

Bebauungsplan Nr. 72

1. Änderung

**„für ein Gebiet in Obenstrohe
östlich der Wiefelsteder Straße“**

**Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und
Umweltschutz**

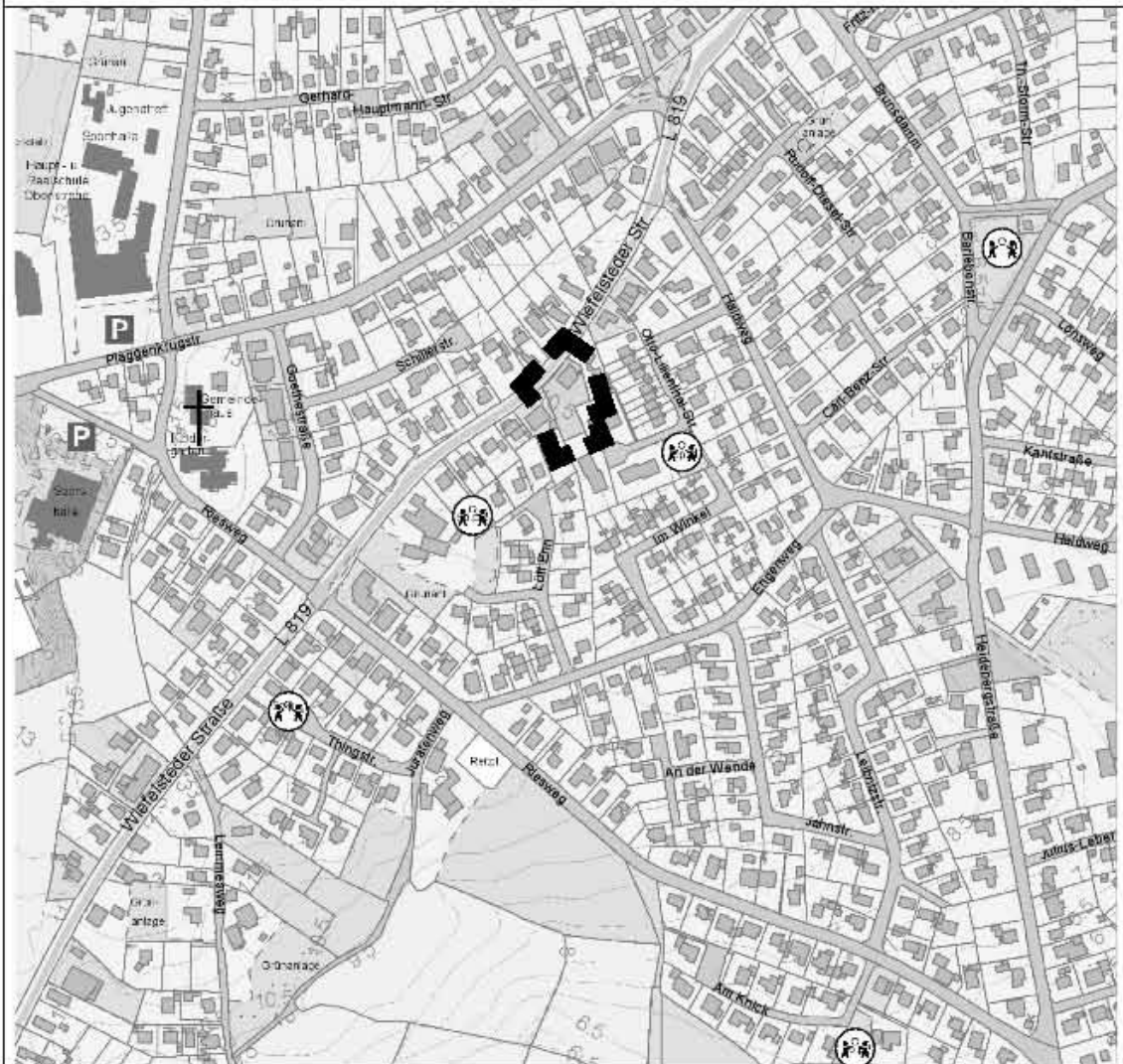
17.06.2014

17.00 Uhr

Rathaus II der Stadt Varel

Übersichtsplan

Ausschnitt aus d. automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) maßstäblich verkleinert Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch die LB GLL Oldenburg, Katasteramt Varel



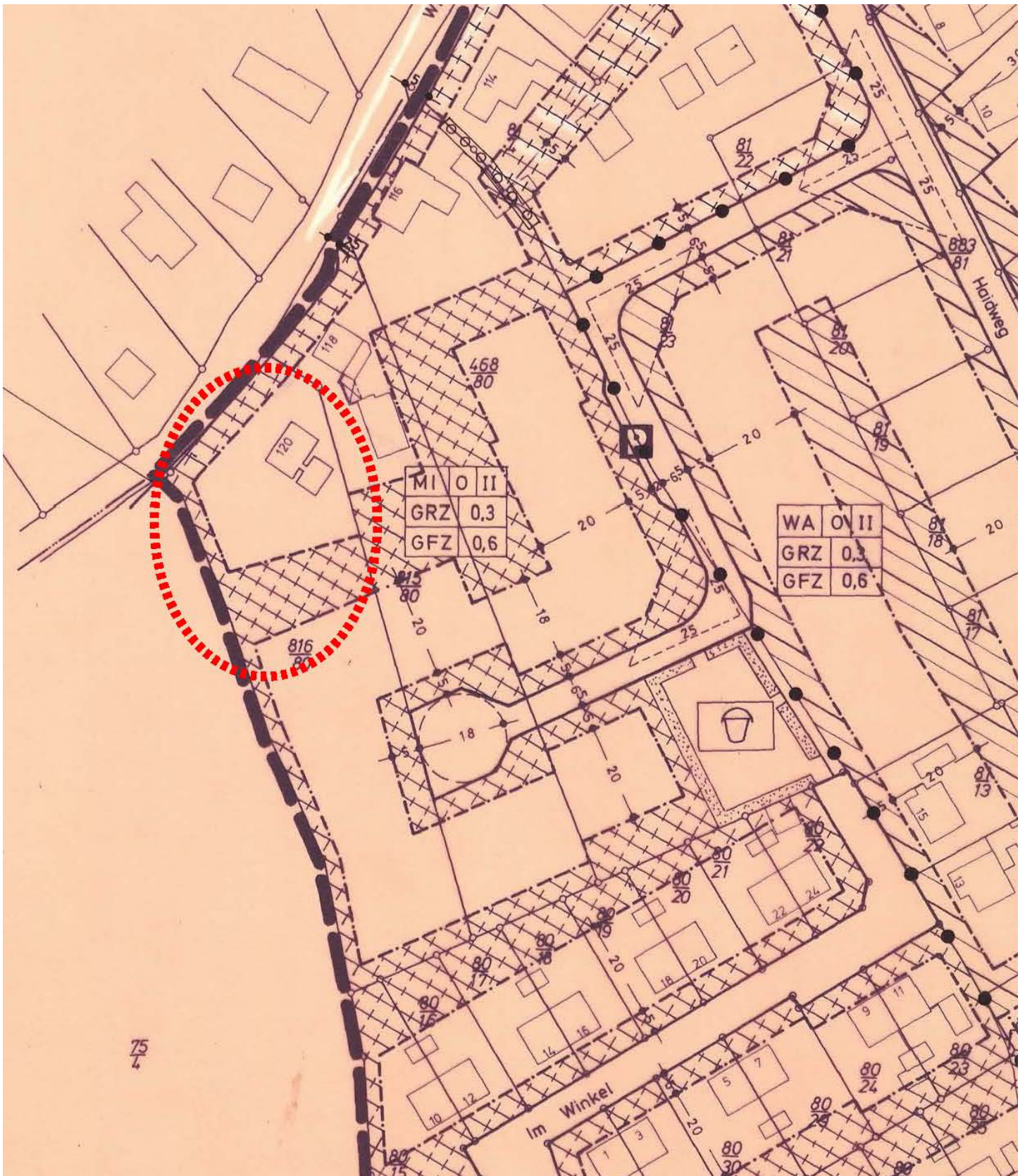
Bebauungsplan Nr. 72 - 1. Änderung
"für das Gebiet in Oberstrohe
östlich der Wiefelsteder Straße"

Stadt Varel

- Entwurf -

Bearbeitungsstand: 06.06.2014







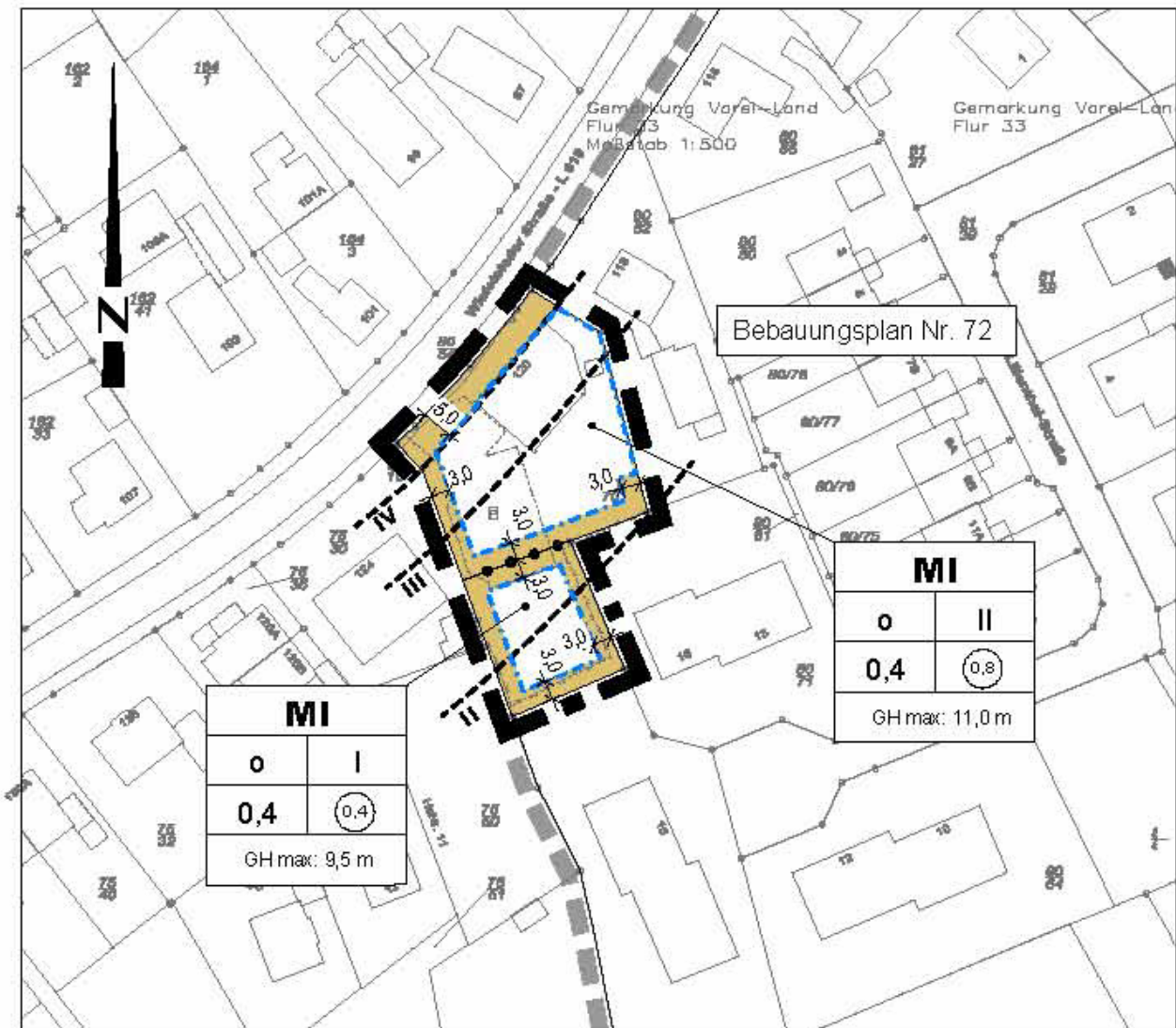
Bebauungsplan Nr. 72 - 1. Änderung "für das Gebiet in Oberstrohe östlich der Wiefelsteder Straße"

Stadt Varel

- Entwurf -

M. 1:1.000

- Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB -



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung



Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

0,8 Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

II Anzahl der Vollgeschosse

GH: 11,0 m Gebäudehöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

--- Baugrenze

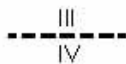
4. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans



Grenze des Bebauungsplanes Nr. 72



Lärmpegelbereiche (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4)

Textliche Festsetzungen

1. Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO

(1) Im Mischgebiet sind die folgenden Nutzungen nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO):

- Gartenbaubetriebe nach § 6 (2) Nr. 6 BauNVO,
- Tankstellen nach § 6 (2) Nr. 7 BauNVO,
- Vergnügungsstätten nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO.

(2) Im Mischgebiet sind darüber hinaus die folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO):

- Vergnügungsstätten nach § 4a (3) Nr. 2 BauNVO.

(3) Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, wenn Sie keine zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente im Sinne des Einzelhandelsentwicklungskonzepts der Stadt Varel vertreiben. Zentrenrelevante Sortimente sind (WZ-Nr. = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2008: Augenoptik (WZ 47.78.1), Bekleidung (ohne Sportkleidung WZ 47.71), Bücher (WZ 47.61 und 47.79.2), Computer (PC-Hardware und Software) (WZ 47.41), Elektrokleingeräte (aus WZ 47.54), Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör (WZ 47.82.2), Glas/Porzellan/Keramik (WZ 47.59.2), Haus-/Bett-/Tischwäsche (aus WZ 47.51), Hausrat (aus WZ 47.59.9), Heimtextilien/Gardinen (aus WZ 47.53 und aus WZ 47.51), Kurzwaren/Schneiderbedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (aus WZ 47.51), medizinische Geräte und orthopädische Artikel (WZ 47.74), Musikinstrumente und Musikalien (WZ 47.59.3), Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf (WZ 47.62.2), Schuhe/Lederwaren (WZ 47.72), Spielwaren (47.65), Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf, inkl. Sportbekleidung (aus WZ 47.64.2), Telekommunikationsartikel (WZ 47.42), Uhren/Schmuck (WZ 47.77), Unterhaltungselektronik (WZ 47.43 und 47.63), Waffen, Jagdbedarf, Angeln (aus WZ 47.78.9 und aus 47.64.2), Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder, Poster, Bilderrahmen, Kunstgegenstände (WZ 47.78.3 und aus WZ 47.59.9). Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind: Blumen (aus WZ 47.76.1), Drogerie, Kosmetik, Parfümerie (WZ 47.75), Nahrungs- und Genussmittel (WZ 47.2), pharmazeutische Artikel (Apotheke) (WZ 47.73), Zeitungen, Zeitschriften (WZ 47.62.1), zoologischer Bedarf und lebende Tiere (aus WZ 47.76.2).

(4) Ausnahmsweise können Randsortimente aus den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen in einer Größenordnung von bis zu 10% der Verkaufsfläche (= maximal 100 m² als Gesamtverkaufsfläche für Randsortimente) zugelassen werden, sofern nicht städtebauliche Gründe wie der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche einer Ausnahme entgegenstehen.

(5) Gewerbe- und Handelsbetriebe mit betriebsbezogenem Einzelhandel (Ladengewerbe und Ladenhandwerk) sind ausnahmsweise zulässig, wenn eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb vorhanden ist, der Einzelhandel in einem betrieblichen Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb steht, eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist.

2. Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen sind die Fahrbahnoberkanten der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, jeweils rechtwinklig von der Fassadenmitte gemessen.

3. Nebenanlagen nach § 9 (1) Nr. 2 und 4 BauGB in Verbindung mit § 14 (1) BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Nebenanlagen in Form von Gebäuden, wie z.B. Garten- und Gerätehäuser auf maximal 30 qm Grundfläche begrenzt. Diese Nebenanlagen sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen straßenseitigen Baugrenze (Vorgärten) nicht zulässig.

4. Passiver Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

4.1 Für die Bauflächen wird passiver Schallschutz festgesetzt. In den jeweiligen Bereichen sind Vorkehrungen zum Schallschutz bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Die straßenzugewandten Seiten und die senkrecht zur Straßenachse stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben sowie von Büroräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches der DIN 4109 genügen.

Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallhindernisses mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes bei der Ermittlung des Lärmpegelbereiches in Abweichung zum Bebauungsplan angerechnet werden.

4.2 Aufenthaltsräume im Freien, wie Terrassen und Balkone, dürfen nur an den straßenabgewandten Südfassaden angeordnet werden, die nicht dem vollen Schalleinfall unterliegen. Alternativ sind diese einzuhausen.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990.

2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15 oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden.

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. Altablagerungen

Es liegen keine Hinweise zu Altablagerungen im Plangebiet und im Umfeld vor.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4. Überdeckung von Bebauungsplänen

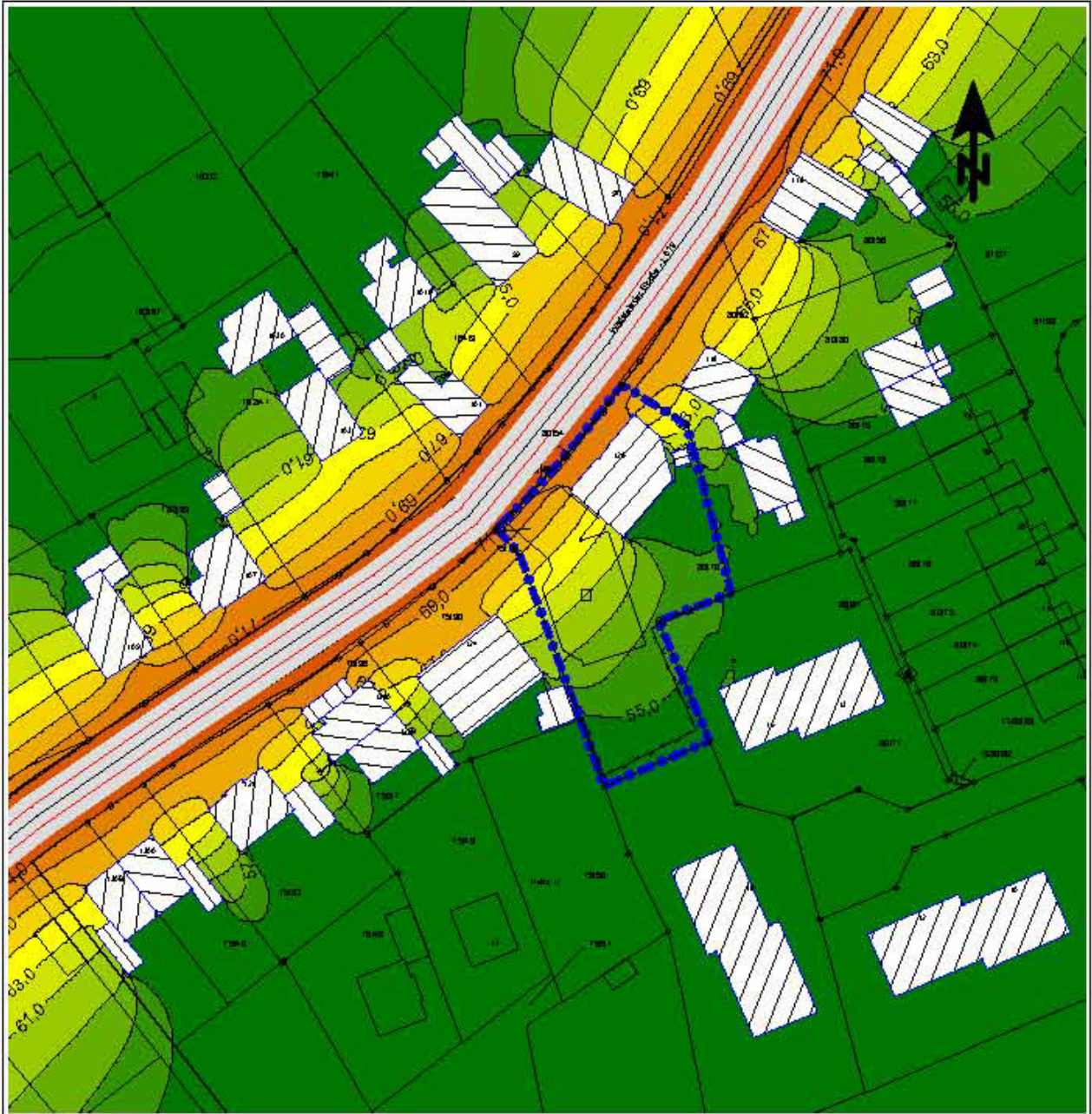
Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 72 überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 72. Dieser Teilbereich tritt mit Bekanntmachung der 1. Änderung außer Kraft.

5. Abfallentsorgung

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet anfallenden und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

Varel, Bebauungsplan Nr. 72, 1. Änderung

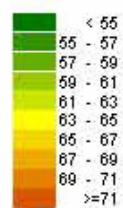
Verkehrslärm gemäß DIN 18005 Verkehr (Rasterlärnkarte tags)



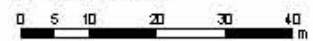
Zeichenerklärung

-  Hauptgebäude
-  Nebengebäude
-  Straßenachse
-  Emissionslinie
-  Oberfläche
-  BP 72.1

Pegelwerte tags in dB(A)



Maßstab 1:1000



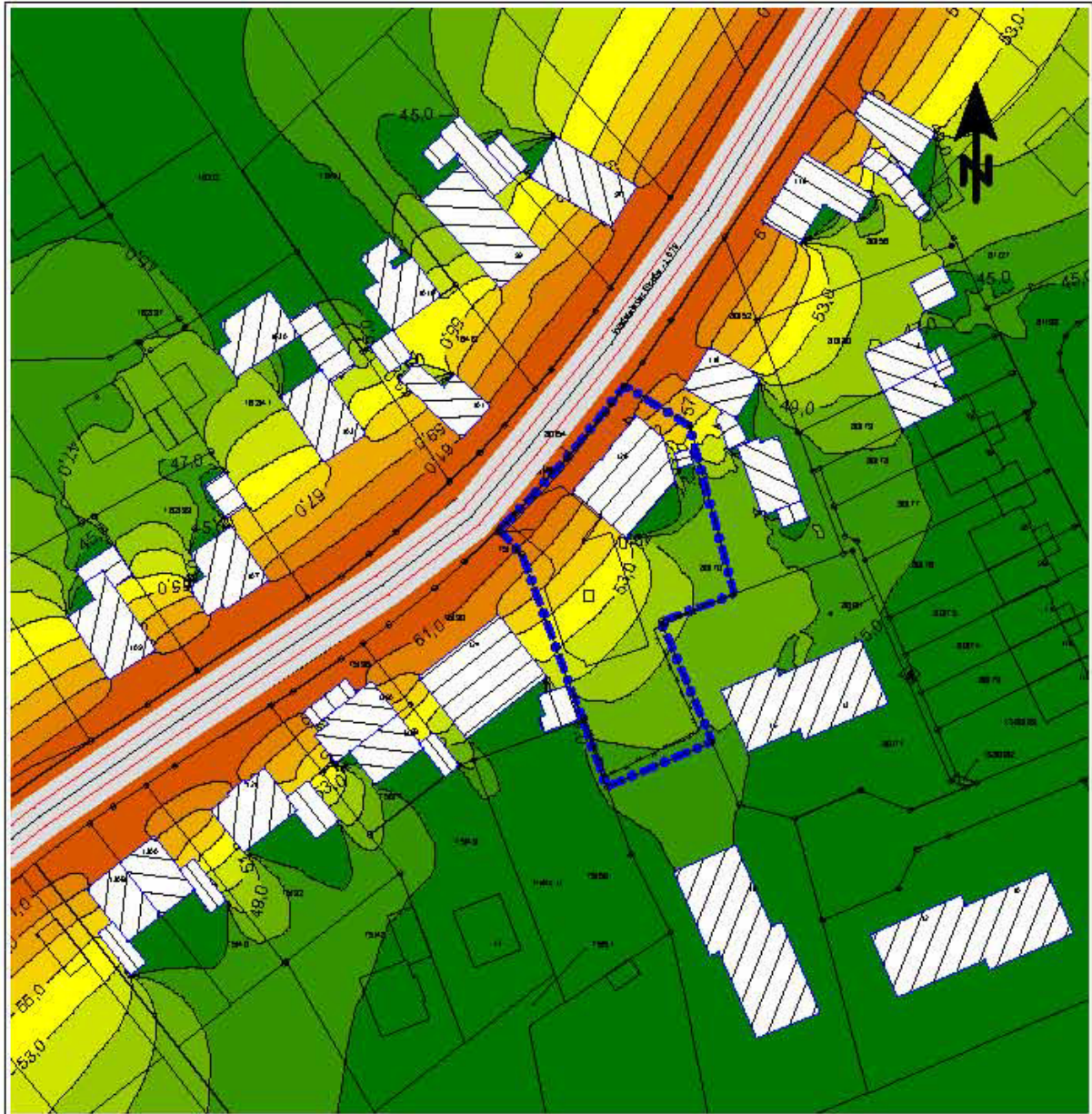
Müller & Partner
 28125 Cloppenburg
 1344 451164 00
 mlp@topplaning.de
 www.topplaning.de



Datum: 11.03.2014
 Bearbeiter: Dipl.-Ing. M. Lux

Varel, Bebauungsplan Nr. 72, 1. Änderung

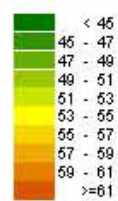
Verkehrslärm gemäß DIN 18005 Verkehr (Rasterlärnkarte nachts)



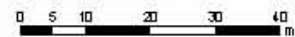
Zeichenerklärung

-  Hauptgebäude
-  Nebengebäude
-  Straßenachse
-  Emissionslinie
-  Oberfläche
-  BP 72.1

Pegelwerte tags in dB(A)



Maßstab 1:1000



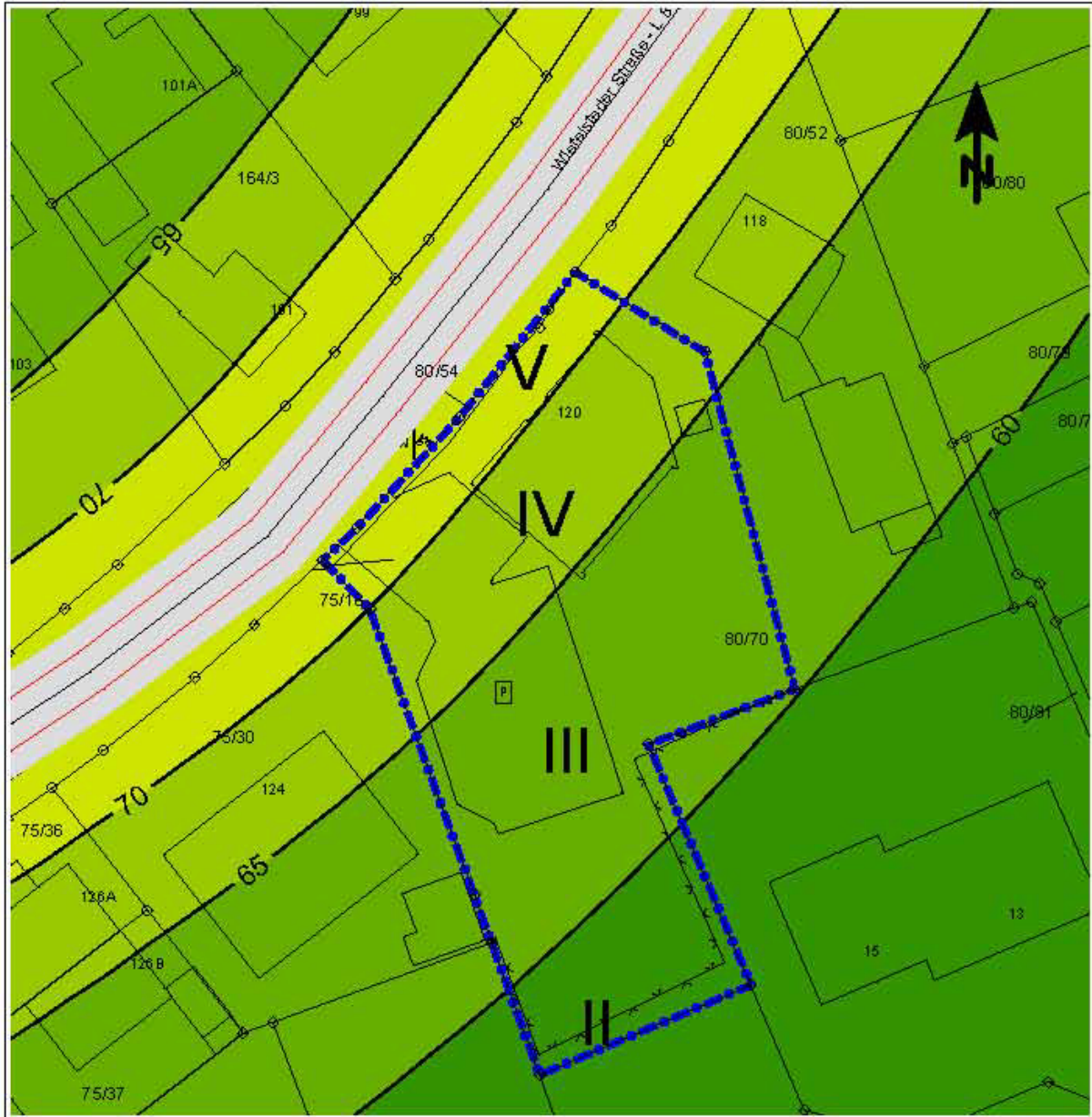
Müller & Partner
LUX
planting



Datum: 11.03.2014
Bearbeiter: Dipl.-Ing. M. Lux

Varel, Bebauungsplan Nr. 72, 1. Änderung

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (Rasterlärnkarte)



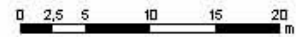
Zeichenerklärung

- Straßenachse
- Emissionlinie
- Oberfläche
- BP 72.1

Lärmpegelbereiche in dB(A)

- I < 55
- II 55 - 60
- III 60 - 65
- IV 65 - 70
- V >= 70

Maßstab 1:500



Müller & Partner
47125 Osterberg
13244 Berlin
Tel.: 030 61004 30
www.lux-planung.de



Datum: 11.03.2014
Bearbeiter: Dipl.-Ing. M. Lux

Varel, BP 72, 1. Änderung
Emissionsberechnung Straße - Verkehrslärm

16

Straße	DTV Kfz/24h	vPkw Tag km/h	vPkw Nacht km/h	vLkw Tag km/h	vLkw Nacht km/h	k Tag	k Nacht	M Tag Kfz/h	M Nacht Kfz/h	p Tag %	p Nacht %	DStr0 Tag dB	DStr0 Nacht dB	Dv Tag dB	Dv Nacht dB	Steigung %	DStg dB	Dref dB	Lm25 Tag dB(A)
Viefelsteder Straße - L319 -	13000	50	50	50	50	0,0600	0,0080	780	104	3,7	8,2	0,00	0,00	-5,15	-4,35	0,0	0,0	0,0	67,4

lux planung Marie-Curie-Straße 1 26129 Oldenburg

1