Stadt zwischen
Wald und Meer

VAReL

Bebauungsplan Nr. 51/5.Änderung

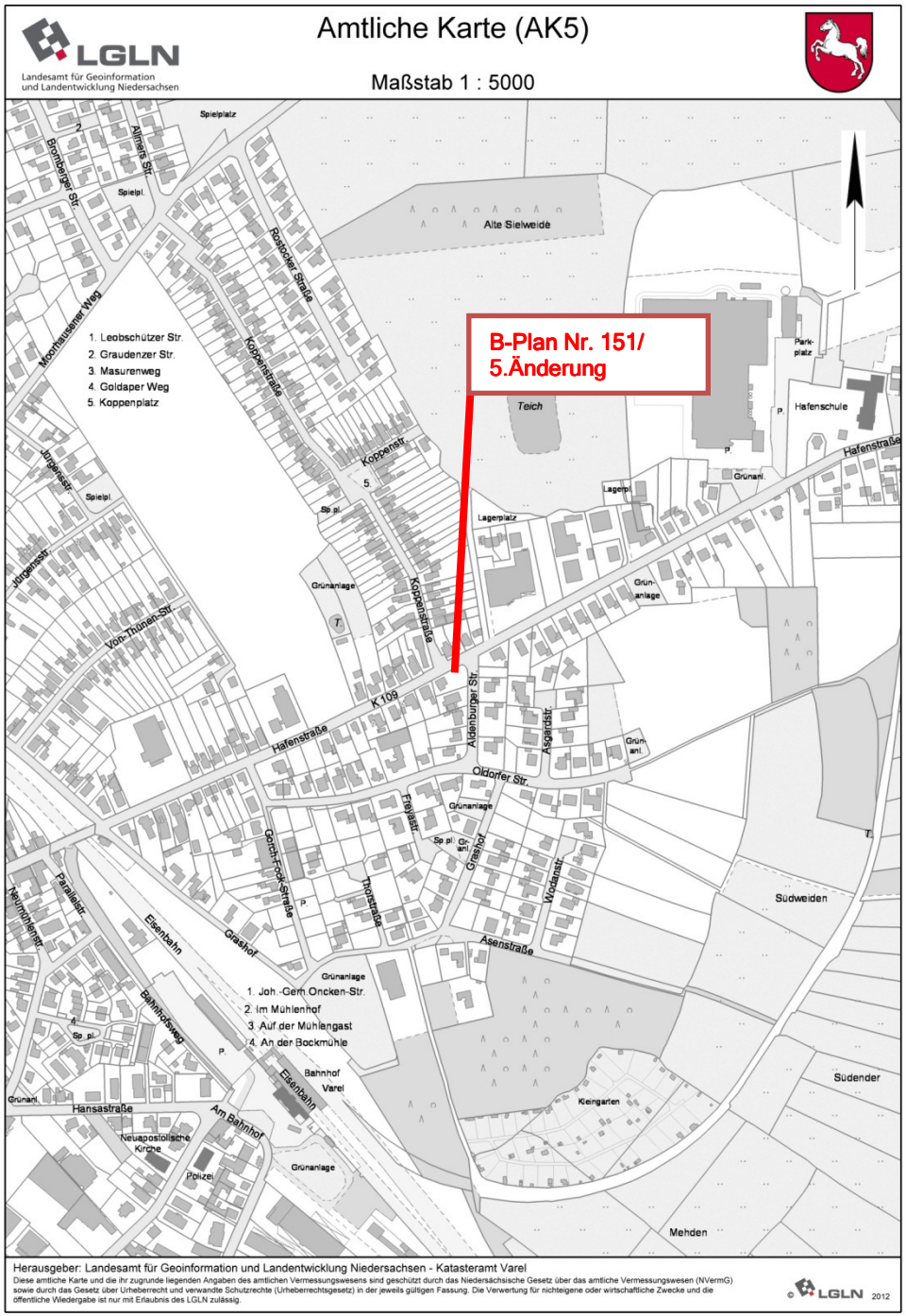
„Hafenstraße/Aldenburger Straße“

B-Plan gemäß § 13a BauGB

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Übersichtsplan
Ortsteil Hafen

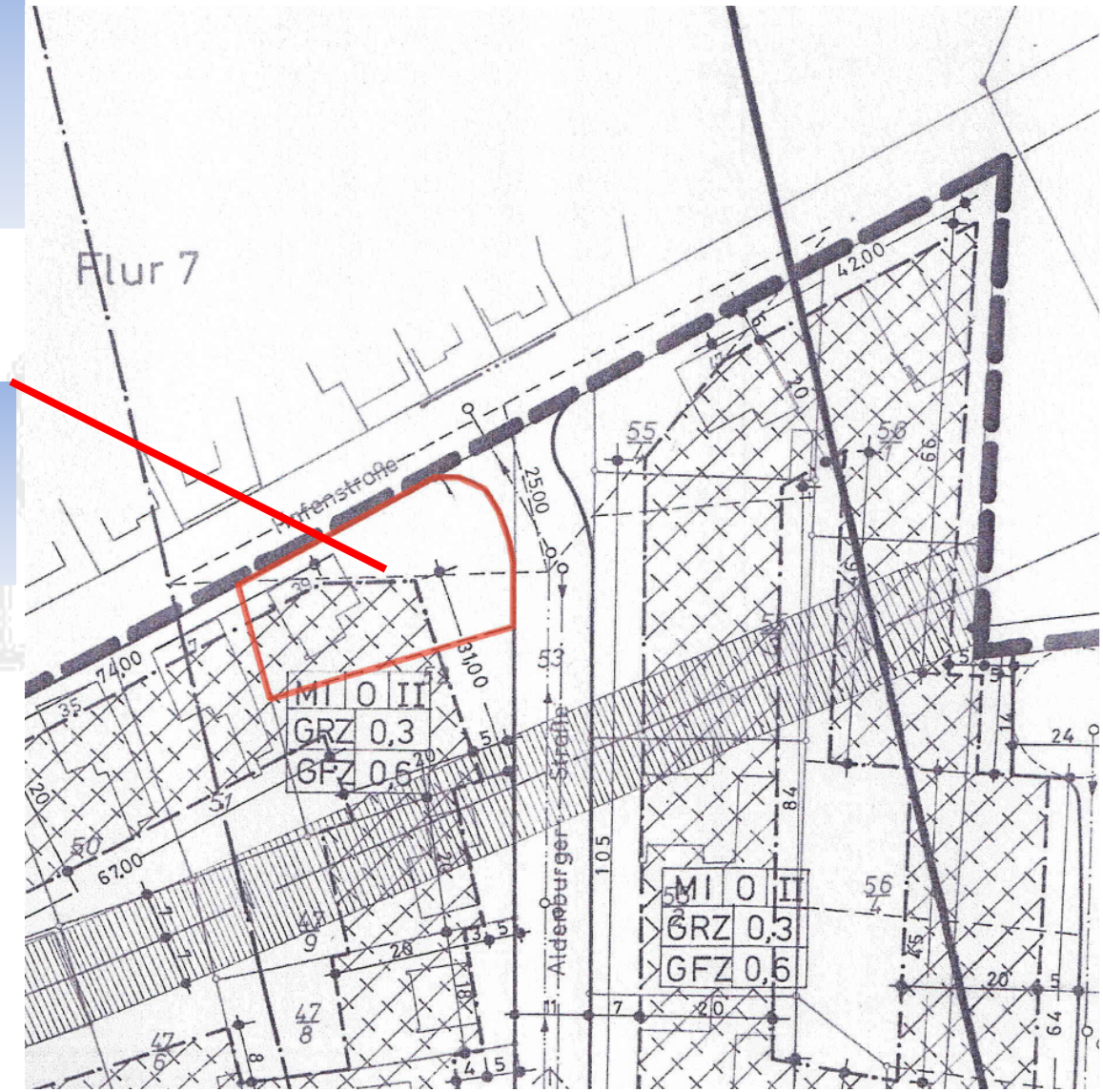
Planungsziel:
Es geht um die Reduzierung des festgesetzten Sichtdreiecks und um die Vergrößerung der überbaubaren Fläche, um auf dem relativ großen Flurstück 56/6 ein 2. Vorhaben zu ermöglichen.



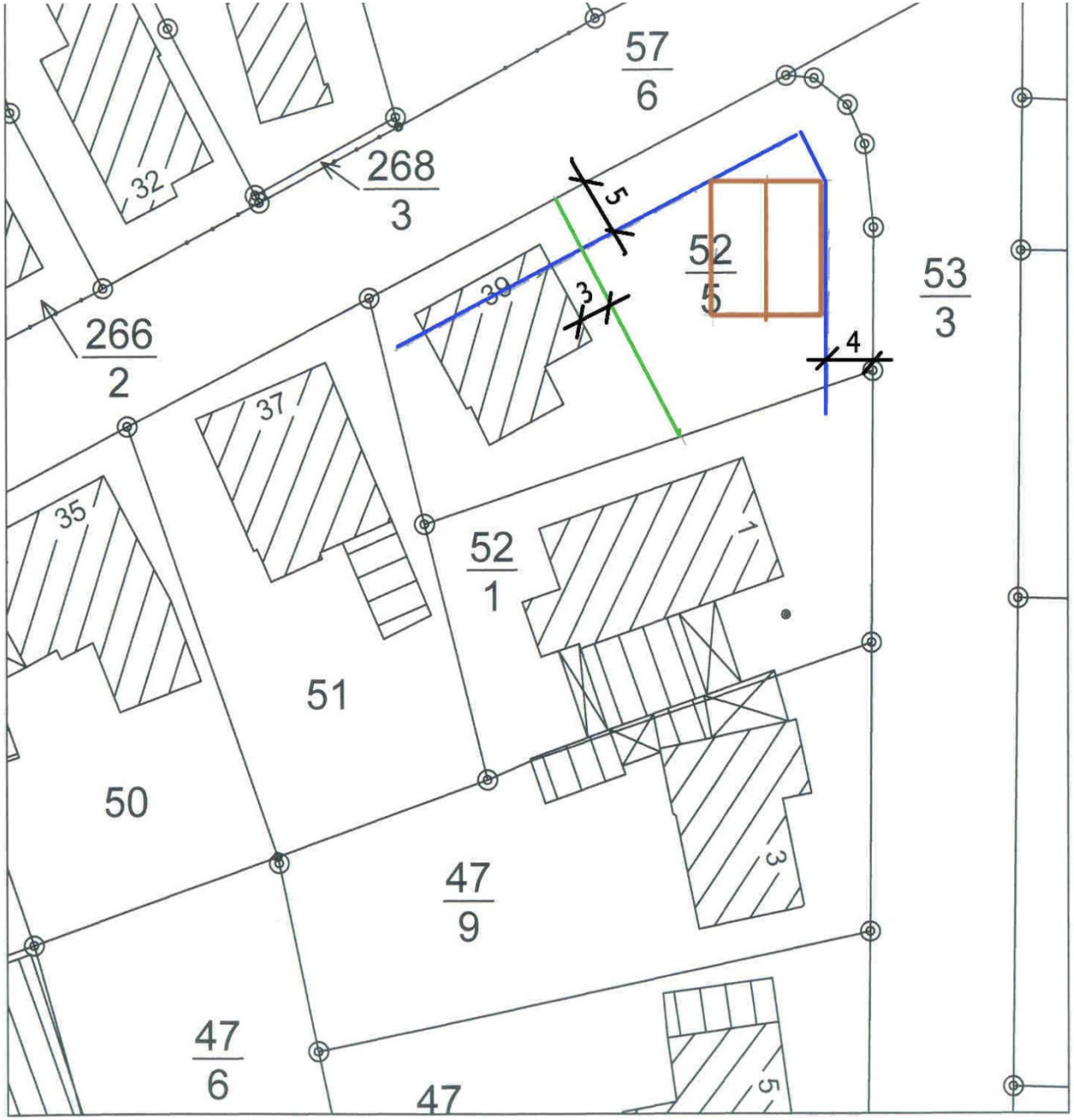
architektur & s
Walter Glaum * /
* T.: 0

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 51 „Grashof“ der Stadt Varel

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 / 5. Änderung



Vorhaben:
2. Bebauungsmöglichkeit auf dem Flurstück 52/5



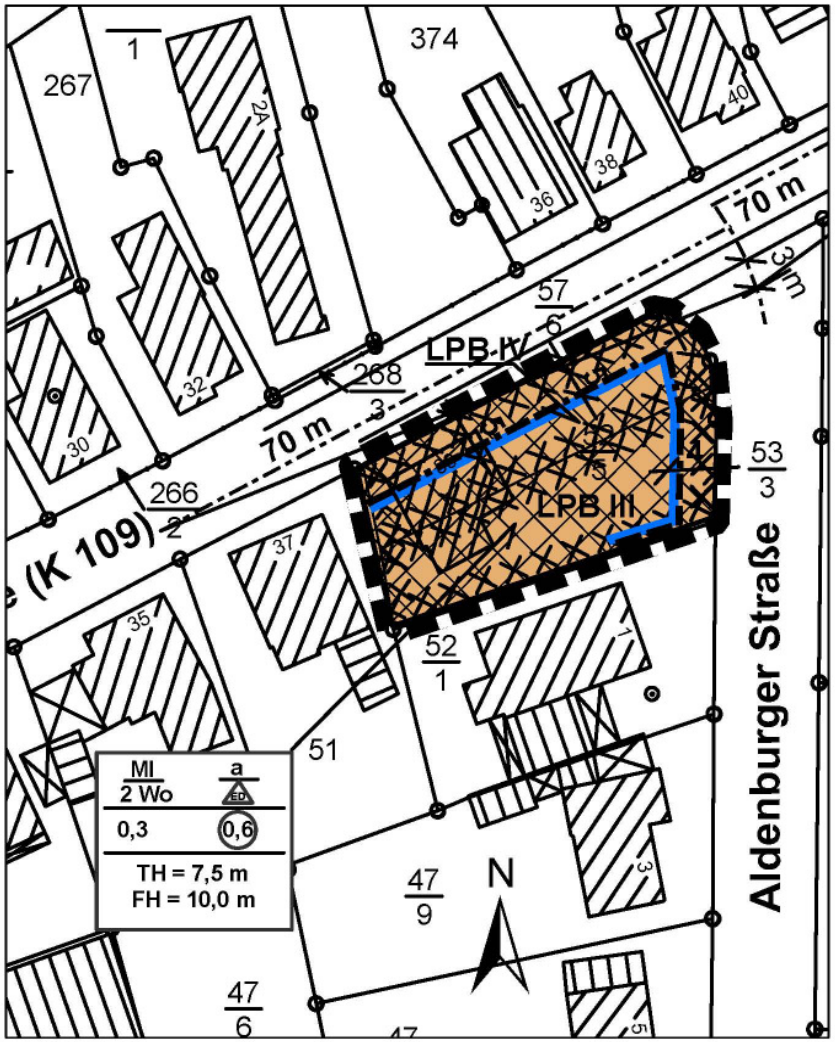
Stadt zwischen Wald und Meer

VARel

Bebauungsplan Nr. 51/5.Änderung der Stadt Varel

"Hafenstraße/Aldenburger Straße" M. 1 : 500

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB



Teil A: Planzeichnung

Planzeichenerklärung

(gem. Planzeichenverordnung (PlanzV´90 vom 18.12.1990;BGBl i. S. 58, BGBl III 315-1-6))

Art und Maß der baulichen Nutzung

MI	Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO`90), Regelungen i. d. textl. Fests. Nr. 1.1
2 Wo	Anzahl der Wohnungen je EH und je DHH mit Regelungen in der textl. Fests. Nr. 1.6
a	Abweichende Bauweise mit Regelungen i. d. textl. Fests. Nr. 1.2
ED	Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser
0,3	Grundflächenzahl (GRZ) mit Regelungen un der textl. Fests. Nr. 1.3
0,6	Geschossflächenzahl (GFZ) mit Regelungen
TH	Traufhöhe (TH) mit Regelungen i. d. textl. Fests. Nr. 1.4
FH	Firsthöhe (FH) mit Regelungen i. d. textl. Fests. Nr. 1.4
	Neu festgesetzte Baugrenze

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
LPB III	Lärmpegelbereiche (LPB III und LPB IV) mit Regelungen in der textl. Fests. Nr. 2.1-2.2
	Sichtdreieck i. V. m. dem Hinweis Nr. 4

Planzeichen der Planunterlage

	Bestehende Gebäude
	Bestehende Flurstücksgrenze

a & s, Dipl.- Ing. Walter Glaum
D 27798 Hude (Oldb.), Langenberger Straße 22
Fon. 04408-809299, Fax 04408-809298
27798 Hude, im September 2012

Stadt Varel

VARel

Bebauungsplan Nr. 51 / 5. Änderung "Hafenstraße / Aldenburger Sraße" Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Textliche Festsetzungen aus B-51 / 5. Änderung:

1.1 Im Mischgebiet (MI, Fests. gem. § 6 BauNVO) ist die Nutzung nach Abs. 3 (Vergnügungsstätten und nach § 4a (3) Ziff.2 BauNVO) unzulässig.

1.2 In der abweichenden Bauweise (a) darf die Baulänge bei Einzelhäusern 16 m, bei Doppelhäusern 20 m nicht überschreiten. Auf die zulässigen Baulängen sind Nebengebäude, wie Garagen u. überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachüberstände, Erker u. a. untergeordnete Bauteile nicht anzurechnen.

1.3 Für Anlagen i. S. des § 19 (4) BauNVO darf die Erhöhung der Grundflächenzahl 50 % nicht überschreiten.

1.4 Die Traufhöhe der Hauptgebäude (Schnittlinie zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Außenfläche der Dachhaut) darf nicht mehr als 7,5 m und die Firsthöhe nicht mehr als 10,0 m betragen. Als Be-zugspunkt für die Höhenfestsetzung gilt der Schnittpunkt der Oberkante der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte (in ausgebautem Zustand) mit der Mittelachse des Baugrundstückes.

1.5 Garagen und überdachte Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche allgemein zulässig mit Ausnahme der nicht überbaubaren Flächen entlang der Hafenstraße in einer Tiefe von 5,0 m und entlang der übrigen Verkehrsflächen in einer Tiefe von 3,0 m.

1.6 Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind nur 2 Wohnungen zulässig.

Schallschutznaßnahmen (in Anlehnung an den B-Plan Nr. 51/4. Änderung):

2.1 Aktive und passive Schallschutzmaßnahmen

Aktive Schallschutzmaßnahmen (Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche):

Innerhalb der Lärmpegelbereiche (LPB) III und IV sind Außenwohnbereiche wie Terrassen ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten sowie die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzwänden im Nahbereich verstanden wenden. Hierbei ist sicherzustellen, dass diese Lärmschutzmaßnahmen so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes tags bewirken.

Passive Lärmschutzmaßnahmen:

Im Sinne der Lärmvorsorge sind beim Neubau bzw. bei baulichen Änderungen in den gekennzeichneten Bereichen für Wohn- und Aufenthaltsräume die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R`w) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

- Lärmpegelbereich I
  Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R'w, res = 30 dB
  Büroräume o. ä.: erf. R'w, res = - dB

- Lärmpegelbereich II
  Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R'w, res = 30 dB
  Büroräume o. ä.: erf. R'w, res = 30 dB

- Lärmpegelbereich III
  Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R'w, res = 35 dB
  Büroräume o. ä.: erf. R'w, res = 30 dB

- Lärmpegelbereich IV
  Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R'w, res = 40 dB
  Büroräume o. ä.: erf. R'w, res = 35 dB

2.2 In den mit den Planzeichen "Umgrenzung von Flächen für zusätzliche Schallschutzmaßnahmen" gekennzeichneten Plangebietsflächen mit einem Beurteilungspegel von >50 dB(A) sind nachts im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen (wie Kinderzimmer) schallgedämmte Lüftungssysteme erforderlich, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ hierzu können Fenster von Schlafräumen an den vollständig lärmabgewandten Fassadenseiten angeordnet werden.

Hinweise:

1. – auf das Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG):
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 in geringen Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Denkmalpflege –, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg (Tel.-Nr. 0441-799-2125) oder der Denkmalschutzbehörde der Stadt Varel unverzüglich gemeldet werden.
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn die Denkmalschutzbehörde nicht vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. – auf eine bestehende Richtfunkstrecke:
Das Plangebiet liegt innerhalb einer Richtfunkstrecke Oldenburg – Wilhelmshaven. In dieser Trasse (100 m zu beiden Seiten der Achse) besteht eine Bauhöhenbegrenzung.

3. – auf mögliche Altlasten oder Altablagerungen:
Nach Aktenlage befindet sich keine Altlast im Plangebiet oder im angrenzenden Bereich. Sollten dennoch bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.

4. – auf Nutzungsbeschränkungen innerhalb von Sichtdreiecken:
Innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Sichtdreiecke (3 m / 70 m) ist die Sicht zwischen > 0,80 m und < 2,50 m Höhe über der Straßenoberkante Hafenstraße freizuhalten.

Ende der Präsentation

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!