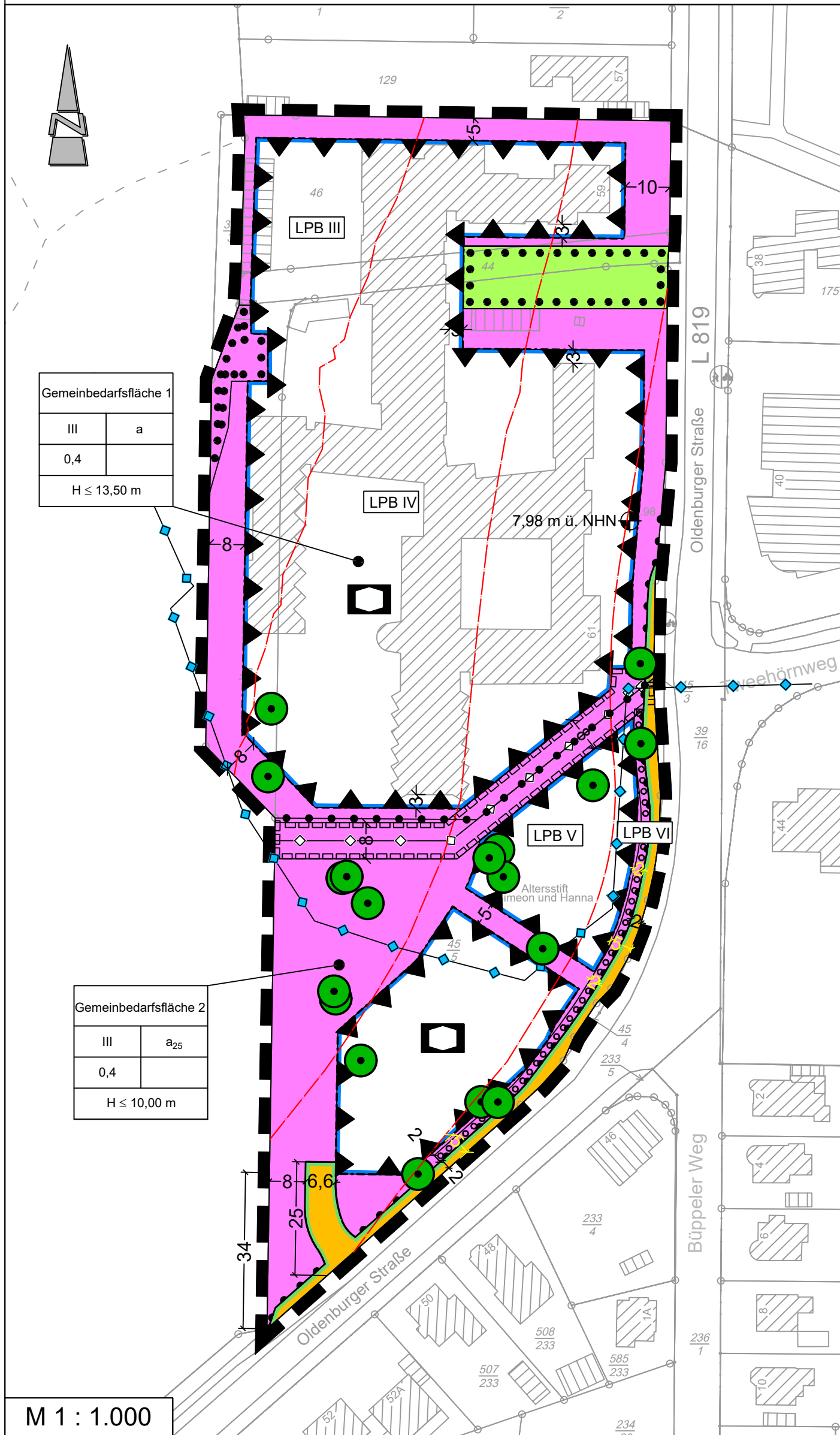


Stadt Varel

Bebauungsplan Nr. 247 "Altenwohnungen Simeon und Hanna"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen sind insbesondere zulässig:
 - Einrichtungen und Räume für gesundheitliche, therapeutische, soziale, pflegerische und seelsorgerische Zwecke,
 - der Zweckbestimmung der Seniorenwohnanlage dienende Gesundheits- und Pflegedienstleistungsbetriebe,
 - Räume für die Bewohner (z. Bsp. Schlaf- und Wohnräume, Bad) sowie die der Seniorenwohnanlage dienenden Stellplätze und Nebenanlagen
- 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. Beim Neubau oder bei baulichen Veränderungen ist die Anforderung einzuhalten.

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel* dB(A)
III	65
IV	70
V	75
VI	80

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 Beherbergungsstätten, 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 Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Der Nachweis über die Einhaltung ist nach DIN 4109-2:2018-01 Abschnitt 4.4 zu führen. Für die vom Verkehrsweg abgewandten Gebäudesseiten kann der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 Abschnitt 4.4.5 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB gemindert 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 (schallgedämmte Lüftungseinrichtung).

Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Loggien, Balkone) sind nur auf der zur Lärmquelle abgewandten Gebäudesseite zulässig. Alternativ sind sie zulässig, wenn durch geeignete bauliche Maßnahmen verglaste Loggien, Wintergärten, Schallschutzwände, Positionierung im Schallschatten von Nebengebäuden) die Einhaltung der Orientierungswerte tags gemäß DIN 18005-1 sichergestellt werden kann.

Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmmaße bzw. der Lärmpegel (bei Neubauten oder Umbauten die einem Neubau gleichkommen) ist auf Zulassungsebene zu führen. Der ausreichende Lärmschutz ist im Einzelfall nachzuweisen.

- Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO): Oberer Bezugspunkt:

Gebäudehöhe (H): Obere Gebäudekante
Unterer Bezugspunkt: Mittelpunkt des Parkplatzes, s. Planzeichnung (7,98 m NHN)

- Innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen und Carports gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

- Die festgesetzte Grundfläche darf innerhalb der Fläche für den "Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" für die Anlage von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

- In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung.
In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise mit dem Index 25 (a 25) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Länge von höchstens 25 m.
Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

- Innerhalb des Geltungsbereiches der gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Strauchhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zu verwendende Pflanzenarten für die Strauchhecke: Hartriegel, Heckenkirsche, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder, Schlehe, Gewöhnlicher Flieder (zweireihig versetzt, 80 cm Pflanzabstand in der Reihe sowie Reihenabstand)

Zu verwendende Qualitäten: mindestens leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe mindestens 70 - 90 cm.

- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Im Kronenbereich der zu erhaltenden Einzelbäume sind Verriegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig; dies gilt nicht für die im Bereich der Verkehrsflächen gelegenen zu erhaltenden Einzelbäume. Während Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine adäquate Ersatzpflanzung vorzunehmen. Hierfür gelten folgende Vorgaben:
Gehölzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt / verschult, Stammumfang 14-16 cm (gemessen in 1 m Höhe)

- Innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist der vorhandene Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen auf Grund einer Befreiung sind adäquat zu ersetzen.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG), in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Stadt Varel den Bebauungsplan Nr. 247 "Altenwohnungen Simeon und Hanna" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Varel, (Siegel) Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2019 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

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

Varel, den

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Katasteramt Varel (Siegel)

..... (Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, (Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 247 "Altenwohnungen Simeon und Hanna" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 BauGB am ortsüblich sowie auf der Internetseite der Stadt bekanntgemacht worden.

Varel, Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 247 "Altenwohnungen Simeon und Hanna" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am ortsüblich sowie auf der Internetseite der Stadt bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 247 "Altenwohnungen Simeon und Hanna" hat mit Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom bis zum öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Stadt einsehbar.

Varel, Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Varel hat den Bebauungsplan Nr.247 "Altenwohnungen Simeon und Hanna" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Varel, Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 247 "Altenwohnungen Simeon und Hanna" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 247 "Altenwohnungen Simeon und Hanna" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Varel, Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 247 "Altenwohnungen Simeon und Hanna" ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Varel, Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 247 "Altenwohnungen Simeon und Hanna" stimmt mit der Urschrift überein.

Varel, Bürgermeister

HINWEISE/ NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Baunutzungsverordnung
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.
- Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleinsammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Stein-konzentrationen, 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.
- Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten
Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.
- Kampfmittel
Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Stadt Varel zu benachrichtigen.
- Maßnahmen zum Artenschutz
Die einschlägigen Bestimmungen der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
- Brandschutz
Um einen erforderlichen Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert zu ermöglichen, sind bei der Erschließung der Baugrundstücke die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gemäß den §§ 1 und 2 DVNBauO zu den §§ 4 und 14 NBauO zu berücksichtigen. Die Technischen Regeln der DVGW - Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie die Vorgaben des Nds. Brandschutzgesetzes sind bei der Erschließung ebenfalls anzuwenden.
- Erdverlegte Versorgungseinrichtungen
Bei evtl. 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.
- Trinkwasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebietes Varel (Gebietsnummer 03455026101). Daher sind die Vorschriften, Auflagen und Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung einzuhalten.
Gleiches gilt für die rechtlichen Vorgaben für Baumaßnahmen innerhalb von Trinkwassergewinnungsgebieten.
- Von der L 819 gehen Emissionen aus. Gegenüber dem Träger der Straßenbaulast können keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- Die Deckung des Kompensationsdefizits (10.410 Werteinheiten) erfolgt im Flächenpool "Alte Sielweide/ Rabenteich" der Stadt Varel.
- Der Eigentümer hat alle von dem Flurstück 33/4 der Flur 20 Gemarkung Varel, Stadt der Anstalt Niedersächsische Landesforsten ausgehenden Einwirkungen durch fallende Äste, Bäume, Feuchtigkeitssowie Schattenbildung zuzulden. Dem Eigentümer stehen wegen dieser Einwirkungen keine Entschädigungs- oder Schadenersatzansprüche zu. Zu Gunsten der Nds. Landesforsten wird eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§ 1090 BGB) eingetragen.
- Energiesparendes Bauen
Bei der Errichtung der Gebäude ist die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zu beachten.
- 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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Maß der baulichen Nutzung**
0,4 Grundflächenzahl, z.B. 0,4
H ≤ 10 m Höhe baulicher Anlagen, z.B. 10 m
- Bauweise, Baugrenzen**
a abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 6
Baugrenze
- Flächen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**
Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrsflächen**
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
unterirdisch
hier: Wasserleitung DN 500 (Planung)
- Grünflächen**
private Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Erhaltung von Einzelbäumen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissions-schutzgesetzes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger
Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109
Höhenbezugspunkt (7,98 m über NHN)
- Nachrichtliche Übernahme**
unterirdische Wasserleitung DN 500 (Bestandsleitung)

Stadt Varel

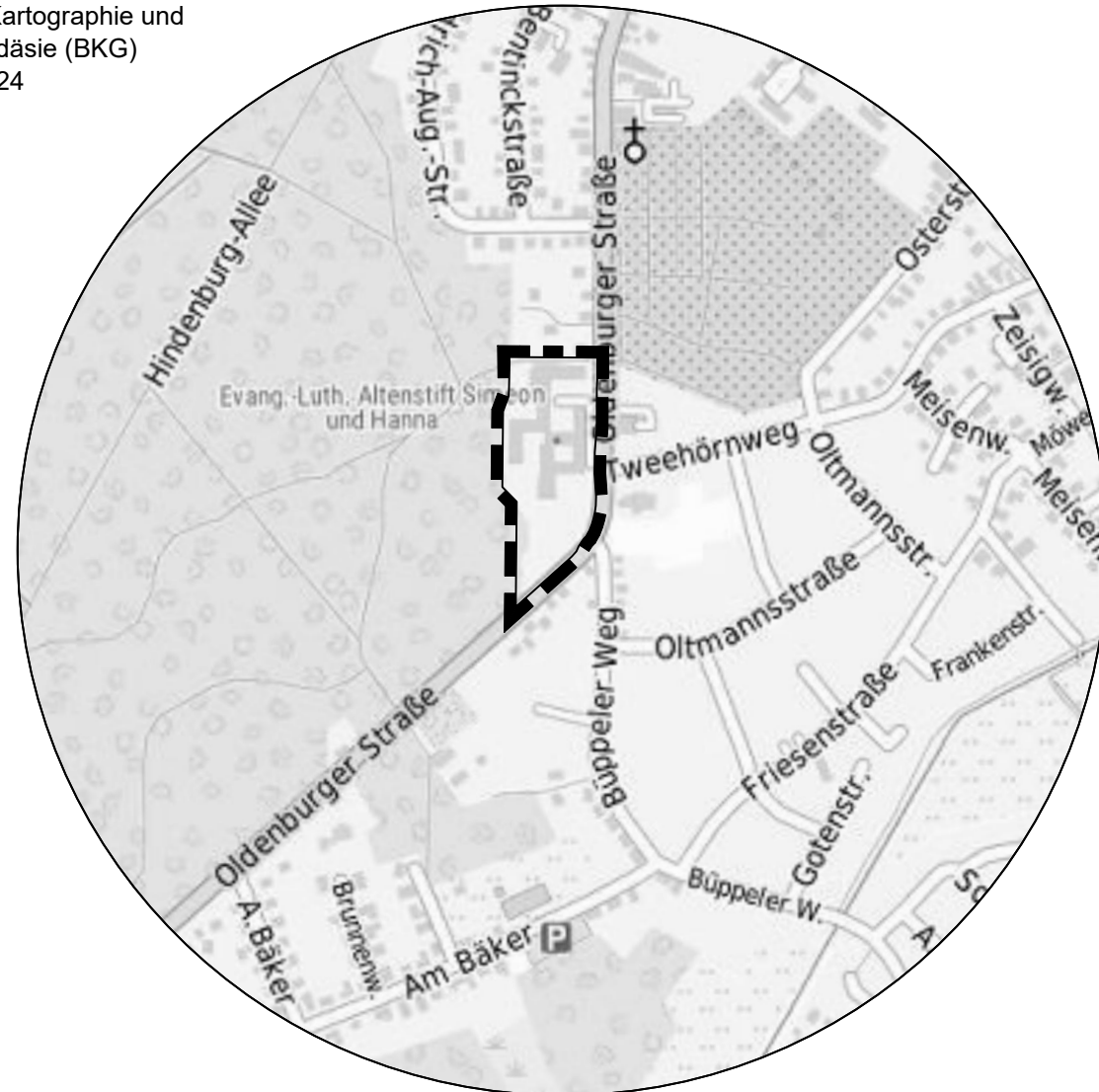
Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 247

"Altenwohnungen Simeon und Hanna"

Übersichtsplan unmaßstäblich

WMS TopPlusOpen - Auszug aus den Geobasisdaten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) ©2024



ENTWURF

05.03.2024

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
26180 Rastede Oldenburger Str. 86 Tel. (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de

