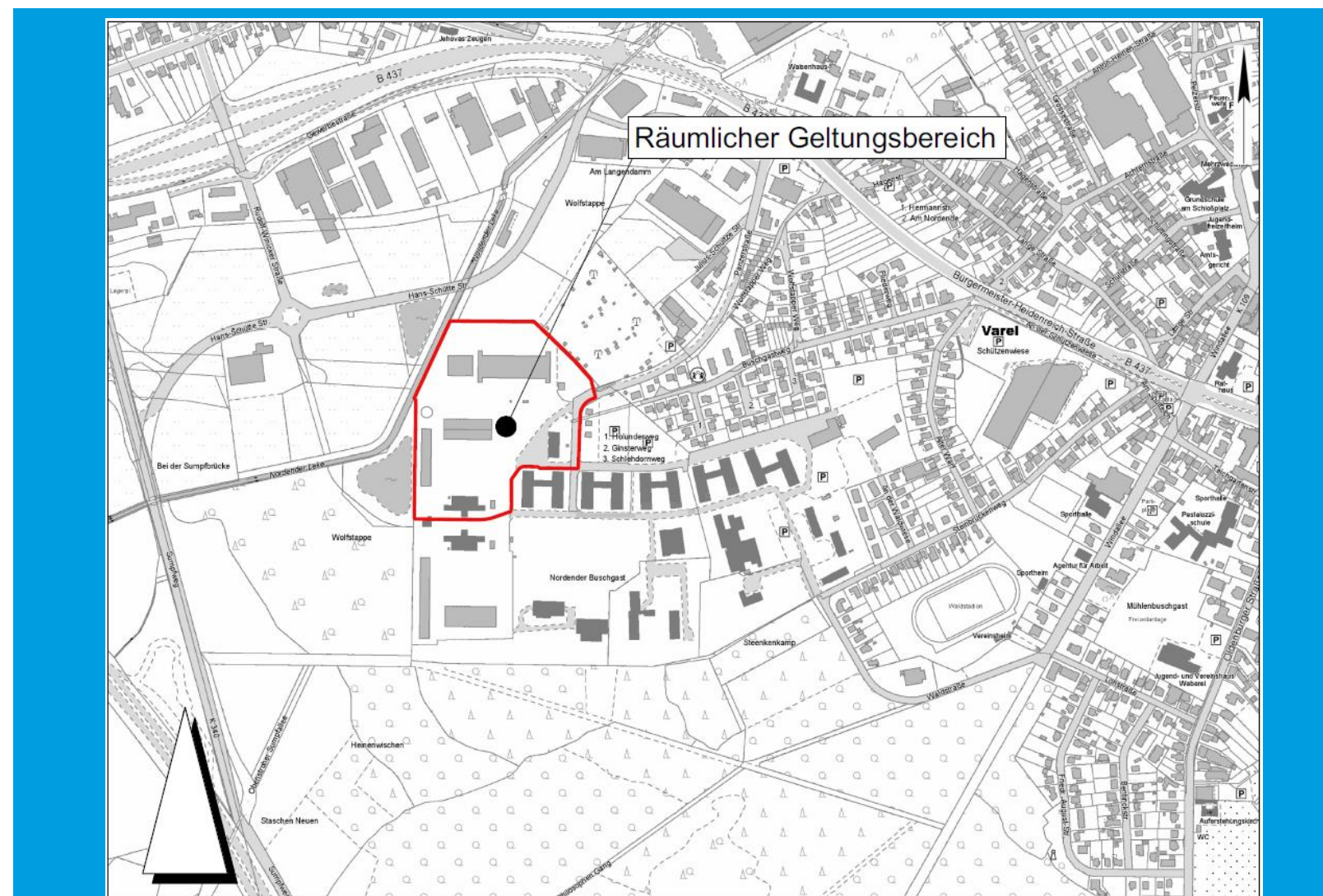


STADT VAREL - AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

BEBAUUNGSPLAN NR. 225 „GEWERBEGEBIET FRIESLANDKASERNE“ VORSTELLUNG VORENTWURF



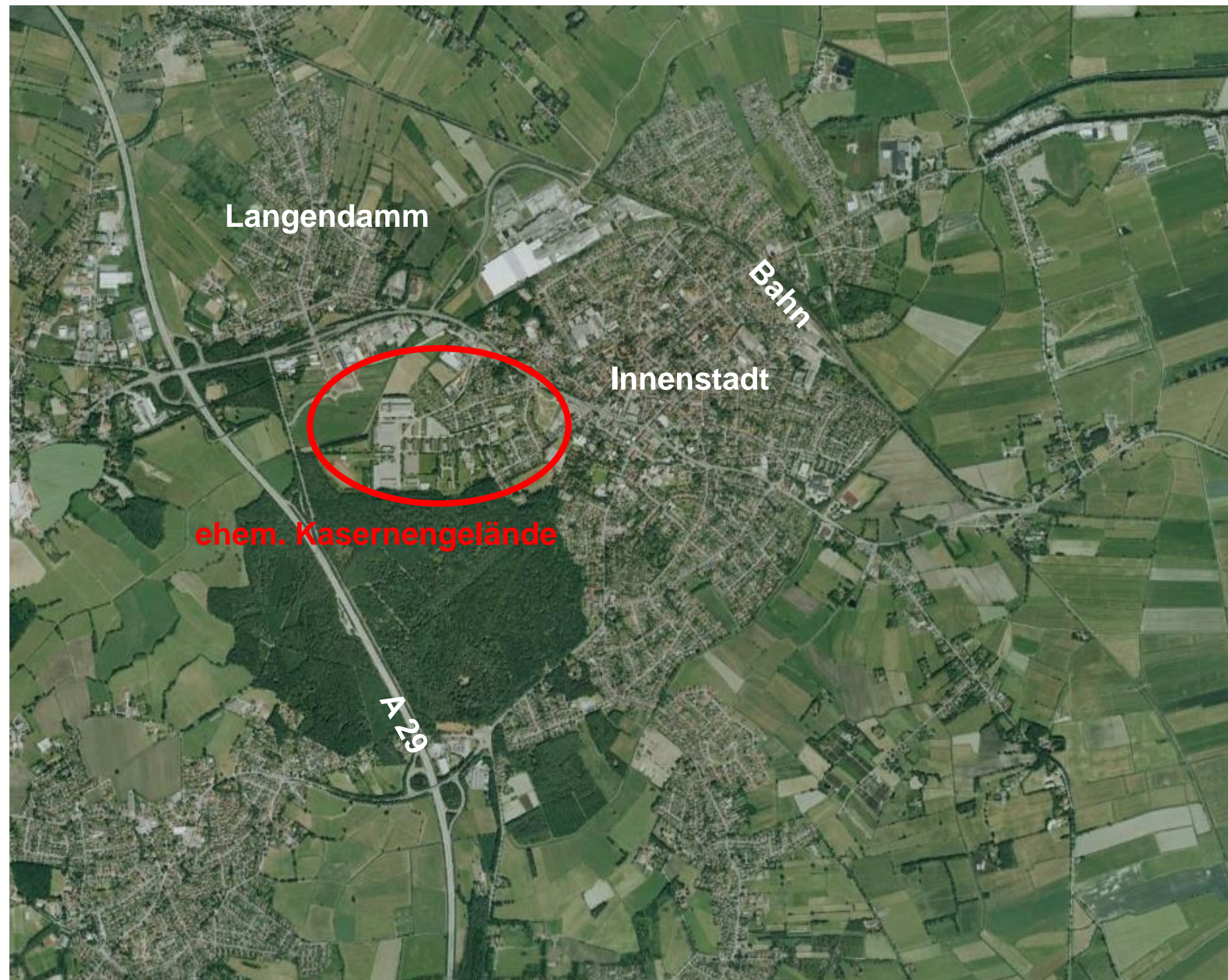
Thalen Consult GmbH
Urwaldstraße 39
26340 Neuenburg

T 04452 916-0
F 04452 916-101

info@thalen.de
www.thalen.de

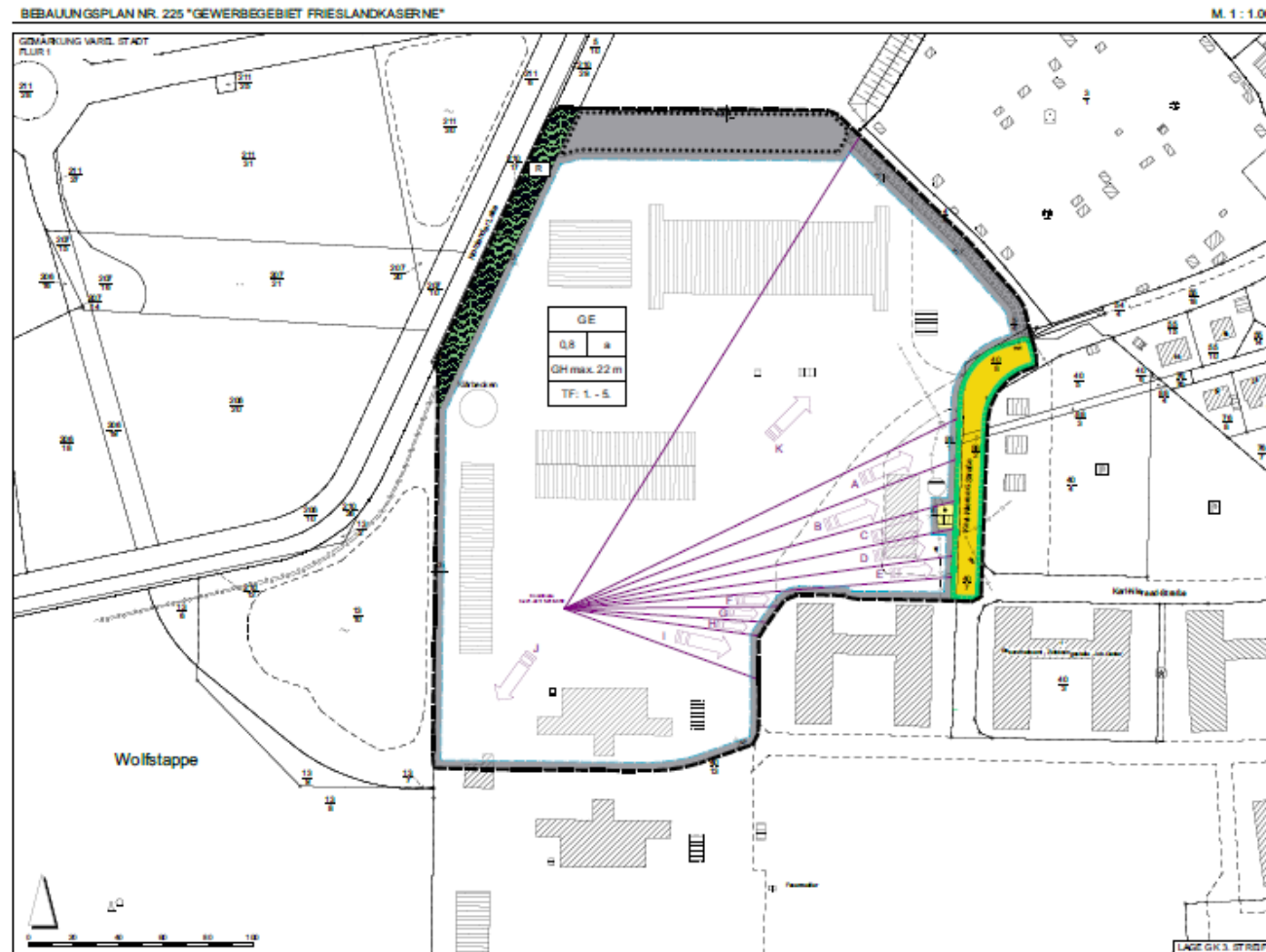
Projekt-Nr.: 10195

Für diese Zeichnungen/
Technischen Unterlagen/
Darstellungen behalten wir
uns alle Rechte vor.



Quelle:
Google Earth

Projekt-Nr. 10195 07.06.2016 / Bearbeitet: Dipl.-Ing. L. Winter



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Übersichtskarte gemäß § 14 BauNVO**

1.1 Die Karte zur 1:1000-Vergrößerung ist als Teil der Bauleitplanung anzusehen. Sie ist als Bestandteil der Bauleitplanung anzusehen. Die Karte ist als Bestandteil der Bauleitplanung anzusehen. Die Karte ist als Bestandteil der Bauleitplanung anzusehen.

Flächenzahl	Flächenanteil	Flächenzahl	Flächenanteil
1	100%	1	100%

2. **Flächenrichtwert**

Flächenzahl	Flächenanteil	Flächenzahl	Flächenanteil
1	100%	1	100%

3. **Flächenrichtwert**

Flächenzahl	Flächenanteil	Flächenzahl	Flächenanteil
1	100%	1	100%

VERFAHRENSVERMERKE

1. **APPELLATIONSSCHLESE**

DER VERFAHRENSVERMERK DER STADT VAREL HAT SEINEN STAMM AM ...

2. **PLANBEREITUNG**

DER VERFAHRENSVERMERK DER STADT VAREL HAT SEINEN STAMM AM ...

3. **APPELLATIONSSCHLESE**

DER VERFAHRENSVERMERK DER STADT VAREL HAT SEINEN STAMM AM ...

4. **APPELLATIONSSCHLESE**

DER VERFAHRENSVERMERK DER STADT VAREL HAT SEINEN STAMM AM ...

5. **APPELLATIONSSCHLESE**

DER VERFAHRENSVERMERK DER STADT VAREL HAT SEINEN STAMM AM ...

6. **APPELLATIONSSCHLESE**

DER VERFAHRENSVERMERK DER STADT VAREL HAT SEINEN STAMM AM ...

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

1. **Festsetzungen**

1.1 **Art der baulichen Nutzung**

1.2 **Maß der baulichen Nutzung**

1.3 **Bestand, Neugestalt**

1.4 **Verkehrsmittel**

1.5 **Flächen für Versorgungszwecke**

1.6 **Grünflächen**

2. **Planzeichen**

2.1 **Planzeichen**

2.2 **Planzeichen**

2.3 **Planzeichen**

3. **Nachrichtliche Übernahme**

3.1 **Nachrichtliche Übernahme**

HINWEISE

1. **Hinweise**

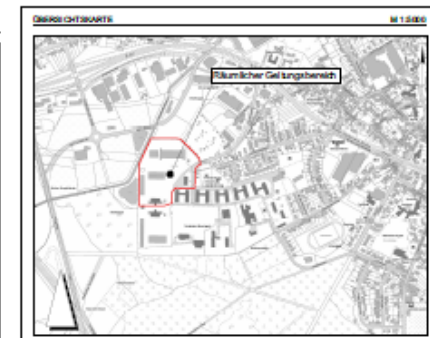
2. **Hinweise**

3. **Hinweise**

4. **Hinweise**

5. **Hinweise**

6. **Hinweise**



NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. **Nachrichtliche Übernahme**

2. **Nachrichtliche Übernahme**

PRÄMBEL

1. **Präambel**

2. **Präambel**

ÜBERSICHTSKARTE

HINWEISE / AUFNAHMER

STADT VAREL

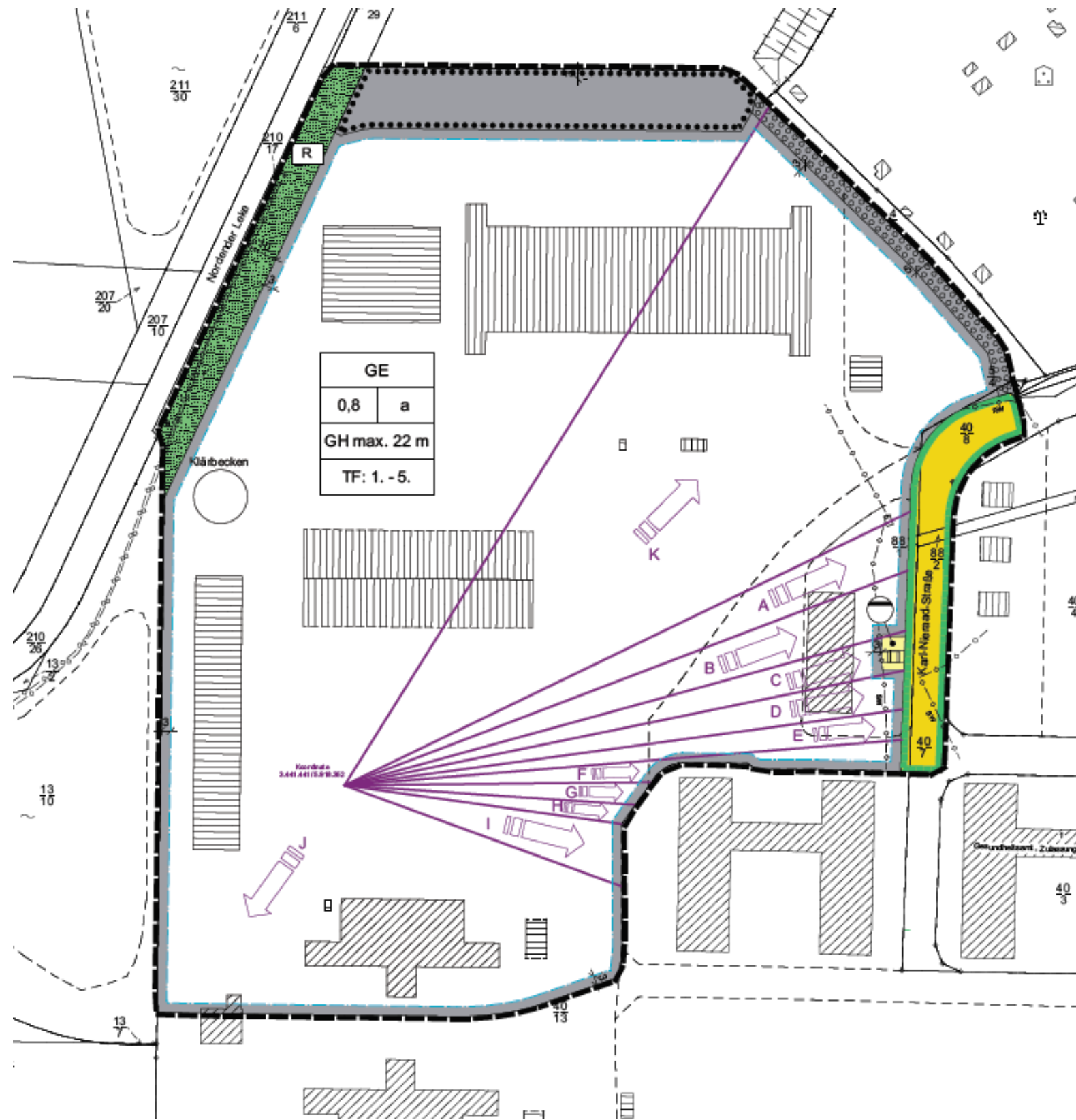
PLANSTAB

**BEBAUUNGSPLAN NR. 225
"GEWERBEGEBIET FRIESLANDKASERNE"**

1 : 1.000

PROJEKTLEITER	PROJEKTLEITER	PROJEKTLEITER	PROJEKTLEITER	PROJEKTLEITER	PROJEKTLEITER

Thalen Consult GmbH WINGENEHE-ARCHITECTEN-STAADTLINIER



5 Vorschläge für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan

In den textlichen Festsetzungen sind die Werte der Emissionskontingente anzugeben. Die Eingangsdaten hierzu sind den Kapiteln 4.5 und 4.6 zu entnehmen.

Vorschläge für textliche Festsetzungen bzgl. gewerbl. Geräuschemissionen:

- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} (flächenbezogener Schalleistungspegel pro m^2) nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten.

Tabelle 9: Eingangsdaten der Emissionskontingente gemäß DIN 45691 [7], Beurteilungszeiträume tagsüber (6:00 – 22:00 Uhr) und nachts (22:00 – 6:00 Uhr) für die gewerbliche Zusatzbelastung durch den B-Plan Nr. 255.

Bezeichnung	Flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A) pro m^2		Quellfläche F in m^2
	$L''_{W, Tag}$	$L''_{W, Nacht}$	
B-Plan 255	54,0	39,5	50.067

- In den aufgelisteten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Tabelle 10: Zusatzkontingente für den Bebauungsplan Nr. 255 nach DIN 45961 [7] für die ausgewählten Richtungssektoren.

B-Plan	Richtungssektor k	Zusatzkontingente $L_{EK, k}$ in dB(A)	
		tags	nachts
B-Plan Nr. 255	A	0,0	0,0
	B	1,0	1,0
	C	3,0	2,0
	D	6,0	3,0
	E	8,0	3,0
	F	9,0	4,0
	G	9,0	5,0
	H	10,0	8,0
	I	11,0	10,0
	J	11,0	10,0
	K	1,0	10,0

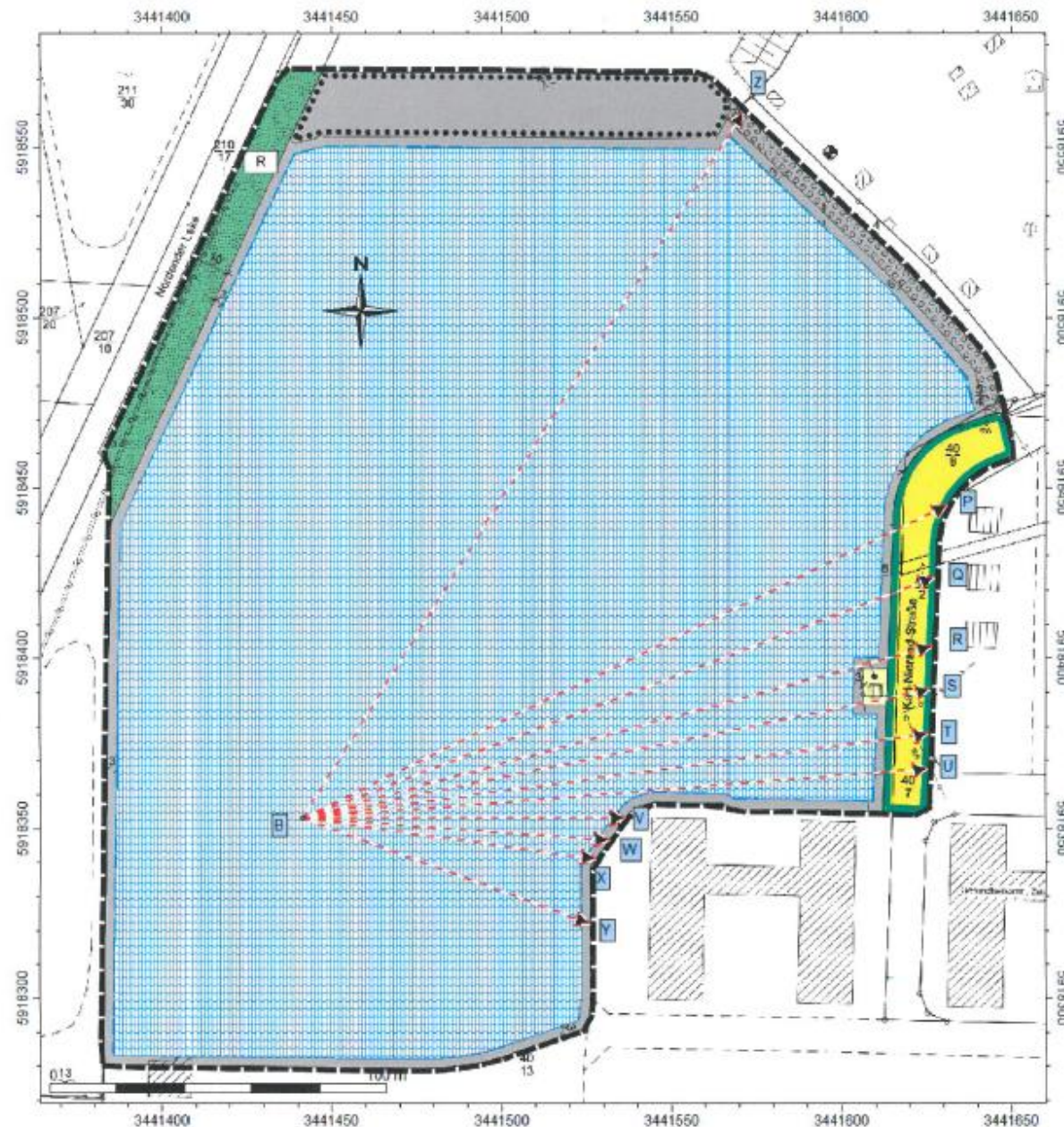


Abbildung 5: Grafische Darstellung der Richtungssektoren für den Bebauungsplan Nr. 255 der Stadt Varel.

Projekt-Nr. 10195 07.06.2016 / Bearbeitet: Dipl.-Ing. L. Winter

1. Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO)

1.1 Es sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK (flächenbezogener Schallleistungspegel pro m²) nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

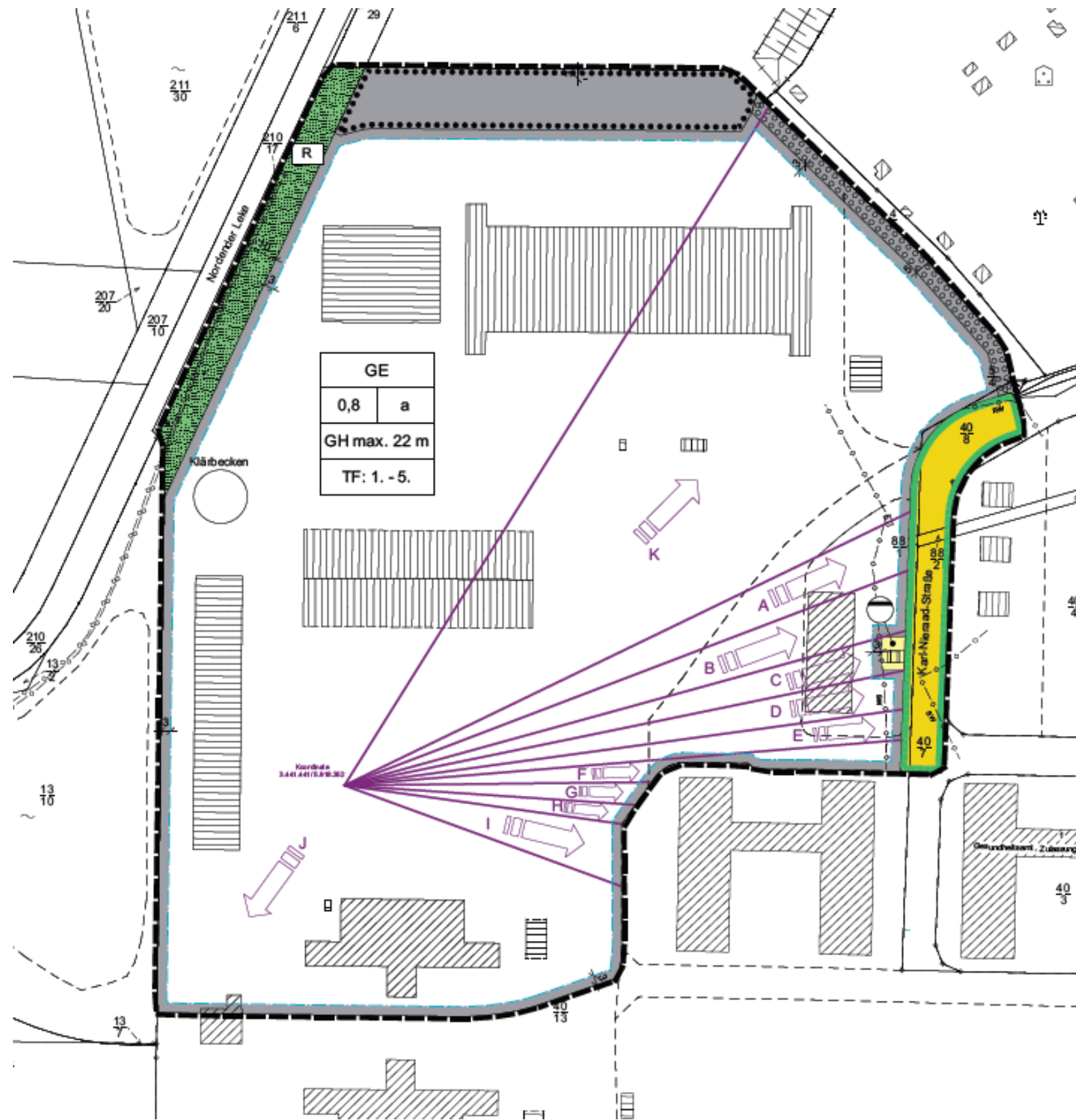
Bezeichnung	Flächenbezogener Schallleistungspegel in [dB (A) pro ²]		Quellfläche F in m ²
	L" W, Tag	L" W, Nacht	
GE-Fläche	54	39,5	50.067

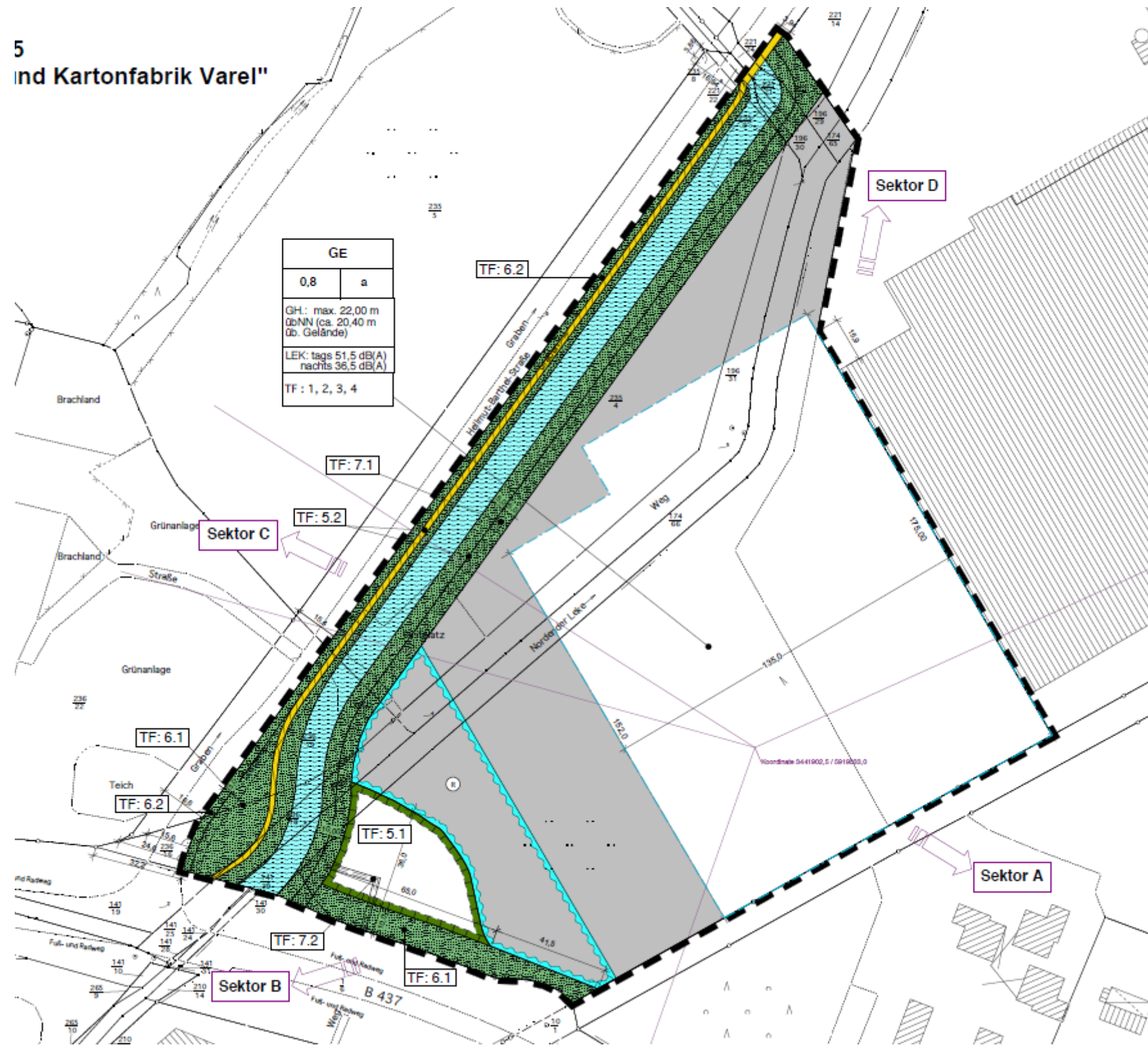
1.2 In den Richtungssektoren A bis K erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente

Richtungssektor k	Zusatzkontingent L _{EK,zus,k} [dB(A)]	
	tags	nachts
A	0,0	0,0
B	1,0	1,0
C	3,0	2,0
D	6,0	3,0
E	8,0	3,0
F	9,0	4,0

Richtungssektor k	Zusatzkontingent L _{EK,zus,k} [dB(A)]	
	tags	nachts
G	9,0	6,0
H	9,0	8,0
I	11,0	10,0
J	11,0	10,0
K	1,0	10,0

Die Koordinaten sind der Planzeichnung zu entnehmen.





Die Berechnung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angegebenen Emissionskontingente (LEK) ist mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort und ausschließlich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes und ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und von Boden- und Meteorologiedämpfung nach DIN 45691 durchgeführt worden.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 9 sind von den Nutzungen des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Einzelhandelsbetriebe und gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO die Nutzungen der Nrn. 3 (Tankstellen) und 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig. Betriebstankstellen sind zulässig.

1.4 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 18 BauNVO)

2.1 Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Oberkante der Karl-Nieraad-Straße (Straßenmitte) und der Oberkante des Gebäudes. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Antennen) ist zulässig.

2.2 Ausnahmsweise können die maximalen Gebäudehöhen durch die Aufbringung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (insbes. Kollektoren und Photovoltaikanlagen) um 3 m überschritten werden.

3. Abweichende Bauweise (gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des mit der abweichenden Bauweise markierten Baugebietes sind Gebäude ohne Längenbegrenzung zulässig. Seitliche Grenzabstände sind nach der niedersächsischen Bauordnung (NBauO) einzuhalten.

4. Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche (gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO)

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Lagerplätzen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis 95% der Baugebietsfläche ist zulässig.

5. Stellplätze und Garagen (gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO)

Garagen und Gebäude als Nebenanlagen sind zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.

6. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

6.1 Im gekennzeichneten Bereich sind standortgerechte heimische Bäume mit einem Abstand von höchstens 20 m zueinander zu pflanzen, langfristig zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6.2 In der nördlichen Pflanzeerhaltungsfläche ist die Anlegung einer max. 20 m breiten Zu- und Abfahrt zulässig.

1. Gewässerrandstreifen (gemäß § 91 a Abs. 1 NWG)

In einem 5 m breiten Gewässerrandstreifen, gemessen von der Böschungsoberkante des Gewässers II. Ordnung gelten die Bestimmungen des § 91 a Abs. 1 NWG. Insbesondere dürfen bauliche Anlagen nur errichtet werden, wenn sie standortbezogen sind. Über Abweichungen von dieser Regelung entscheidet gemäß § 91 a Abs. 3 NWG die untere Wasserbehörde des Landkreises Friesland.

2. Räumuferzone (gemäß Satzung des Entwässerungsverbandes Varel)

In der 10 m breiten Räumuferzone, gemessen von der Böschungsoberkante des Gewässers II. Ordnung gelten die Bestimmungen der Satzung des Entwässerungsverbandes Varel. Dieser Bereich ist von Hindernissen, insbesondere von baulichen Anlagen freizuhalten. Über Ausnahmen entscheidet der Entwässerungsverband Varel.

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, 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- Archäologische Denkmalpflege-, Ofener 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.

3. Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten

Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

4. Kampfmittel

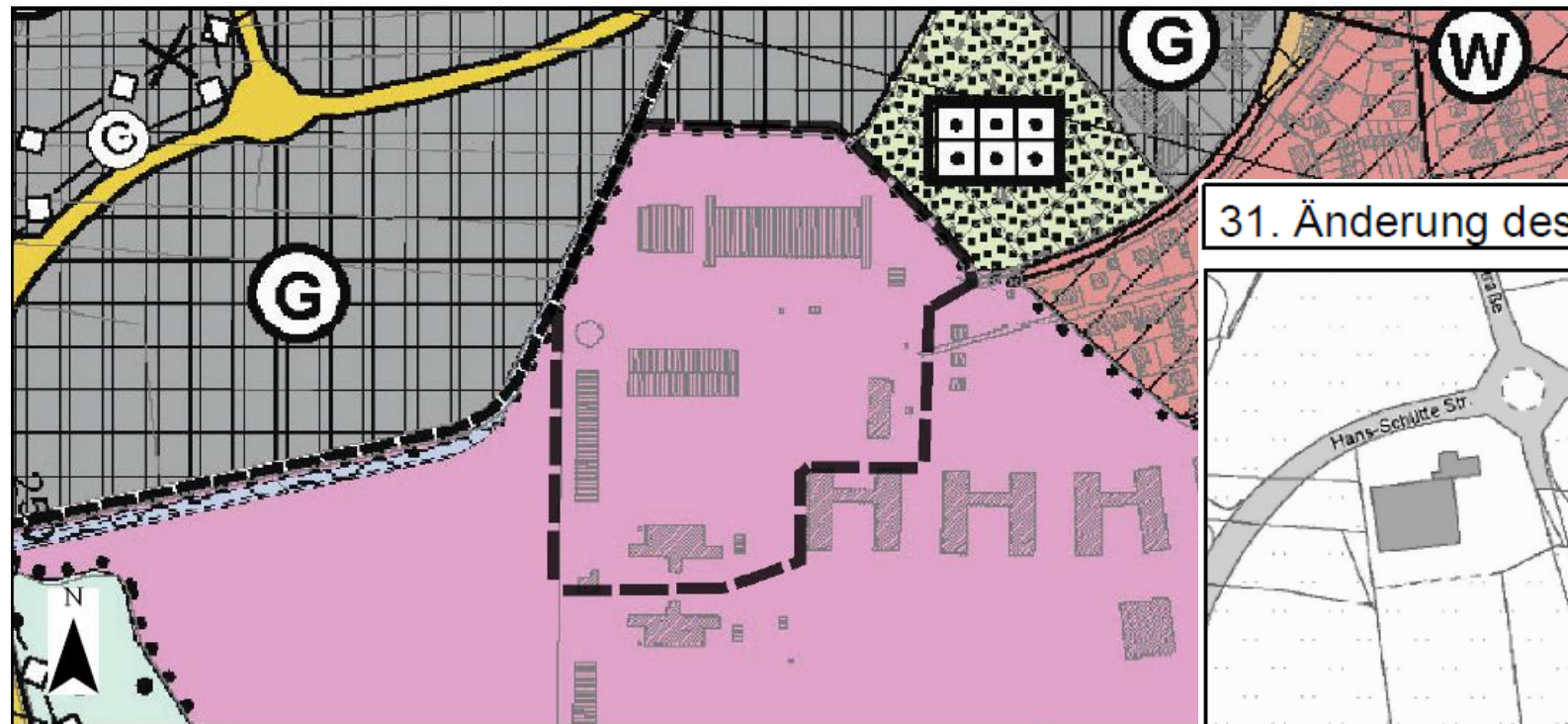
Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Stadt Varel zu benachrichtigen.

5. DIN und ISO- Vorschriften

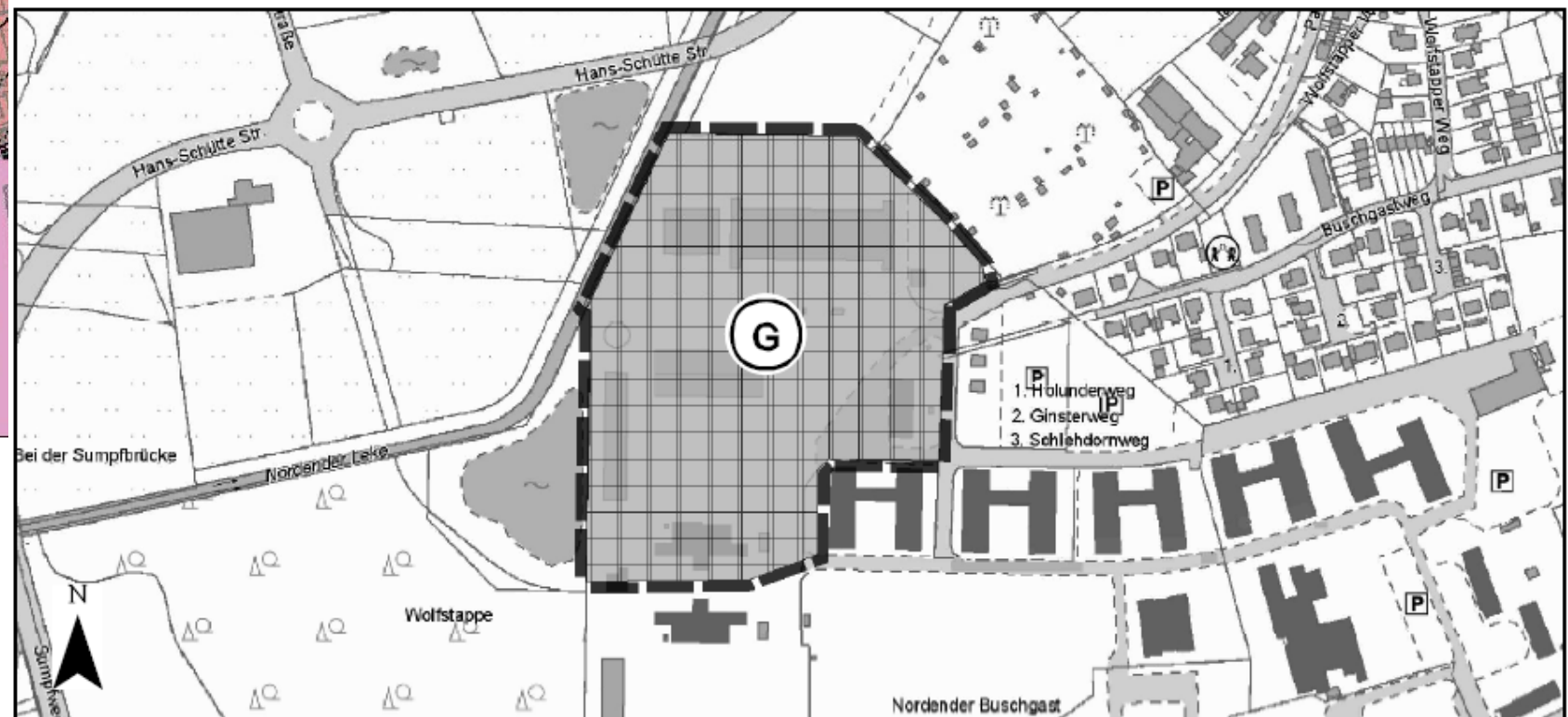
Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften können bei der Stadt Varel, Fachbereich Planung und Bau, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

6. Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne




Der Bebauungsplan Nr. 225 „Gewerbegebiet Frieslandkaserne“ überdeckt mit seinem Geltungsbereich Teile des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 205 "Kreisdienstleistungszentrum". Der Bebauungsplan Nr. 205 "Kreisdienstleistungszentrum" tritt damit in den überlagerten Bereichen nach Rechtskraft des Nr. 225 „Gewerbegebiet Frieslandkaserne“ außer Kraft.



31. Änderung des Flächennutzungsplans 1:5.000



Planzeichenerklärung gemäß PlanzV

nur für Darstellungen innerhalb des Änderungsbereiches		Hinweis
	Fläche für Gemeinbedarf	Es gilt die BauNVO vom 23. Januar 1990
	Gewerbliche Baufläche	
	Änderungsbereich	

Projekt-Nr. 10195 07.06.2016 / Bearbeitet: Dipl.-Ing. L. Winter

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!