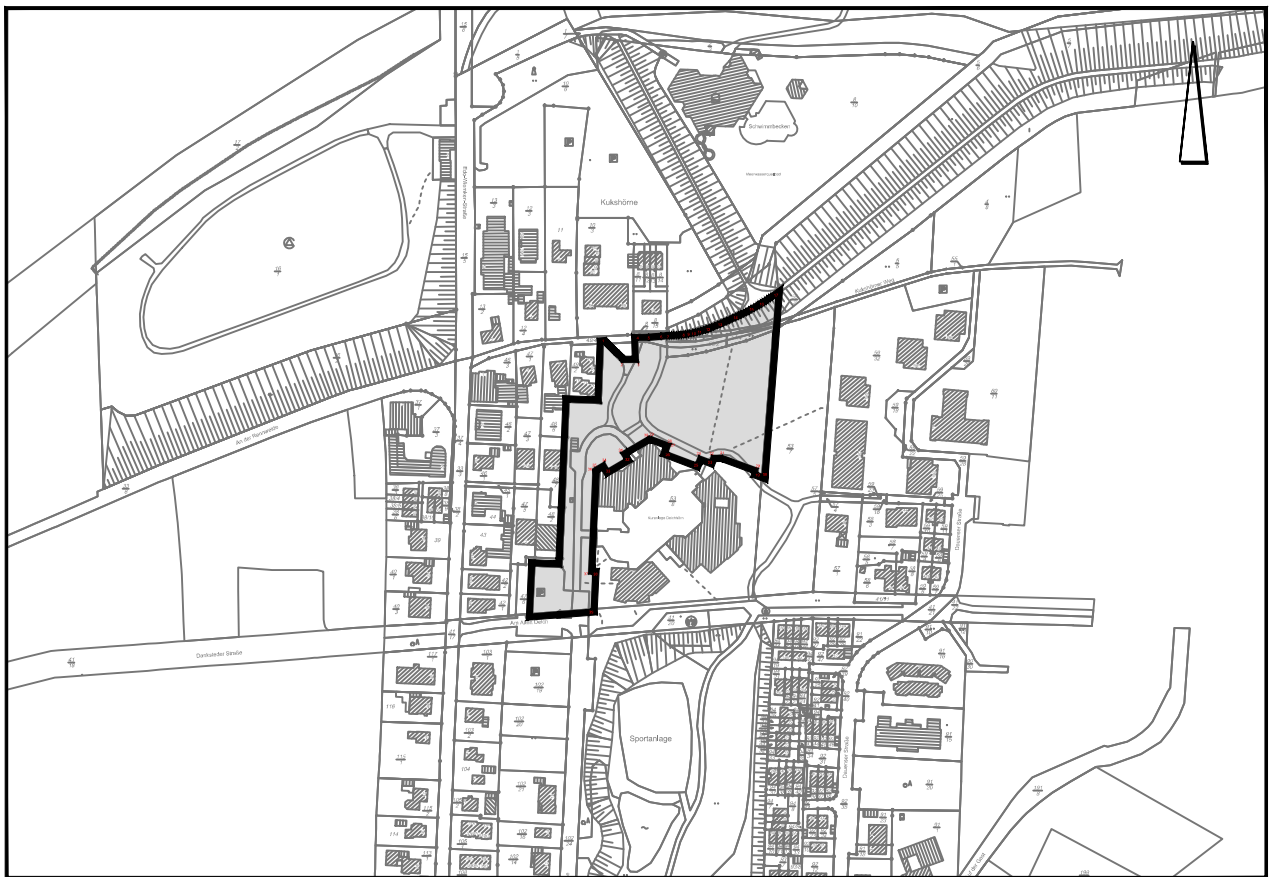


# Stadt Varel

Landkreis Friesland

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212A "Deichhörn-Nord"



Übersichtskarte M. 1 : 5.000

### SATZUNGSFASSUNG

M. 1 : 1.000

**NWP** Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Escherweg 1    Telefon 0441 97174 -0  
26121 Oldenburg    Telefax 0441 97174 -73

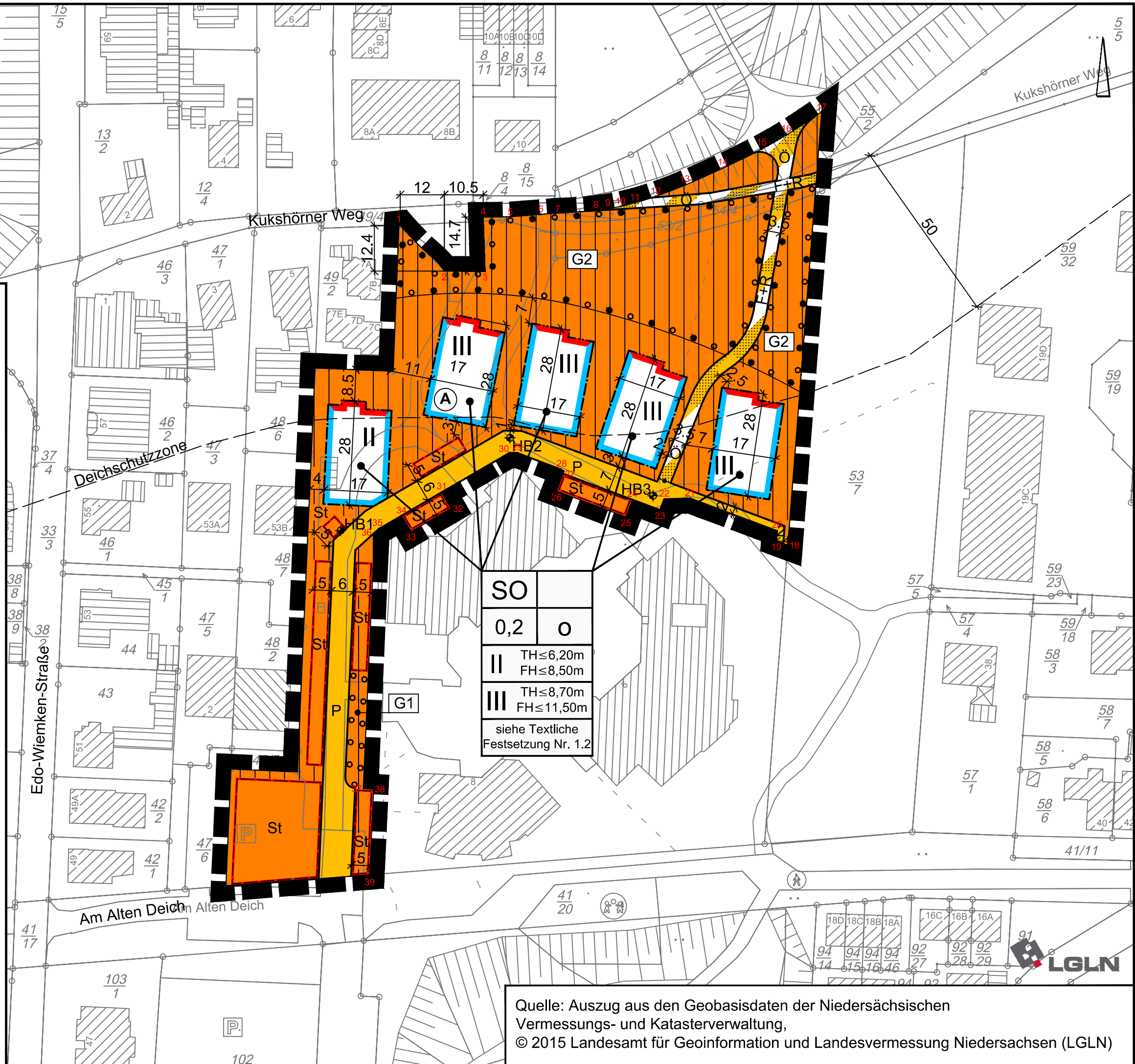
Postfach 3867    E-Mail info@nwp-ol.de  
26028 Oldenburg    Internet www.nwp-ol.de



Es gilt die BauNVO 1990

**Koordinaten im Landesbezugs-system ETRS89/UTM**

Nr.	East	North
1.	32441522.92	5922574.18
2.	32441535.18	5922561.79
3.	32441546.20	5922561.73
4.	32441545.71	5922576.40
5.	32441552.99	5922576.51
6.	32441561.31	5922577.14
7.	32441565.11	5922577.48
8.	32441576.22	5922578.25
9.	32441579.36	5922578.66
10.	32441582.85	5922579.31
11.	32441586.68	5922580.24
12.	32441592.33	5922582.00
13.	32441600.20	5922585.02
14.	32441610.44	5922589.57
15.	32441621.03	5922594.77
16.	32441627.62	5922598.53
17.	32441637.21	5922604.87
18.	32441628.06	5922487.70
19.	32441624.95	5922488.83
20.	32441625.17	5922491.53
21.	32441601.63	5922500.35
22.	32441594.67	5922500.11
23.	32441593.52	5922497.21
24.	32441586.04	5922500.01
25.	32441584.29	5922495.33
26.	32441565.56	5922502.35
27.	32441567.32	5922507.03
28.	32441566.79	5922508.19
29.	32441554.98	5922512.62
30.	32441552.82	5922512.66
31.	32441534.46	5922501.98
32.	32441536.97	5922497.66
33.	32441526.17	5922491.38
34.	32441523.65	5922495.70
35.	32441517.45	5922492.10
36.	32441516.30	5922491.06
37.	32441513.29	5922421.91
38.	32441516.06	5922421.78
39.	32441514.99	5922398.61



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung



Sonstige Sondergebiete,  
Zweckbestimmung: „Ferienwohnen und Wohnen“

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0,2 Grundflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH ≤ 8,70m  
FH ≤ 11,50m

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

TH= Traufhöhe,  
FH= Firsthöhe

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise



Baugrenze



Baulinie



überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche

## 6. Verkehrsflächen



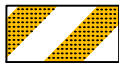
Straßenverkehrsfläche

P Private Straßenverkehrsfläche

Ö Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

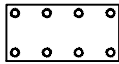


Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

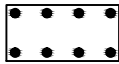
F+R

Zweckbestimmung:  
Fuß- und Radweg mit besonderer Funktion für die Deichverteidigung

## 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,  
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung  
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

## 15. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen,  
und Gemeinschaftsanlagen

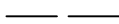
HB1



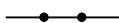
Höhenbezugspunkt ü. NN  
siehe Textliche Festsetzungen Nr. 3



Baufeld für ein Gebäude mit bis zu 11 Wohneinheiten



Deichschutzzone (50m)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# Textliche Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet „Ferienwohnen und Wohnen“ gemäß § 11 (2) BauNVO dient der Unterbringung von Ferienwohnungen und untergeordnet dem Wohnen. Zulässig sind:

### a) Ferienwohnungen und Ferienappartements

für eine dauernde touristische Vermietung mit einem Prozentsatz von mindestens 80 % der Gesamtwohneinheiten.

Ferienwohnungen und Ferienappartements im Sinne dieses Bebauungsplanes sind definiert als

- Unterkünfte, die für einen ständig wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt bestimmt sind. Eine eigene Häuslichkeit und die Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises kann nicht vorgehalten werden.

### b) Wohnungen

zum dauerhaften Aufenthalt durch einen gleichbleibenden Personenkreis bis zu einem Prozentsatz von maximal 20 % der Gesamtwohneinheiten.

Die Voraussetzungen für eine Wohnnutzung im Sinne dieses Bebauungsplanes sind gegeben,

- wenn die Wohnung durch die Dauerhaftigkeit des Aufenthalts und die Eigengestaltung der Haushaltsführung in einem selbstbestimmten und häuslichen Wirkungskreis gekennzeichnet ist und
- wenn die Wohnung durch den Inhaber der Wohnung (Eigentümer, Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte) gemäß den melderechtlichen Vorschriften des Bundes- und des Landes als Erst- oder Zweitwohnung genutzt wird.

(2) Zulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude (gemäß § 11 BauNVO i.V. mit § 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB). Die maximale Anzahl der Wohneinheiten wird für die einzelnen Gebäude wie folgt festgelegt:

- In dem II-geschossigen Gebäude sind maximal 8 Wohneinheiten, in den III-geschossigen Gebäuden maximal 9 Wohneinheiten zulässig mit folgender Ausnahme: Im Baufeld A ist ein Gebäude mit bis zu 11 Wohneinheiten zulässig.
- Die maximale Anzahl an Wohneinheiten für das Dauerwohnen liegt bei 4 Einheiten pro Gebäude.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

(1) Im Sondergebiet SO ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO sowie hochbaulichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Maß von 0,45 bezogen auf die Gesamtfläche des Sonstigen Sondergebietes zulässig.

## 3 Höhenentwicklung der Baukörper (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

- (1) Die in der Planzeichnung festgelegten First- und Traufhöhen dürfen nicht überschritten werden.
- (2) Als Bezugspunkte zur Höhenmessung werden die in der Planzeichnung gekennzeichneten Höhenfestpunkte 1, 2 und 3 mit den jeweiligen NN-Höhen von HB1 = 7,20 m, HB2 = 6,80 m und HB3 = 6,40 m festgesetzt.

- (3) Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhen bzw. Oberkante Gebäude bei Flachdachgebäuden, Traufhöhen) ist die Höhenlage der südlich gelegenen Planstraße mit dem jeweils nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt. Bei der Messung der Gesamthöhe bleiben Ziergiebel und Schornsteine unberücksichtigt.  
Die Traufhöhe bezeichnet die Schnittkante der Außenwandhaut mit der äußeren Dachhaut.
- (4) Die Traufhöhe von Nebenanlagen, Garagen und überdeckten Fahrradschuppen darf eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe der vorgenannten Anlagen darf eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.

#### 4. Bauweise gemäß § 22 BauNVO

- (1) Es gilt die offene Bauweise.

#### 5. Maßnahmen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen (§§ 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB)

- (1) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten und mit G1 bezeichneten Fläche sind eine Stieleiche (*Quercus robur*) und eine Mehlbeere (*Sorbus intermedia*) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze artgleich nachzupflanzen. Als Pflanzqualität sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu verwenden.
- (2) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB festgesetzten und mit G2 bezeichneten Flächen sollen mindestens 20 hochstämmige Laubbäume (in der Summe beider Flächen) angepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Die Anpflanzung ist in Abstimmung mit der Unteren Deichschutzbehörde vorzunehmen. Es sind Arten der untenstehenden Gehölzliste zu verwenden. Als Pflanzqualität sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu verwenden. Vorhandene hochstämmige Laubbäume können auf die Pflanzmaßnahme angerechnet werden. Abgängige Gehölze sind entsprechend nachzupflanzen.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Sandbirke, Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Moorbirke	<i>Betula pubescens</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Amerikanische Eiche	<i>Quercus rubra</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

- (3) Pro 10 neu angelegte Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum innerhalb eines begrüntes Beetes zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen sind auch außerhalb der Stellplatzbereiche zulässig.

#### 6. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gemäß § 12 (3a) BauGB in Verbindung mit § 9 (2) BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Weitere im Sondergebiet zulässige Nutzungen setzen die Änderung oder den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages voraus.

# Hinweise

## **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 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege -Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.

## **Altablagerungen / Altlasten**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen. Notwendige Grundwasserhaltungen bei Tiefbauarbeiten sind vorab mit dem Landkreis Friesland abzustimmen.

## **Versorgungsleitungen**

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

## **Deichschutzzone**

Ein Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb der 50 m Deichschutzzone. Zur Realisierung des Vorhabens ist grundsätzlich vor Baubeginn der Maßnahme eine deichschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung einzuholen. Weitere Abstimmungen sind mit dem II. Oldenburgischen Deichband und dem Landkreis Friesland als untere Deichbehörde zu führen.

## **Kampfmittel**

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Sachstand keine Bombardierung bzw. Funde von Abwurfkampfmitteln (Bomben) dokumentiert. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion umgehend zu benachrichtigen.

## **Artenschutz**

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.