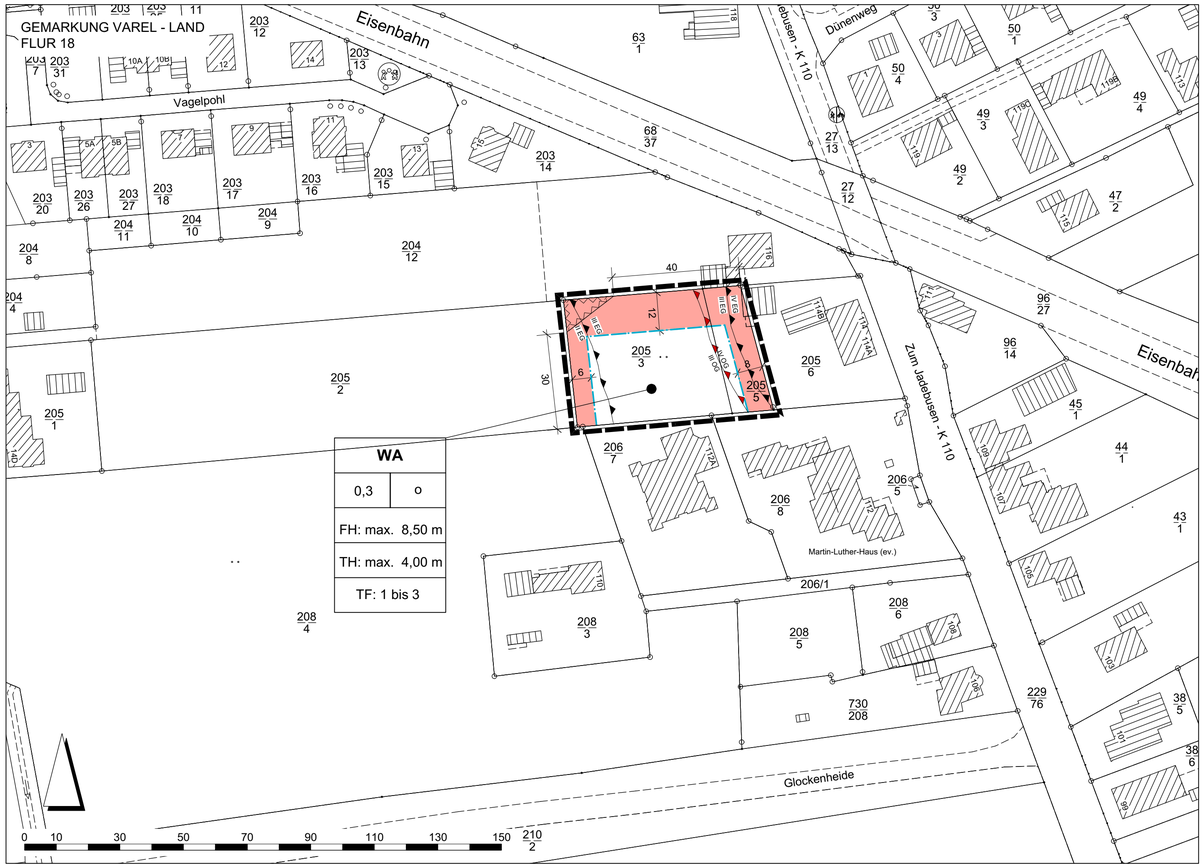
BEBAUUNGSPLAN NR. 217 "KINDEGARTEN DANGASTERMOOR" M. 1 : 1.000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Es wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB
2.1 Erdgeschossfußboden
Die Oberkannte des Fußbodens des 1. Vollgeschosses (Erdgeschoßfertigfußboden) darf höchstens 0,40 m über dem Bezugspunkt von 3,50 m üNN (dieses entspricht der Höhe des dem vorhandenen Zugang des Kindergartens nächst befindlichem Kanaldeckels) liegen.

2.2 Traufhöhe
Mit Ausnahme der Traufen von Dachgauben, Zwerchhäusern und Krüppelwalmen darf die Traufhöhe das Maß von 4,00 m nicht überschreiten.

2.3 Firsthöhe
Die Firsthöhe darf das Maß von 8,50 m nicht überschreiten.

2.4 Bezugspunkte zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe
Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt). Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (unterer Bezugspunkt) und der Oberkante des Dachfirstes (oberer Bezugspunkt).

3. Umgrenzung der Fläche, die von der Bebauung frei zu halten ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Die gekennzeichnete Fläche ist ausschließlich als Gartenfläche zu nutzen. Garagen gemäß § 12 und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

4. Passiver Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Verkehrslärm von der Bahnstrecke Oldenburg-Wilhelmshaven und der Kreisstraße 110)
In den Lärmpegelbereichen III und IV sind an die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Abhängigkeit von den dargestellten Lärmpegelbereichen sollten die in Tabelle 3 aufgeführten resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile in den jeweiligen Geschossen jeweils unterschiedlich nicht unterschritten werden.

Lärmpegelbereiche (LPB); nach Geschoss gegliedert	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Berherbergungsstätten	Büroräume
III 1 oder 2	35	30
IV 1 oder 2	40	35
V	45	40
VI	50	45

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im Genehmigungsverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109.

Für die Außenbauteile besonders schutzbedürftiger Schlafräume (auch in einem Kindergarten) sind um zwei Stufen höhere Lärmpegelbereiche festzusetzen (aus Lärmpegelbereich II wird V, aus IV wird VI).

Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräumen, die an der lärmquellenabgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden. Das entspricht der Reduzierung des Lärmpegelbereiches um eine Stufe.

Zur Nachtzeit ist im Bereich mit einem Beurteilungspegel von ≥ 45 dB(A) ein ungestörter Schlaf bei geöffnetem Fenster nicht immer möglich. Daher sollten Fenster besonders schutzbedürftiger Ruhe-Schlafräume (auch im Kindergarten) in den Lärmpegelbereichen III bis IV möglichst auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes angeordnet werden, um die Eigenabschirmung des Gebäudes zu nutzen. Alternativ sind sie auf der geräuschquellenzugewandten Gebäudeseite in den Lärmpegelbereichen III bis IV zulässig, sofern die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand sichergestellt wird (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite).

Terrassen und Aufenthaltsbereiche sind nur auf der geräuschquellenabgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig. Alternativ sind sie zulässig, sofern sie durch eine mindestens 2 m hohe Abschirmmaßnahme (z. B. Wand oder Nebengebäude) geschützt sind.

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT VAREL HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 18.12.2015 BIS 18.01.2016 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

VAREL, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

4. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER STADT VAREL HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 217 "KINDERGARTEN DANGASTERMOOR" NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

VAREL, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

5. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE STADT VAREL IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS _____ UND IM _____ BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. 217 "KINDERGARTEN DANGASTERMOOR" IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

VAREL, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

VAREL, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl

FH max. 8,50 m — Firsthöhe als Höchstmaß

TH max. 4,00 m — Traufhöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

o — offene Bauweise

Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind gemäß TF: 3

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (Änderungsbereich)

TF: 1 — gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1

LPB — Abgrenzung der Pegelbereiche für das Erdgeschoss

LPB — Abgrenzung der Pegelbereiche für das 1. Obergeschoss

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013.

2. Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schla-cken 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- Archäologische Denkmalpflege-, Ofener Stra-ße 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.

3. Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten
Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch altlastverdächtigte Flächen (Altablagerungen, Rüstungsaltlasten) erfasst. Hinweise auf Altablagerungen liegen nicht vor.
Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

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.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER STADT VAREL DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 217 "KINDERGARTEN DANGASTERMOOR", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

VAREL, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT VAREL HAT IN SEINER SITZUNG AM 16.04.2015 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 217 "KINDERGARTEN DANGASTERMOOR" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 20.08.2015 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

VAREL, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

2. PLANUNTERLAGE

AMTLICHE PRÄSENTATION (AP5) MAßSTAB: 1 : 5.000
LIEGENSCHAFTSKARTE MAßSTAB: 1 : 1.000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG

2015 © LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich

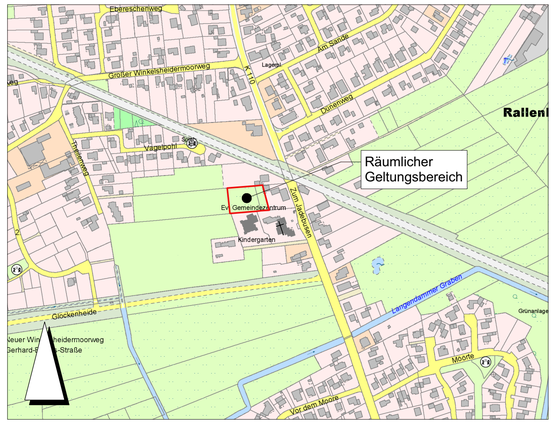
DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRAßEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 24.06.2015). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

....., DEN .....
(ORT) (DATUM)

.....
(AMTLICHE VERMESSUNGSSTELLE)

..... SIEGEL
(UNTERSCHRIFT)

ÜBERSICHTSKARTE M. 1: 5.000



GEMEINDE / AUFTRAGGEBER

STADT VAREL

VAReL

PLANINHALT MASSSTAB

BEBAUUNGSPLAN NR. 217
"KINDERGARTEN DANGASTERMOOR" 1 : 1:000

PROJEKT-NR.	PROJEKT-DATEI	PROJEKTLEITER	BEARBEITUNG	CAD-BEARB.	GEPRÜFT
10096	2016_01_21_10096_BP 217_PZ_S.vwx	Winter	Winter	Rüttgardt	Winter

VERFAHRENSART	PLANSTAND	BLATTGR.	DATUM
	Satzung	594 x 780	21.01.2016

Thalen Consult GmbH INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER
Sitz der Gesellschaft: Urwaldstr. 39 26340 Neuenburg Tel: 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 1 01 E-Mail: info@thalen.de
STADT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG