten Speicher“ ist damit am rechtsverbindlich geworden.

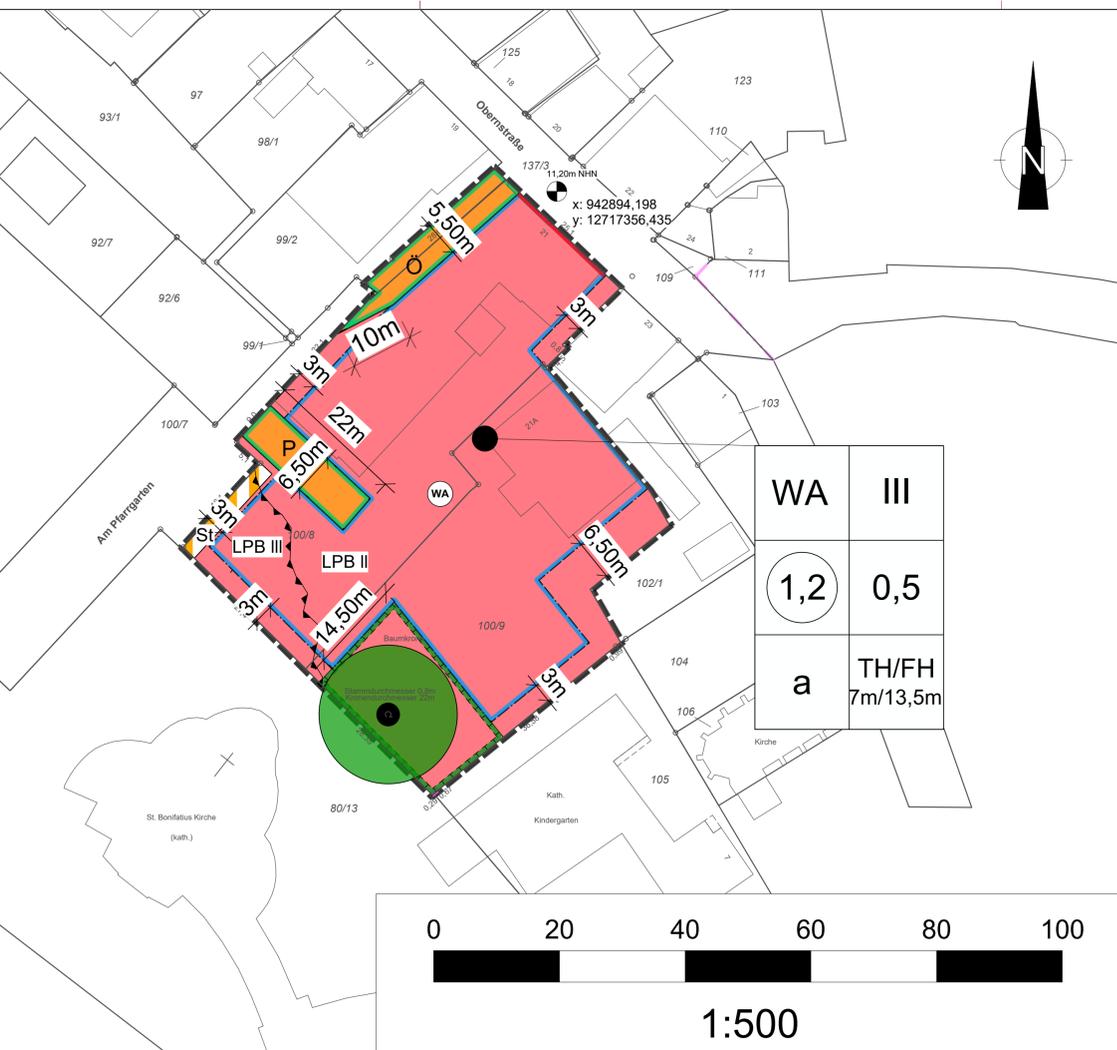
Varel, den
Siegel
Der Bürgermeister

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 253 „Wohnen am alten Speicher“ ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Varel, den
Siegel
Der Bürgermeister

9. Mängel des Abwägungsvorganges
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 253 „Wohnen am alten Speicher“ sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Varel, den
Siegel
Der Bürgermeister



Textliche Festsetzungen (TF)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Gartenbaubetriebe und Tankstellen" gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
2.1. Bezugspunkte für Höhe und Höhenlage
Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens gilt der in der Planzeichnung festgelegte Höhenbezugspunkt.
2.2 Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens.
Die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens wird mit maximal 0,5 m über o.g. Bezugspunkt festgesetzt.
2.3 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).
2.4 Gebäudehöhe (zugleich Firsthöhe):
Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und der tatsächlichen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens. Garagen und Nebenanlagen bleiben von der Festsetzung unberührt.

3. Erhaltungsgebot für den Baumbestand (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Der innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzte Baumbestand ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB 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 Neuanpflanzungen der gleichen Art zu ersetzen. Für die Neuanpflanzungen gelten folgende Vorgaben: Gehölzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 bis 16 cm, messen in einer Meter Höhe.

4. Baufeldfreimachung / Baufeldräumung
Die Baufeldfreimachung / Baufeldräumung ist in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf Stockgesetzt oder beseitigt werden. Sie ist in diesem Zeitraum jeweils nur zulässig, wenn die Untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

5. Überschreitung der Baugrenze
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes gem. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch Terrassen und Balkone überschritten werden. Eine Überschreitung darf über das Maß von 1,5m nicht hinausgehen (gem. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

6. Abweichende Bauweise
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenschränkung von 55 m in jede Richtung. Bei der Bemessung der Gebäudelängen bleiben Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO unberücksichtigt.

7. Solarfestsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 20 % 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 m²) 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 m²) abzuziehen:
Erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume;
von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauen, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie baurechtliche Abstandsflächen zu den Dachrändern.
Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 0,5** Grundflächenzahl (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 - 1,2** Geschossflächenzahl (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
 - III** Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
 - 7m/13,5m** max. zulässige Trauf- und Firsthöhe (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- Bauweise und Baugrenzen**
- Baulinie** (gem. § 23 Abs. 1 BauNVO)
 - Baugrenze** (gem. § 23 Abs. 1 BauNVO)
 - a** abweichende Bauweise (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO)

- Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- P** Private Straßenverkehrsfläche
 - ö** Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie**
 - St** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Stellplätze

- Natur und Landschaft**
- zu erhaltende Bäume** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans** (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)** siehe textl. Festsetzung Nr. 8

Zeichnerischer Hinweis
11,20m NHN
Höhepunkt gemessen über Normalhöhenüll mit UTM-Koordinaten (x,y)

8. Schallschutz
Für das Plangebiet wurden nach DIN 4109-1:2018-1 Lärmpegelbereiche ermittelt, aus denen sich die Anforderungen an die bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume in Abhängigkeit der jeweiligen Raumart ableiten. Die Anforderungen beziehen sich auf die den Straßenverkehrswegen zugewandte Gebäusesette. Beim Neubau oder bei baulichen Veränderungen ist die Anforderung einzuhalten.

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)
2	II	60
3	III	65

Die Anforderung an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ in dB ermittelt sich wie folgt:
 $R_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$
 L_a maßgebliche Außenlärmpegel in dB (A)
 $K_{Raumart} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
 $K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
 $K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;

Mindestens einzuhalten sind:
 $R_{w,ges} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
 $R_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches;
Der Nachweis über die Einhaltung ist nach DIN 4109-2:2018-01 Abschnitt 4.4 zu führen.

Im Bauantragsverfahren für nachgelagerte Gebäude kann begründet von den Anforderungen an den passiven Schallschutz abgewichen werden. Es ist zu berücksichtigen, dass die für eine ausreichende Lüftung der schutzbedürftigen Räume erforderliche Einrichtung die Mindestanforderungen an die resultierende Schalldämmung der Außenbauteile nicht unterschreitet (schalldämmte Lüftungseinrichtung).

Nachrichtliche Übernahme

Naturdenkmal FRI 24 „Linde“
Entsprechend des § 3 der Schutzgebietsverordnung sind die folgenden Punkte zwingend zu beachten: Untersagt ist im Bereich der geschützten Umgebung:

- a) Eine Bodenbearbeitung in größerer Tiefe als 25 cm,
- b) Lagern oder Ablagern von Material aller Art,
- c) das Abstellen von Kraftfahrzeugen,
- d) Gebäude aller Art, auch ohne Fundamente zu errichten,
- e) Leitungen aller Art unterirdisch zu verlegen,
- f) Grabungen oder Aufschüttungen vorzunehmen,
- g) Brunnen herzustellen,
- h) Feuerstätten anzulegen,
- j) die Befestigung der Bodenoberfläche

Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 Abs. 3 NBauO)

- Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf den gesamten räumlichen Geltungsbereich.
- Die örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO sind nur auf die Hauptgebäude anzuwenden.
- 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.
- Die in einem Abstand von 0-3 m zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen 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 2,00 m zulässig. Als sichtbare Materialien für tote Einfriedungen sind ausschließlich Holz, Ziegelstein oder Naturstein zu verwenden.
- Die flächenhafte Verwendung von Gesteins- oder Mineralalkötern (z.B. Kies) ist zur Gartengestaltung nicht zulässig. Beeteinfassungen sind zulässig. Die Gartenbereiche sind unverriegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

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, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) 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 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
Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

4. 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.

5. 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 einbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Aus Gründen des vorbereitenden 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.

6. 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.

7. Erdverlegte Versorgungseinrichtungen
Bei evtl. Tiefbauarbeiten 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 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 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.

9. 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 passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

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 des Bebauungsplanes Nr. 253 treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70 vom 22.08.1980 für die sich überlagernden Flächen außer Kraft.



Teil A: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 253 "Wohnen am alten Speicher"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



LGLN	Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)	
Maßstab: 1:500	Datum 23.06.2021	Name H. Joost
Gez.: 23.06.2021	Bearbeitet: 24.08.2022	H. Diesing

weiner | t planungsbüro
Rosenstraße 7 26 529 Marienhäfe
Tel.: 04934 / 340 838 0 Fax.: 04934 / 340 838 7