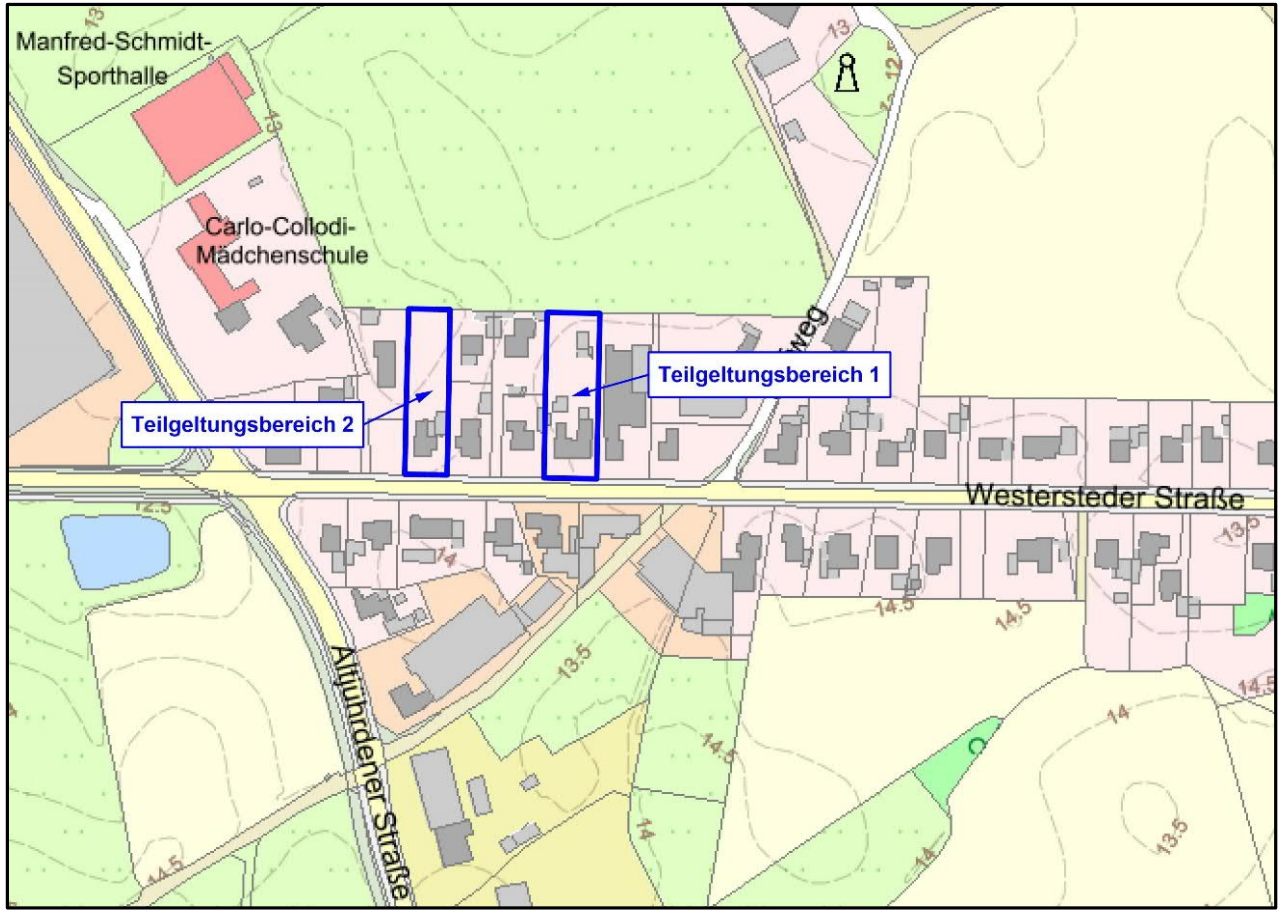
# Stadt Varel

# Landkreis Friesland




## Aufstellung

## der 1. Änderung

## des Bebauungsplanes Nr. 73

**Ortsteil Altjührden**

## Abwägungsbeschluss zu den Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren

## Auslegungsbeschluss

BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

## Planungsausschusssitzung am 16.01.2024

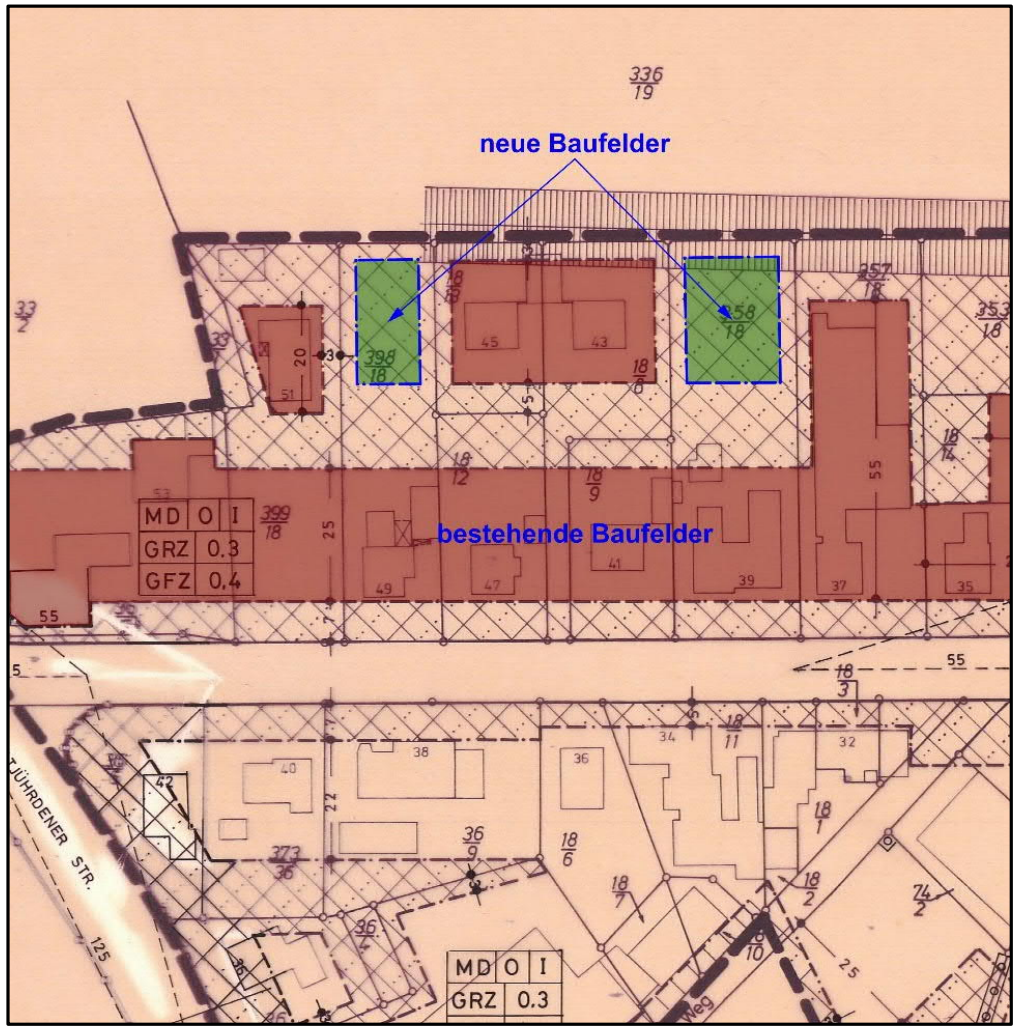
# Anlass und Ziel der Planung

**Auf den Grundstücken Westersteder Straße Nr. 39 und Nr. 49 in Varel-Altjührden möchten die Eigentümer die rückwärtigen Grundstücksflächen bebauen. Dies kann jedoch derzeit nicht auf der Grundlage des dort gültigen Bebauungsplanes erfolgen, da der dort festgesetzte überbaubare Bereich dem entgegensteht.**

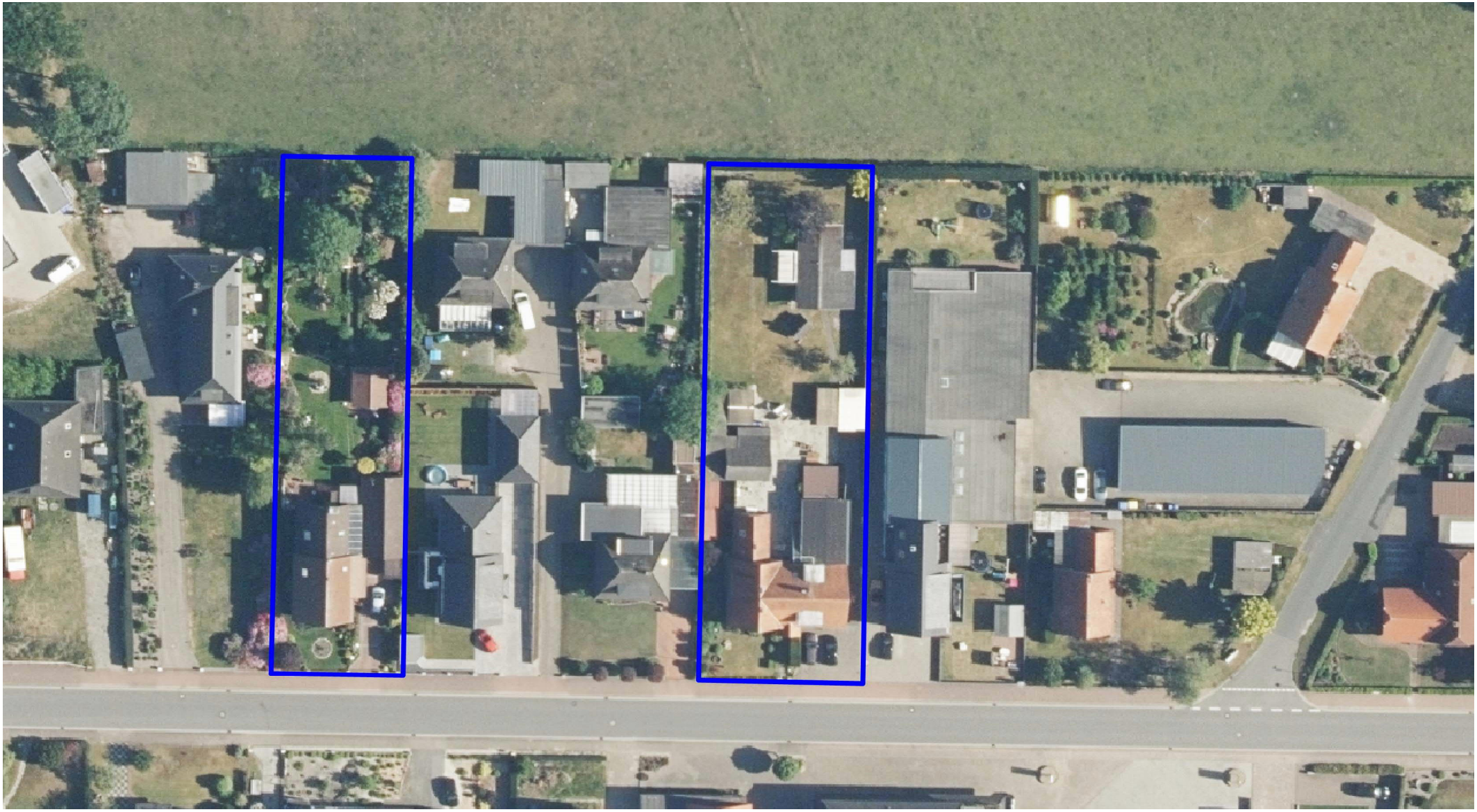
**Für die Realisierung der Bauvorhaben ist daher eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 erforderlich.**

**Mit der anstehenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle und verträgliche Nachverdichtung im betroffenen Quartier geschaffen werden.**

**Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Innenentwicklung) durchgeführt.**

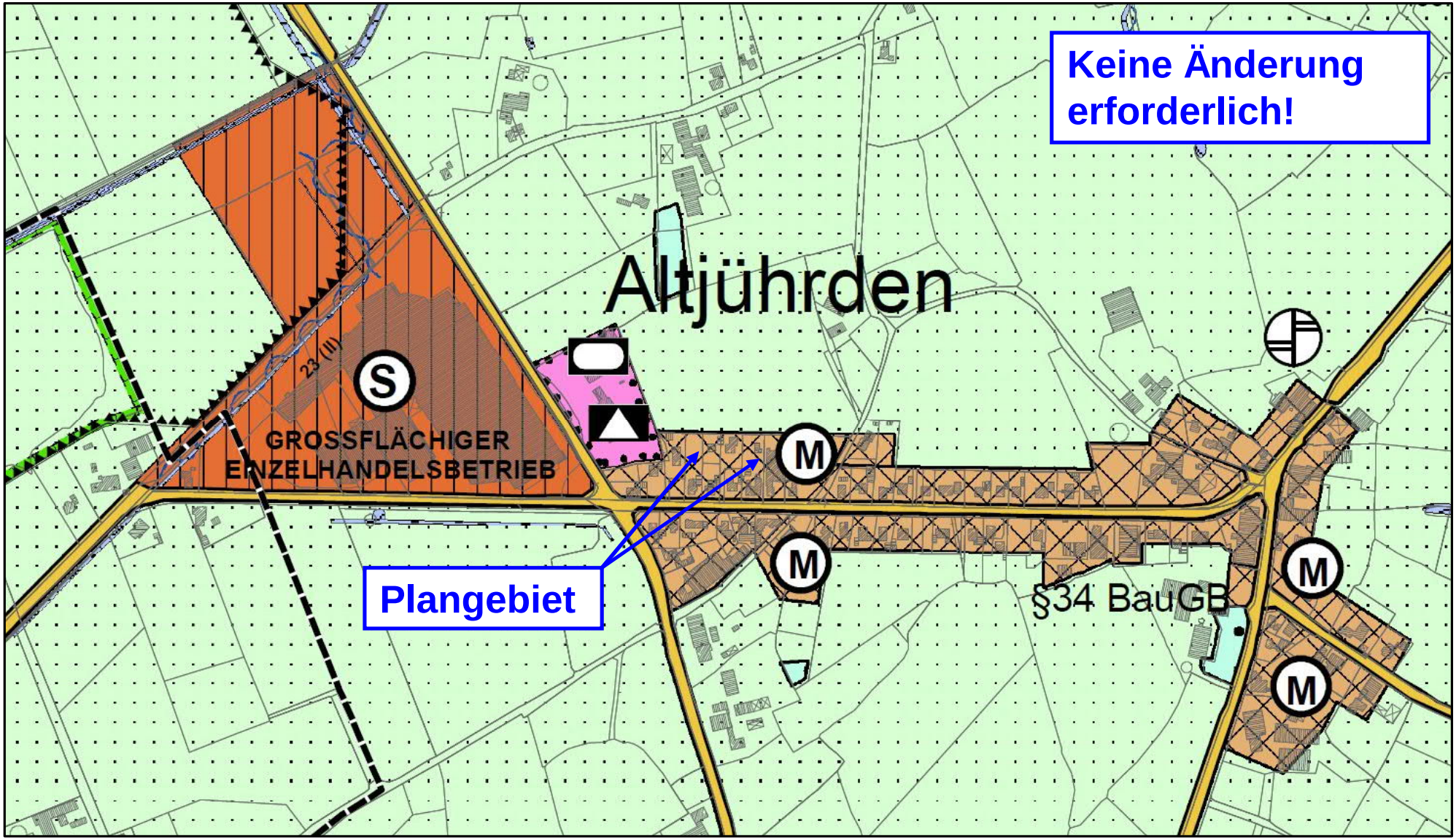


# Bestand Plangebiet Luftbild



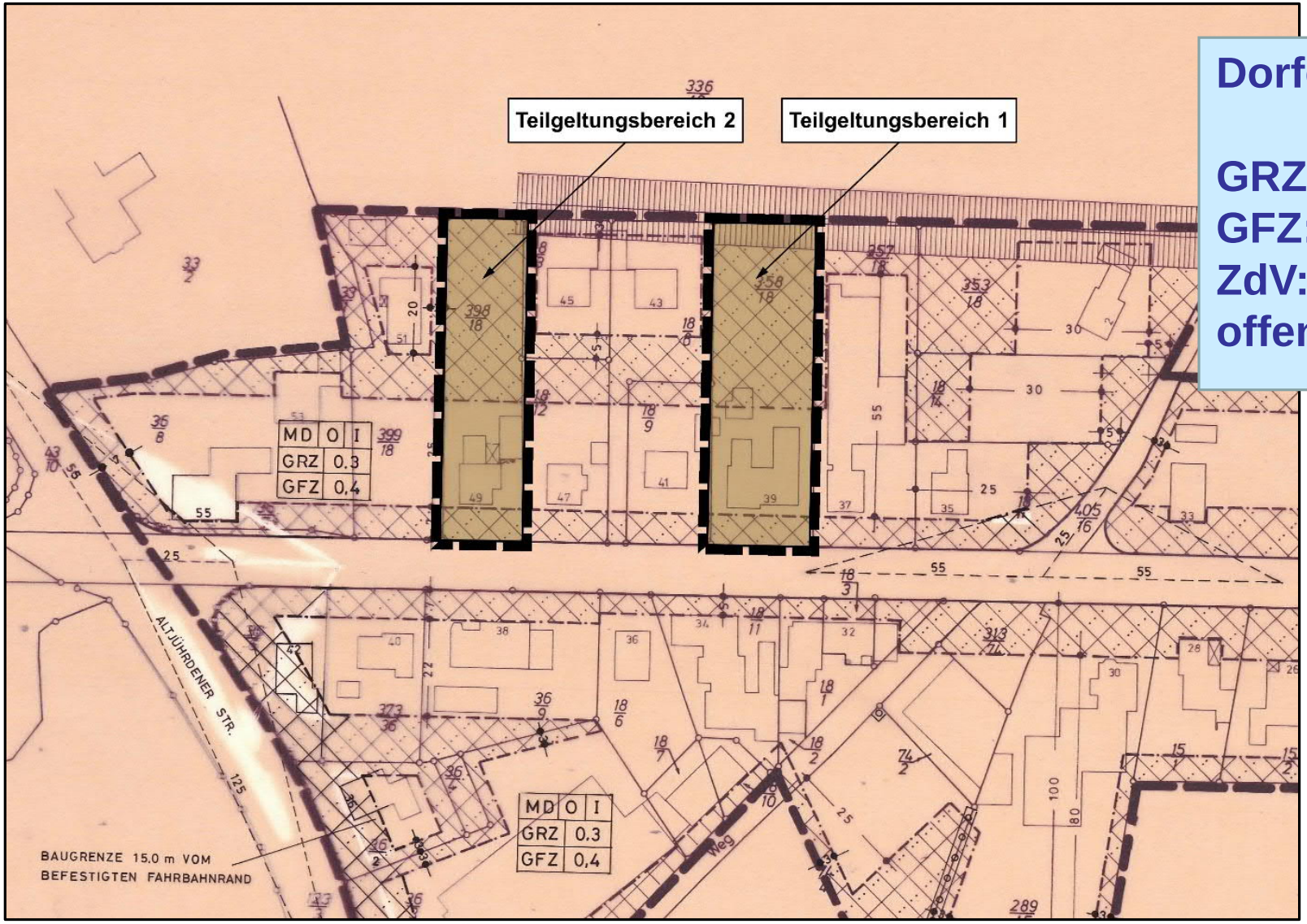
# Derzeitiger Stand der Planung

## Der Flächennutzungsplan stellt derzeit Gemischte Bauflächen (M) dar.



# Derzeitiger Stand der Planung

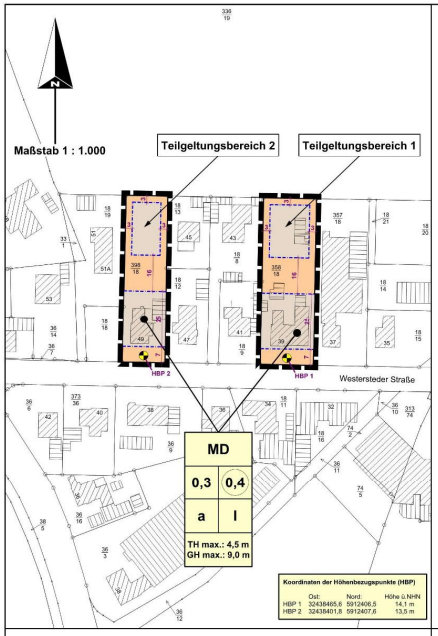
**Für den geplanten Änderungsbereich gilt derzeit die Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 73.**




**Dorfgebiet (MD)**

**GRZ: 0,3**
**GFZ: 0,4**
**ZdV: I**
**offene Bauweise**

# Fassung zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden




## PLANUNTERLAGE

Aktenzeichen:

Quelle:

Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

© 2023 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: .....).

Vervielfältigungserlaubnis erteilt nach dem Niedersächsischen Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Varel -

Varel, den .....

.....
Unterschrift

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

**Dorfgebiet (MD)** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 5 BauNVO)

**Nr. 1.1**
Im festgesetzten Dorfgebiet (MD) sind die unter § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO genannten allgemein zulässigen "Einzelhandelsbetriebe" nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

**Nr. 1.2**
Im festgesetzten Dorfgebiet (MD) sind die unter § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 BauNVO genannten allgemein zulässigen "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

**Nr. 1.3**
Im festgesetzten Dorfgebiet (MD) sind die unter § 5 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen "Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

**Nr. 2 Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Als untere Bezugspunkte gelten die Höhenbezugspunkte (HBP) 1 - 2. Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens gilt jeweils der dem Gebäude nächst gelegene, in der Planzeichnung festgelegte Höhenbezugspunkt. Die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens wird mit maximal 0,50 m über dem heranzuziehenden Bezugspunkt festgesetzt.

**Nr. 3 Traufhöhe / 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 im Dorfgebiet (MD) die maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen der baulichen Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt.

Die Traufhöhe (TH) darf den in der Planzeichnung angegebenen Wert nicht überschreiten. 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).

Die Gebäudehöhe (GH) darf den in der Planzeichnung angegebenen Wert nicht überschreiten. Als Gebäudehöhe (zugleich Firsthöhe) gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und der tatsächlichen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile können zugelassen werden. Bei Gebäuden mit Flachdächern ist die maximale Gebäudehöhe die maximal zulässige Traufhöhe.

Garagen und Nebenanlagen bleiben von den vorstehenden Festsetzungen unberührt.

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

Innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes (MD) gilt die abweichende Bauweise a, wobei die Länge der Gebäude bei Einzelhäusern und bei Doppelhäusern 22 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 Abs. 3 Nr.2 NBauO nicht anzurechnen.

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

**Nr. 5 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 der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche müssen sie jedoch einen Mindestabstand von 7,0 m einhalten.

## Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)

**Art der baulichen Nutzung**

Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO

**Maß der baulichen Nuzung**

| | |
|---|---|
| 0,3 | Grundflächenzahl |
| (0,4) | Geschossflächenzahl |
| I | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
| TH max | maximal zulässige Traufhöhe (siehe textliche Festsetzung Nr. 3) |
| GH max | maximal zulässige Firsthöhe (siehe textliche Festsetzung Nr. 3) |

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

| | |
|---|---|
| a | abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 4) |
| | Baugrenze mit überbaubarem Bereich |

**Sonstige Planzeichen**

| | |
|---|---|
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung |
| 5 | Bemaßung in Meter |
| HBP | Höhenbezugspunkt |

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Nr. 6 Nutzung der solaren Strahlungsenergie**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

**Nr. 6.1**
Im gesamten Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung 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. 6.2**
Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der § 2 der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO gilt für den Bereich der festgesetzten Dorfgebiete.

**§ 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 Natursteln zu verwenden.

## HINWEISE

**Nr. 1 Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023.

**Nr. 2 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 und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Varel) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich 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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**Nr. 3 Altablagerungen / Altlasten**

Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

**Nr. 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.

**Nr. 5 Maßnahmen zum Artenschutz**

Die einschlägigen Bestimmungen des § 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.

**Nr. 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.

**Nr. 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 ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen.

**Nr. 8 Energiesparendes Bauen**

Bei der Errichtung der Gebäude ist das Gebäudeenergiegesetz zu beachten.

**Nr. 9 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.

**Nr. 10 Außerkrafttreten anderer Bebauungspläne**

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 treten im überlagerten Bereich die Festsetzungen der Ursprungsplanung außer Kraft.

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), hat der Rat der Stadt Varel diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Es gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023.

Varel, den .....

.....
Bürgermeister

## PLANVERFASSER

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 wurde ausgearbeitet von:

BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE
Johann H. Boner - Dr. Helmut Cordsen GbR
Auf der Geest 30 B · 26316 Varel - Dangast
Theodor-Merin-Straße 25 · 26122 Oldenburg

Oldenburg, den .....

.....
Planverfasser

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Varel, den .....

.....
Bürgermeister

Am ..... hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel beschlossen, mit dem vorgestellten Planentwurf die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und die gleichzeitige Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorzunehmen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Varel, den .....

.....
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Varel hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Varel, den .....

.....
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am ..... in der Nordwest - Zeitung (Ausgabe: Der Gemeinnützige) bekanntgemacht worden. Sie ist damit rechtsverbindlich geworden.

Varel, den .....

.....
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Varel, den .....

.....

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Varel, den .....

.....

**Stadt Varel**

**Landkreis Friesland**

# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73

**Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

**VORENTWURF**

**Fassung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

**(Stand: 14.07.2023)**

## BEGLAUBIGUNGSVERMERK

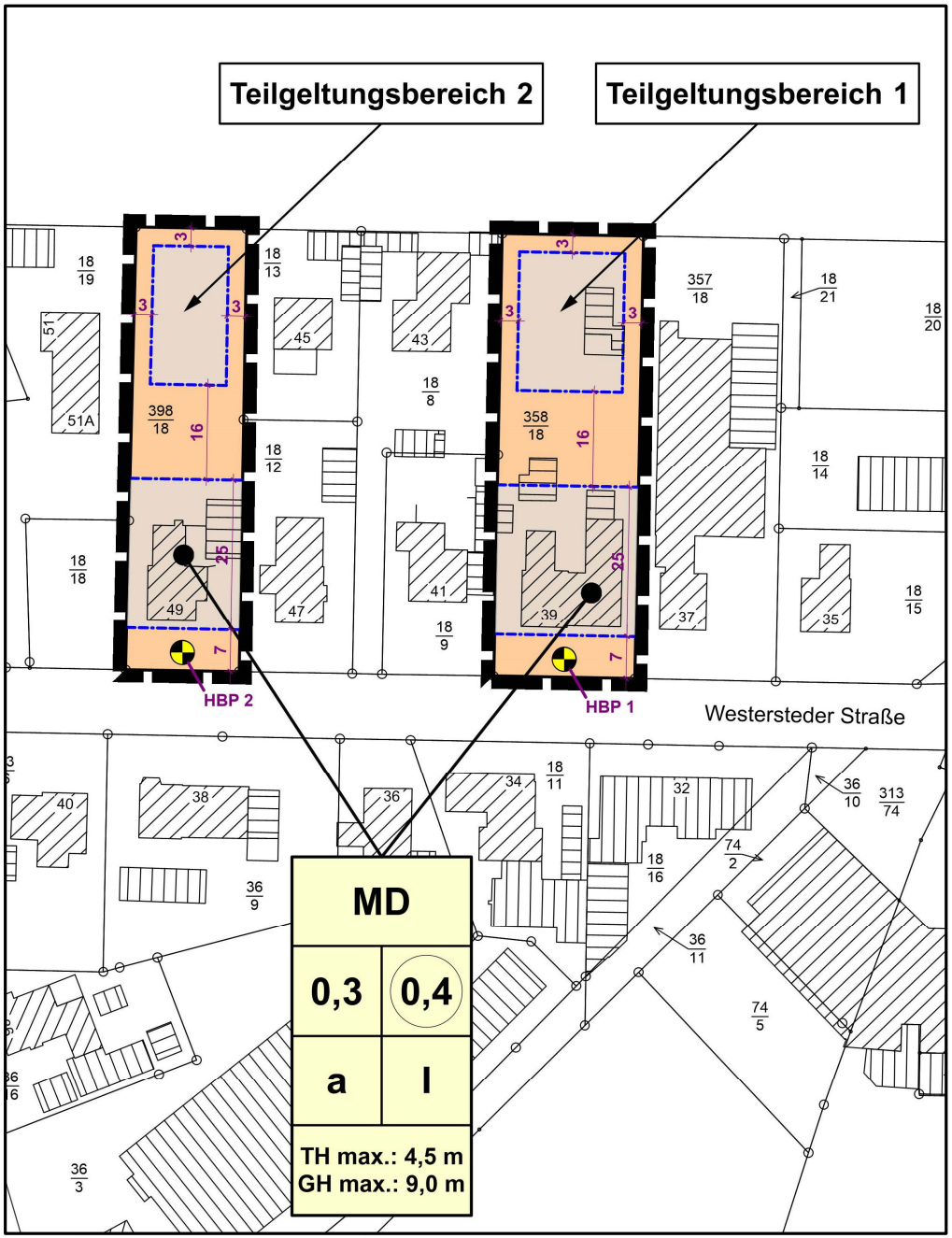
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

STADT VAREL
Der Bürgermeister

Varel, den ..... *Siegel* i.A. .....

BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

# Inhalt der Planänderung (Vorentwurf)




- Ausweisung von überbaubaren Bereichen im rückwärtigen Bereich
- Konkretisierung der Art der baulichen Nutzung
- Konkretisierung der Gebäudehöhen
- Festsetzung einer abweichenden Bauweise
- Regelungen zu Garagen und Nebenanlagen
- Vorgaben zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie
- Örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung von Einfriedungen

Die Maße der baulichen Nutzung zur Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und zur Zahl der Vollgeschosse werden aus der Ursprungsplanung übernommen.

**Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine abwägungs-relevanten Anregungen oder Hinweise vorgebracht:**

- **Entwässerungsverband Varel**
- **TenneT**
- **Avacon AG**
- **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie**
- **Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie**
- **Landkreis Friesland**
  - **FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement (Regionalplanung)**
  - **FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement (Städtebaurecht)**
  - **FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement (Bauaufsicht)**
  - **FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement (Brand- und Denkmalschutz)**
  - **FB Umwelt (Naturschutz- und Waldbehörde)**
  - **FB Umwelt (Wasser- und Deichbehörde)**
  - **FB Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal**

# Frühzeitige Beteiligungsverfahren

**Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben abwägungsrelevante <u>Anregungen oder Hinweise</u> vorgebracht:**

- **EWE Netz GmbH**
- **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (GB Aurich)**
- **OOWV Brake**
- **Landkreis Friesland**
  - **FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement (Klimaschutz und Klimaanpassung)**
  - **FB Straßenverkehr**

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

## Zusammenfassung der Stellungnahme der EWE Netz GmbH

Die EWE Netz GmbH weist darauf hin, dass sich im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH befinden. Diese Leitungen und Anlagen sind in Ihren Trassen und Standorten grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden.

Weiterhin werden Hinweise zu einer eventuellen Netzerweiterung gegeben.

## Abwägung der Stadt Varel

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

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

**1.**
Mit Bezug auf Punkt 7.4 der Begründung wirken Verkehrslärmimmissionen der K 105 auf den Geltungsbereich ein. Hierzu wurden offensichtlich keine konkreten Untersuchungen durchgeführt. Insbesondere hinsichtlich Neu- und Ersatzbauten sowie Umbauten größeren Umfanges sollten die Verkehrslärmimmissionen berücksichtigt werden.

## Abwägung der Stadt Varel

**zu 1.**
Der Anregung wird gefolgt.

In der Planänderung werden nunmehr die Verkehrslärmimmissionen berücksichtigt. Es wurde eine Verkehrslärmuntersuchung durchgeführt, in der die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen ermittelt wurden. Ausgehend von den Untersuchungsergebnissen werden Festsetzungen zum „passiven Lärmschutz“ in die Planunterlagen aufgenommen.

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

**2.**
Der Straßenbaulastträger der K 105 ist von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die auf die o. a. Bauleitplanung zurückzuführen sind, freizustellen.

**Abwägung der Stadt Varel**

**zu 2.**
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.

Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.

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

**3.**
Insbesondere bei der Anlage von Grundstückseinfriedungen sowie deren Unterhaltung sind ausreichende Sichtfelder im Bereich der Zufahrten zur K 105 von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen (Hecken, Bewuchs, Haufen etc.) dauerhaft freizuhalten.

**Abwägung der Stadt Varel**

**zu 3.**
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.

Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.

**Anmerkung:**
Aufgrund der Vorgaben der NLStBV wird nunmehr auf die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich von Einfriedungen verzichtet.

## 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 Landkreises Friesland
## FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement (Klimaschutz und Klimaanpassung)

**1.**
Bauliche Maßnahmen für die Nutzung der solaren Strahlungsenergie

Die textliche Festsetzung zu baulichen Maßnahmen für die Nutzung der Solaren Strahlungsenergie ist lobenswert zu erwähnen. In Bezug auf § 32a (1) Nr. 2 NBauO, wird angeregt, die in Nr. 6.1 der textlichen Festsetzungen festgelegte Mindestausstattung von 30 Prozent der nutzbaren Dachflächen mit Photovoltaikmodulen auf 50 Prozent zu erhöhen. Nach § 32a (1) NBau0 sind bei der Errichtung von Wohngebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 qm aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auszustatten, wenn für die Baumaßnahme der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 nach dem 31. Dezember 2024 übermittelt wird.

## Abwägung der Stadt Varel

**zu 1.**
Der Anregung wird gefolgt.

Die in Nr. 6.1 der textlichen Festsetzungen festgelegte Mindestausstattung von 30 Prozent der nutzbaren Dachflächen mit Photovoltaikmodulen wird auf 50 Prozent erhöht.

**Zusammenfassung der Stellungnahme des Landkreises Friesland**
**FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement (Klimaschutz und Klimaanpassung)**

**2.**
Aus Sicht der Klimaanpassung wird auf die positiven Effekte einer Dachbegrünung in Kombination mit Solarenergieanlagen hingewiesen. Zudem ergeben sich bei einer Dachbegrünung positive Auswirkungen für die Entwässerung und als Puffer bei Starkregenereignissen. Dabei überwiegen sowohl aus klimatischer sowie aus technischer Sicht die Vorteile ($CO_2$-Speicher, Starkregenpuffer, Schutz des Daches vor Witterung) gegenüber den Nachteilen (besondere Anforderungen an die Konstruktion von Gebäude und Dach sowie entsprechende Pflegemaßnahmen).

**Abwägung der Stadt Varel**

**zu 2.**
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei der anstehenden Bauleitplanung um eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, die lediglich eine Nachverdichtung auf zwei bestehenden Baugrundstücken vorbereiten soll, will die Stadt Varel bei dieser Planänderung auf Festsetzungen zur Dachbegrünung verzichten.

**Zusammenfassung der Stellungnahme des Landkreises Friesland**
**FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement (Klimaschutz und Klimaanpassung)**

**3.**
Es wird angeregt, eine textliche Festsetzung in Bezug auf eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung in den Bebauungsplan einzubinden und zwar in folgender Fassung:

*Eine Außenbeleuchtung ist nur mit insektenfreundlichen und insektendichten, nach unten gerichteten Lampengehäusen und Leuchtmitteln ohne UV-Anteil mit einer Farbtemperatur bis max. 2.700 Kelvin zulässig.*

**Abwägung der Stadt Varel**

**zu 3.**
Der Anregung wird gefolgt.

Die vorgeschlagene textliche Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Begründung und die Planzeichnung werden dementsprechend geändert.

**Zusammenfassung der Stellungnahme des Landkreises Friesland**
**FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement (Klimaschutz und Klimaanpassung)**

**4.**
Es wird empfohlen, im Rahmen der wirtschaftlichen Verhältnismäßigkeit, die Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB zu überprüfen. Mittels § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB lassen sich Gebiete festlegen, in denen Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt eingesetzt werden dürfen, was örtliche schädliche Umweltauswirkungen mildert. So können Bebauungspläne den Einsatz bestimmter Heizstoffe verbieten und so die $CO_2$-Bilanz sowie die lokale Luftqualität verbessern.

**Abwägung der Stadt Varel**

**zu 4.**
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei der anstehenden Bauleitplanung um eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, die lediglich eine Nachverdichtung auf zwei bestehenden Baugrundstücken vorbereiten soll, will die Stadt Varel bei dieser Planänderung auf Festsetzungen zur Reglementierung bestimmter Heizstoffe (fossile Energieträger) verzichten.

**Zusammenfassung der Stellungnahme des Landkreises Friesland**
**FB Straßenverkehr**

Siehe Stellungnahme NLStBV vom 19.09.2023.

**Abwägung der Stadt Varel**

Siehe Abwägung zur Stellungnahme der **Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (GB Aurich).**

## FAZIT

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

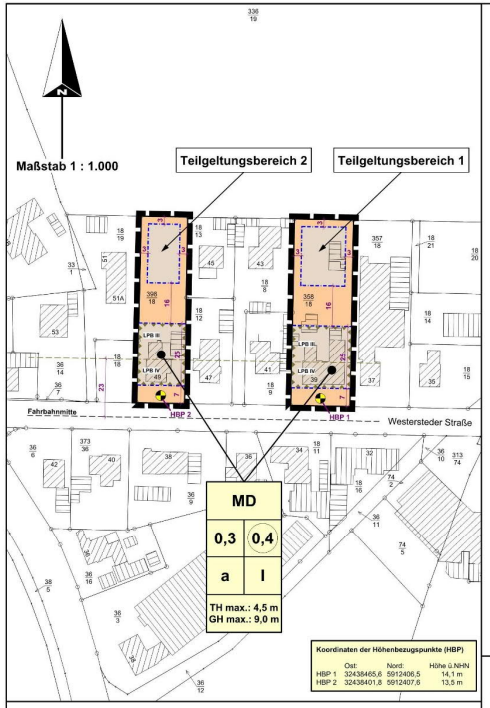
**Den vom Landkreis Friesland übermittelten Hinweisen zur Möglichkeit der Festsetzung von Gründächern und zum Ausschluss fossiler Energieträger wird nicht gefolgt.**

**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 (Entwurfsfassung) wird nachfolgend dargestellt.**

# Entwurf zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 73 - Planzeichnung




**Koordinaten der Höhenbezugspunkte (HBP)**

| | Ost: | Nord: | Höhe ü.NHN |
|---|---|---|---|
| HBP 1 | 32438465,6 | 5912406,5 | 14,1 m |
| HBP 2 | 32438401,8 | 5912407,6 | 13,5 m |

## PLANUNTERLAGE

Aktenzeichen:

Quelle: © 2023 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: .....).

Vervielfältigungserlaubnis erteilt nach dem Niedersächsischen Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Varel -

Varel, den .....

.....
Unterschrift

## Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)

**Art der baulichen Nutzung**

Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO

**Maß der baulichen Nuzung**

0,3 Grundflächenzahl

(0,4) Geschossflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH max maximal zulässige Traufhöhe (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)

GH max maximal zulässige Firsthöhe (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

a abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)

Baugrenze mit überbaubarem Bereich

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

5 Bemaßung in Meter

HBP Höhenbezugspunkt

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

LPB III Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109

Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

## HINWEISE

**Nr. 1 Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023.

**Nr. 2 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 und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Varel) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich 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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**Nr. 3 Altablagerungen / Altlasten**

Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

**Nr. 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.

**Nr. 5 Maßnahmen zum Artenschutz**

Die einschlägigen Bestimmungen des § 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.

**Nr. 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.

**Nr. 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 ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen.

**Nr. 8 Energiesparendes Bauen**

Bei der Errichtung der Gebäude ist das Gebäudeenergiegesetz zu beachten.

**Nr. 9 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.

**Nr. 10 Außerkrafttreten anderer Bebauungspläne**

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 treten im überlagerten Bereich die Festsetzungen der Ursprungsplanung außer Kraft.

**Nr. 11 Belange der angrenzenden Kreisstraße 105**

Von der Kreisstraße 105 gehen Emissionen aus. Der Straßenbaulastträger der K 105 ist von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die auf die o. a. Bauleitplanung zurückzuführen sind, freizustellen.

Insbesondere bei der Anlage von Grundstückseinfriedungen sowie deren Unterhaltung sind ausreichende Sichtfelder im Bereich der Zufahrten zur K 105 von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen (Hecken, Bewuchs, Haufen etc.) dauerhaft freizuhalten.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

**Dorfgebiet (MD)** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 5 BauNVO)

**Nr. 1.1**
Im festgesetzten Dorfgebiet (MD) sind die unter § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO genannten allgemein zulässigen "Einzelhandelsbetriebe" nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

**Nr. 1.2**
Im festgesetzten Dorfgebiet (MD) sind die unter § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 BauNVO genannten allgemein zulässigen "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

**Nr. 1.3**
Im festgesetzten Dorfgebiet (MD) sind die unter § 5 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen "Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

**Nr. 2 Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Als untere Bezugspunkte gelten die Höhenbezugspunkte (HBP) 1 - 2. Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens gilt jeweils der dem Gebäude nächst gelegene, in der Planzeichnung festgelegte Höhenbezugspunkt. Die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens wird mit maximal 0,50 m über dem heranzuziehenden Bezugspunkt festgesetzt.

**Nr. 3 Traufhöhe / 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 im Dorfgebiet (MD) die maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen der baulichen Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt.

Die Traufhöhe (TH) darf den in der Planzeichnung angegebenen Wert nicht überschreiten. 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).

Die Gebäudehöhe (GH) darf den in der Planzeichnung angegebenen Wert nicht überschreiten. Als Gebäudehöhe (zugleich Firsthöhe) gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und der tatsächlichen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile können zugelassen werden. Bei Gebäuden mit Flachdächern ist die maximale Gebäudehöhe die maximal zulässige Traufhöhe.

Garagen und Nebenanlagen bleiben von den vorstehenden Festsetzungen unberührt.

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

Innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes (MD) gilt die abweichende Bauweise a, wobei die Länge der Gebäude bei Einzelhäusern und bei Doppelhäusern 22 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 Abs. 3 Nr.2 NBauO nicht anzurechnen.

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

**Nr. 5 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 der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche müssen sie jedoch einen Mindestabstand von 7,0 m einhalten.

**Nr. 6 Nutzung der solaren Strahlungsenergie**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

**Nr. 6.1**
Im gesamten Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung sind bei Neubauten oder wesentlichen Änderungen bestehender Gebäude die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 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. 6.2**
Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

**Nr. 7 Beleuchtung im Plangebiet**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Eine Außenbeleuchtung ist nur mit insektenfreundlichen und insektendichten, nach unten gerichteten Lampengehäusen und Leuchtmitteln ohne UV-Anteil mit einer Farbtemperatur bis max. 2.700 Kelvin zulässig.

**Nr. 8 Passiver Lärmschutz** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist durch Lärmimmissionen von der Kreisstraße 105 (Westersteder Straße) 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.

Bei Neubauten oder wesentlichen Änderungen bestehender Gebäude sind die Außenbauteile (Dach, Wand, Fenster) 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.

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Varel diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Es gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023.

Varel, den .....

.....
Bürgermeister

## PLANVERFASSER

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 wurde ausgearbeitet von:

**BONER + PARTNER**
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE
Johann H. Boner · Dr. Heinz-J. Cremers (SAR)
Beratende Ingenieure VBI · Öffentl. Bestellte
Thomas-Mann-Straße 29 · 26135 Oldenburg

Oldenburg, den .....

.....
Planverfasser

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Varel, den .....

.....
Bürgermeister

Am ..... hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel beschlossen, mit dem vorgestellten Planentwurf die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und die gleichzeitige Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorzunehmen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Varel, den .....

.....
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Varel hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Varel, den .....

.....
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am ..... in der Nordwest - Zeitung (Ausgabe: Der Gemeinnützige) bekanntgemacht worden. Sie ist damit rechtsverbindlich geworden.

Varel, den .....

.....
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Varel, den .....

.....

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Varel, den .....

.....

**Stadt Varel**

**Landkreis Friesland**

# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73

**Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

**ENTWURF**

**Fassung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

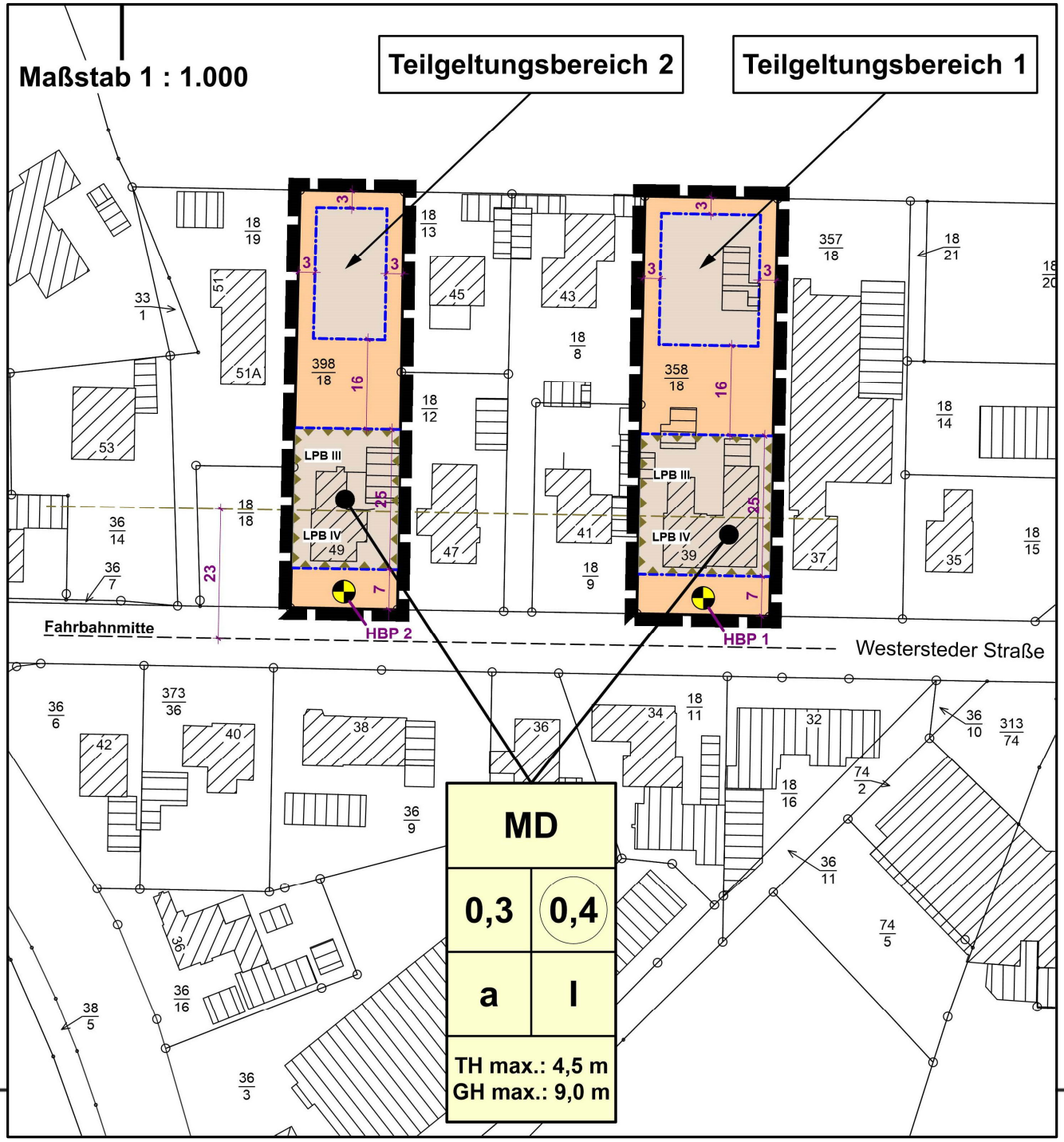
**(Stand: 14.12.2023)**

## BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein. STADT VAREL
Der Bürgermeister

Varel, den ..... *Siegel* i.A. .....

# Entwurf zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 73 - Planzeichnung




BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

# Entwurf zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 73 - Textliche Festsetzungen

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

**Dorfgebiet (MD)** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 5 BauNVO)

**Nr. 1.1**
Im festgesetzten Dorfgebiet (MD) sind die unter § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO genannten allgemein zulässigen "Einzelhandelsbetriebe" nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

**Nr. 1.2**
Im festgesetzten Dorfgebiet (MD) sind die unter § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 BauNVO genannten allgemein zulässigen "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

**Nr. 1.3**
Im festgesetzten Dorfgebiet (MD) sind die unter § 5 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen "Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

**Nr. 2 Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Als untere Bezugspunkte gelten die Höhenbezugspunkte (HBP) 1 - 2. Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens gilt jeweils der dem Gebäude nächst gelegene, in der Planzeichnung festgelegte Höhenbezugspunkt. Die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens wird mit maximal 0,50 m über dem heranzuziehenden Bezugspunkt festgesetzt.

**Nr. 3 Traufhöhe / 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 im Dorfgebiet (MD) die maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen der baulichen Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt.

Die Traufhöhe (TH) darf den in der Planzeichnung angegebenen Wert nicht überschreiten. 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).

Die Gebäudehöhe (GH) darf den in der Planzeichnung angegebenen Wert nicht überschreiten. Als Gebäudehöhe (zugleich Firsthöhe) gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und der tatsächlichen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile können zugelassen werden. Bei Gebäuden mit Flachdächern ist die maximale Gebäudehöhe die maximal zulässige Traufhöhe.

Garagen und Nebenanlagen bleiben von den vorstehenden Festsetzungen unberührt.

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

Innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes (MD) gilt die abweichende Bauweise a, wobei die Länge der Gebäude bei Einzelhäusern und bei Doppelhäusern 22 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 Abs. 3 Nr.2 NBauO nicht anzurechnen.

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

**Nr. 5 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 der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche müssen sie jedoch einen Mindestabstand von 7,0 m einhalten.

**Nr. 6 Nutzung der solaren Strahlungsenergie**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

**Nr. 6.1**
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind bei Neubauten oder wesentlichen Änderungen bestehender Gebäude die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens **50 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. 6.2**
Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

**Nr. 7 Beleuchtung im Plangebiet**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Eine Außenbeleuchtung ist nur mit insektenfreundlichen und insektendichten, nach unten gerichteten Lampengehäusen und Leuchtmitteln ohne UV-Anteil mit einer Farbtemperatur bis max. 2.700 Kelvin zulässig.

**Nr. 8 Passiver Lärmschutz** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist durch Lärmimmissionen von der Kreisstraße 105 (Westersteder Straße) 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.

Bei Neubauten oder wesentlichen Änderungen bestehender Gebäude sind die Außenbauteile (Dach, Wand, Fenster) 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.