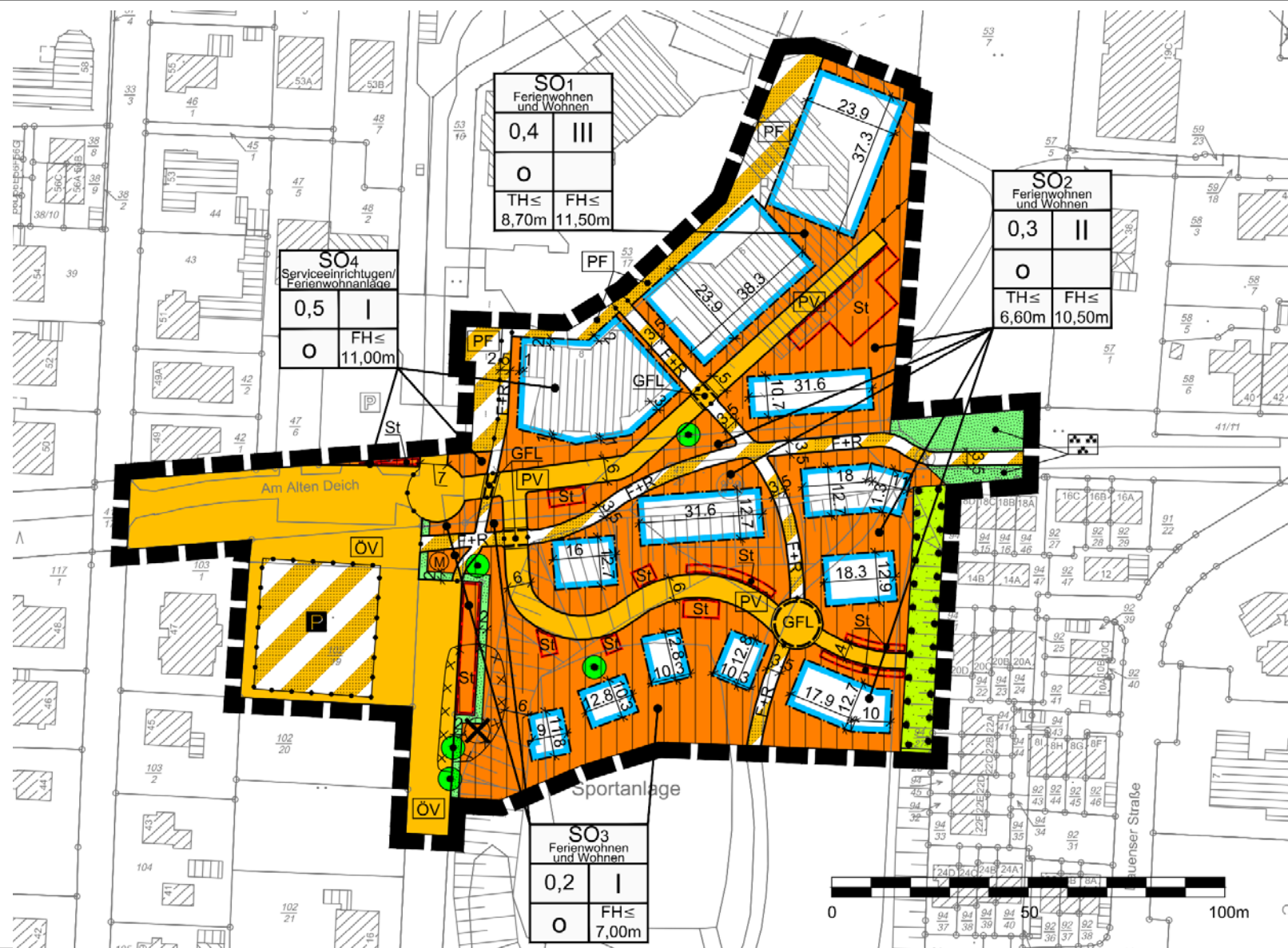


Stadt Varel

Vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 212 B „Deichhörn-Süd“

***Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung gemäß
§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB
Vorbereitung der Auslegung***

***Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und
Umweltschutz 28.06.2016***



Vorentwurf, April 2016

Landkreis Friesland (UNB):**Hinweise zu Natur- und Artenschutz:**

besonders wertgebende Bereiche (Kleingewässer, Wildbienen-Hauptlebensraum) vorliegend noch nicht betroffen, dennoch ist Artenschutz relevant

bei Gehölzrodungen und Abriss Kurmittelhaus sind Brutplätze mehrerer Vogelarten betroffen; erforderliche Maßnahmen:

- randliche Gehölzpflanzungen für Gehölzbrüter
- Nistkästen für Gebäudebrüter
- Erhalt Nistbaum der Waldohreule

Fledermäuse unproblematisch, wenn Gebäude-Abriss in den Wintermonaten (01.10. – 28.02.)

Amphibien und Wildbienen-Lebensräume sind durch die vorliegende Planung nur auf Teilflächen betroffen (Gehölzbestand am Minigolfplatz = potenzieller Amphibien-Land-Lebensraum; Randbereich des Spielplatzes hat Bedeutung für Wildbienen),

es werden funktionale Kompensationsmaßnahmen vorgesehen (Insekten-Lebensraum, Gehölzpflanzungen)

als Ersatzlebensraum für Gehölzbrüter werden randlich der Sondergebiete und auf zwei öffentlichen Grünflächen Pflanzgebote auf insgesamt 760 m² festgesetzt (niedrigwüchsige dichte Gebüsche entsprechend den Anforderungen der betroffenen Arten)

für Gebäudebrüter (Rauchschwalbe, Mauersegler) werden je betroffenem Brutvorkommen zwei Ersatz-Nisthilfen vorgesehen (an Dangasthaus oder Kursaal)

vermuteter Nistbaum der Waldohreule wird erhalten, zusätzlich werden zwei künstliche Nisthilfen randlich der Sandkuhle vorgesehen, da Weiternutzung des Nistbaumes nicht hinreichend sicher prognostizierbar

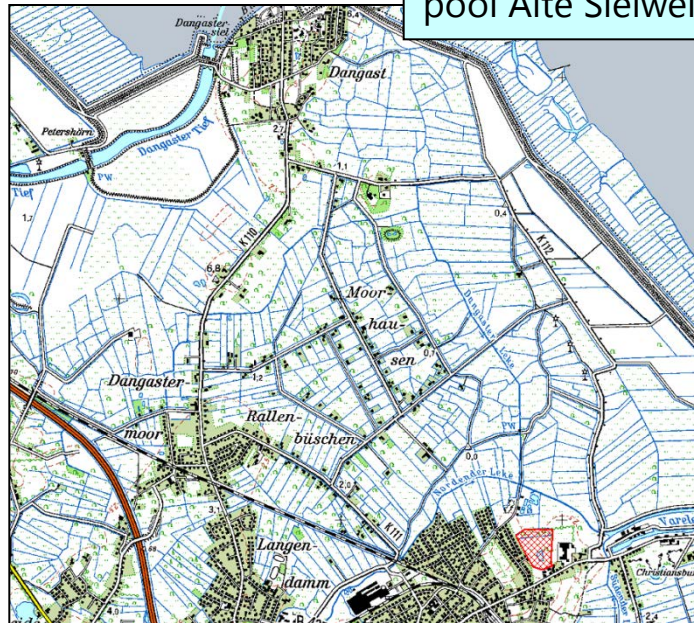
Fortsetzung Landkreis Friesland (UNB):

Hinweise zu **Natur- und Artenschutz:**

genaue Darlegung der restlichen Kompensation gefordert

die Kompensation der Eingriffsfolgen wird im Entwurf ausführlich dargelegt:

neben plangebietsinternen Maßnahmen und dem Restwert aus der Kompensation zum VHB-Plan 212 A (Tangermoorweg, 845 Werteinheiten) erfolgt die Kompensation der übrigen Werteinheiten (8.330 WE) im städtischen Flächenpool Alte Sielweide/ Rabenteich



Keine Bedenken seitens der Unteren Deichbehörde, der Unteren Wasserbehörde, der Unteren Abfallbehörde, der unteren Bodenschutzbehörde sowie der Unteren Immissionsschutzbehörde

Stellungnahmen Vorentwurf

(Fachbereich Straßenverkehr):

Keine Bedenken als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 110.

Die in der Verkehrsuntersuchung aufgezeigten Verbesserungsmaßnahmen vermindern die durch erhöhtes Verkehrsaufkommen bedingten Rückstaus.

Die angesprochenen Verbesserungsmaßnahmen werden derzeit auf ihre Realisierungsmöglichkeiten geprüft. Dabei wird ein Vergleich verschiedener Varianten erstellt. Auf dieser Grundlage können im Anschluss Entscheidungen im Rat der Stadt getroffen werden.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen:

Keine Bedenken gegen die Planung und bitten hinsichtlich der Kompensationsmaßnahmen um eine einvernehmliche Absprache mit den betroffenen Landwirten

Die zusätzlich erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen werden im städtischen Flächenpool „Alte Sielweide/ Rabenteich“ abgegolten.
Eine Abstimmung mit bisherigen Landnutzern ist deshalb nicht erforderlich

Entwässerungsverband Varel**Wasser- und Bodenverbände:**

Für das Plangebiet sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen durchzuführen. Ein Nachweis ist im wasserrechtlichen Einleitungsverfahren nachzuweisen.

Zurzeit wird ein Entwässerungskonzept (Büro IST, Schortens) erstellt, welches die ordnungsgemäße Oberflächenwasserentwässerung sowie Schmutzwasserentsorgung mit den erforderlichen Maßnahmen nachweist

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Hinweise auf eine Tiefbohrung (Solebohrung)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren und der Bauausführung berücksichtigt.

Der Solebrunnen befindet sich im Bereich des Weltnaturerbeportals. Seitens der Kurverwaltung bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Solebohrung.

OOWV:

Hinweise zum Trinkwasser und Abwasser, Berücksichtigung der Arbeitsblätter und DIN Normen.

Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des OOWV

Pflicht zur Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwassernetz seitens des OOWV besteht nicht.

Erschließungsvertrag mit privatem Investor erforderlich

Hinweise werden berücksichtigt.

Abstimmung mit dem OOWV erfolgt aktuell im Zuge der Erstellung des Entwässerungskonzeptes (Oberflächenwasser und Schmutzwasser).

Plangebiet kann nach Kanal- und Rohrnetzerweiterung an SW-Pumpwerk und an OW angeschlossen werden.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden festgesetzt.

Abstimmungen zum Brandschutz und der Löschwasserversorgung erfolgen auf Umsetzungsebene.

Parallel zum Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, der alle relevanten Vertragsdetails zwischen der Stadt Varel und dem Investor regeln wird.

Leitungsträger (EWE Netz/Vodafone Kabel):

Hinweise zu Bestandsleitung: 1 kV, Fernmeldekabel und Leerrohrsysteme mit Glasfaserkabeln mit den zugehörigen

Hinweise zu den Leitungstrassen finden Berücksichtigung auf Umsetzungsebene.

Der Bebauungsplan setzt einen Bereich mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger fest.

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer:

Begrüßen die Verbesserung der Angebotssituation im Bereich des Beherbergungsgewerbes.

Weisen auf das Erfordernis eines touristischen Leitbildes hin.

Zielaussagen:

Ziele und Visionen touristischer Entwicklung aufzeigen,

Steigerung des Anteils an Qualitätsunterkünften mit Eigenattraktivität.
Ziel im „Touristischen Zukunftskonzept Nordsee 2015“

Ziel: Qualifizierung des Angebotes und der Unterkünfte (Deutscher Tourismusverband (DTV)

Ziele im Besonderen auch für private Anbieter.

Städtebauliches Konzept wurde in Abstimmung mit der Kurverwaltung erarbeitet.

Ziel: tragfähige und zukunftsfähige Entwicklung des Kurparkes.

Leitschnur: Masterplan Nordsee (2008)

Klassifizierung des Angebotes soll zu einer Steigerung der Belegzahlen führen,

Format des Angebotes ist nicht auf die bestehenden Unterkünfte übertragbar, daher generell andere Klientel angesprochen.

Ziel: Klassifizierung als Anreiz auch für den Bestand .

Aktuell besteht in den städtischen Gremien kein Wunsch zur Entwicklung eines weitergehenden Leitbildes..

Stellungnahmen Vorentwurf

Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege:

Hinweis auf mittelalterliche Fundplätze, die aber aufgrund des großflächigen Sandabbaues bereits zerstört sein

Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stadt Varel (Ordnung und Soziales):

Geben Hinweis auf aktuelle Unfalluntersuchungen, die hinsichtlich der Sicherheit für Radfahrer einer gemeinsamen Verkehrsführung den Vorrang einräumen.

In Tempo 30-Zonen dürfen keine benutzungspflichtigen Radwege angeordnet werden (Abstand < 5 m von der Fahrbahn).

Die Freigabe der Benutzungspflicht durch die Radfahrer ist nur dort vertretbar, wo die Netz- und Aufenthaltsfunktion beider Verkehre gering ist.

Mögliche Konfliktlage: Kurplatz

Zielsetzung eines schwerpunktmäßig freizeitorientierten Aufenthaltes wird es seitens der Investoren als angemessen gesehen, die Verkehrsströme insbesondere im Bereich Am Alten Deich getrennt zu führen, um die Aufenthaltsqualität für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer zu erhöhen.

Die Regelungen der Benutzungspflicht für Radfahrer gemäß der Straßenverkehrsordnung wird im weiteren Verfahren geregelt. Derzeit ist die Nutzung durch Radfahrer freigestellt.

Es ist städtebauliches Ziel der Stadt Varel, die nicht motorisierten Verkehre separat zu führen, was den Nutzern eine freizeitorientierte Benutzung des Verkehrsraumes ermöglicht.

Eine Konfliktlage am Kurplatz wird derzeit nicht gesehen. Sofern sich andere Umstände ergeben, werden die erforderlichen Regelungen seitens der Stadt Varel getroffen.

Stellungnahmen Vorentwurf

Niedersächsischer Heimatbund:

Raten zum Bodenvollaustausch als präferierte Sanierungsmaßnahme.

Die noch ausstehende externe Kompensation wurde noch nicht benannt.

Durch umfangreiche Untersuchungen konnte die Altlastensituation sehr genau benannt und auch räumlich abgegrenzt werden. Mehrere Sanierungsmaßnahmen gemäß Bundesbodenschutzgesetz wurden benannt.

Zum derzeitigen Planstand wird seitens der Investoren die klare Absicht erklärt, die Altlast im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 212 B auszubauen. Die weitere Vorgehensweise wird in Zusammenarbeit mit der Stadt Varel sowie der Genehmigungsbehörde - Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland, entschieden.

Mit der Entwurfsplanung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB werden die externen Kompensationsmaßnahmen benannt.

Aufgrund der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Änderungen der Planunterlagen sind Anpassungen an den städtebaulichen Entwurf (Juni 2016) und die Ergebnisse der Erschließungsdiskussion.

Private Fragen während der Bürgerinformation:

Begriff der „Zugänglichkeit des Gebietes“:

- Die Nord-Süd und Ost-West Verbindung für Fußgänger und Radfahrer soll erhalten bleiben.

Lage des Ersatzgewässers, Entwicklungszeit von Biotopen:

- Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 212 B ist die Kompensation in Form eines Ersatzgewässers noch nicht notwendig. Diese wird erst im Rahmen des folgenden Bebauungsplanverfahrens notwendig, so dass auch erst dann eine entsprechende Aussage getroffen werden kann.

Kritik an der „scheibchenweisen“ Aufstellung von Bebauungsplänen, die Tatsachen schafft und das spätere Verfahren beeinflusst:

- Es handelt sich um die Realisierung eines Gesamtvorhabens, welches immer in Gänze der Öffentlichkeit vorgestellt wurde und aufgrund der Wirtschaftlichkeit in einzelnen, ebenfalls immer angezeigte, Bauabschnitte, realisiert wird.
- § 12 Abs. 1 BauGB schließt diese Vorgehensweise nicht aus; es entspricht allgemeiner anerkannter planerischer Praxis, nach Vorlage eines mit der Stadt abgestimmten Gesamtkonzeptes, einzelne Realisierungsabschnitte mit separaten Planverfahren zu bilden.

Bedeutung von Bienen:

- Die Kompensation der Eingriffsfolgen auf die Fauna der Insekten wird durch die Herstellung eines Böschungsbereiches im Westen des Plangebietes berücksichtigt.

Private Fragen während der Bürgerinformation:

Umweltthemen sind nicht ausreichend berücksichtigt worden:

- Es wurden bereits in vorangegangenen Planverfahren wurden umfangreiche Fachgutachten erstellt, die sich mit der Umweltsituation befassen. Die Ergebnisse dieser Fachgutachten wurden in die Umweltprüfung eingestellt und in der Planbegründung samt Umweltbericht dargelegt.

Steigerung der Verkehrsprobleme erwartet / Ausbau Kreuzung / Hinweis auf kostenloses Parken:

- Das Büro IST hat im Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am 27.10.2015 mögliche Lösungen des Verkehrsproblems angesprochen, u.a. die Einrichtung eines Kreisverkehrs oder einer Linksabbiegerspur im Kreuzungsbereich. Die Entscheidung hierüber obliegt der politischen Beratung der Stadt Varel.

Höhe der Gebäude von 11,60 m wird als zu hoch angesehen/ Widerspruch zum Eckwertepapier:

- Das Eckwertepapier sieht für das gesamte Vorhaben maximale Gebäudehöhen von 11 m für die Neubauten und 14,50 m für die Bestandsbauten vor. Die konkrete Vorhabenplanung differenziert mit Höhen von 8,75 m bis 11,60 m für den 2. Bauabschnitt. Die Gebäudehöhen für den späteren 3. Bauabschnitt in der Sandkuhle werden mit durchgängig geringeren Gebäudehöhen als 11 m vorgesehen und liegen somit weit unterhalb der in den Ausschreibungsunterlagen vorgegebenen Möglichkeiten.

Ausreichende Straßenbreiten für die Entsorgungsfahrzeuge nicht gegeben:

- Es wird eine zentrale Müllsammelstelle am Eingangsbereich an der Straße Am Alten Deich eingerichtet.

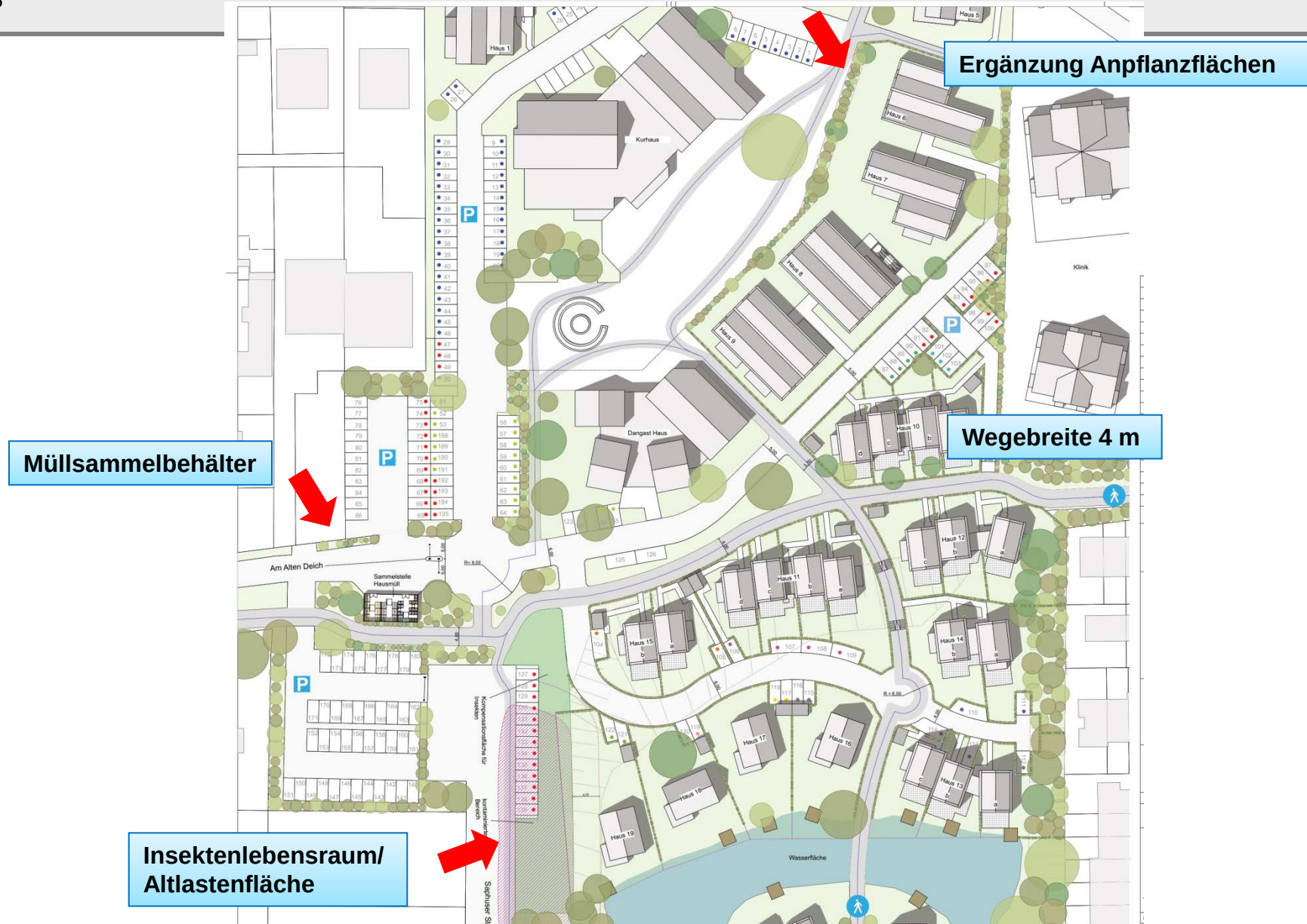
Private Fragen während der Bürgerinformation:

Freiflächenverlust durch Umnutzung des Kurparkes:

- In Abstimmung mit den politischen Gremien wurden die ursprünglichen Ziele der Dorferneuerung zugunsten einer baulichen Entwicklung der Kuranlage aufgegeben.
- In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet sind umfangreiche Freiflächen vorhanden.

Fragen zum Gutachten / Altlastensituation:

- Die benutzte Begrifflichkeit – Gutachter oder nicht – ist nicht entscheidend.
- Die Stadt Varel hat durch eine Reihe von Untersuchungen das Ausmaß und die Gefährdung durch die Altlast genau bestimmen lassen und berücksichtigt die gutachterlich vorgeschlagenen Alternativen zu den Sanierungsmaßnahmen in der weiteren Realisierungsplanung.



Es gilt die BauNVO 1990

Ergänzung Anpflanzflächen

Festlegung von Baulinien

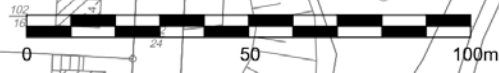
Sicherung von GFL für die Bestandsleitungen

Müllsammelbehälter

Insektenlebensraum

Anpassung GRZ

LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich
- Katasteramt Varel -



SO1
Ferienwohnen
und Wohnen
0,4 III
O
TH≤ FH≤
9,10m 11,60m
siehe Textliche
Festsetzung Nr. 5(5)

SO4
Serviceeinrichtungen/
Ferienwohnanlage
0,5 II
O FH≤
11,00m

siehe Textliche
Festsetzung Nr. 5(5)

SO2
Ferienwohnen
und Wohnen
0,3 II
O
TH≤ FH≤
6,60m 10,50m
siehe Textliche
Festsetzung Nr. 5(5)

siehe Textliche
Festsetzung Nr. 5(3)

SO3
Ferienwohnen
und Wohnen
0,25 II
O
TH≤ FH≤
4,50m 9,00m

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

Nr.	East	North
1.	32441514.99	5922398.61
2.	32441516.06	5922421.78
3.	32441513.29	5922421.91
4.	32441513.68	5922430.73
5.	32441539.37	5922429.61
6.	32441554.36	5922438.82
7.	32441579.77	5922462.40
8.	32441655.71	5922409.66
9.	32441655.29	5922391.95
10.	32441562.59	5922324.84
11.	32441543.07	5922318.91
12.	32441522.35	5922310.04
13.	32441509.69	5922310.71
14.	32441509.18	5922301.04
15.	32441498.22	5922301.62

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	1251331_2016-06-09-Deichhörn-Süd.DXF	10.06.2016
Planunterlage ÖBV		

Entwurf, Juni 2016

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

- (1) Die Sonstigen Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 mit der besonderen Zweckbestimmung „Ferienwohnen und Wohnen“ gemäß § 11 (2) BauNVO dienen 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) Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 4 „Serviceeinrichtungen/ Ferienwohnanlage“ sind alle Nutzungen zulässig, die dem Nutzungszweck der umliegenden Sonstigen Sondergebiete dienen. Im Einzelnen sind folgende Nutzungen zulässig:

- Rezeption Ferienanlage, Serviceeinrichtungen für die Ferienwohnanlage,
- Räume für gastronomische Nutzungen,
- Räume für touristische Infrastrukturen sowie
- Hausmeisterwohnung.

Ergänzend sind die folgenden, nicht zweckgebundenen, Nutzungen zulässig:

- Fortbildungs- und Seminarräume,
- Räume für kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie
- Räume für freie Berufe.



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

- (1) In den Sonstigen Sondergebieten SO 1 bis SO 4 ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen/ Carports und Garagen mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO sowie hochbaulichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO über das zulässige Maß von 50 % bezogen auf die Gesamtfläche der zugeordneten Sonstigen Sondergebiete nicht 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 für untergeordnete Bauteile wie z.B. Ziergiebel bis zu einem Maß von 1,50 m überschritten werden.
- (2) Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist die Oberkante der fertig ausgebauten Erschließungsstraße, gemessen an der Straßenachse mittig vor dem jeweiligen Gebäude, plus Hangdifferenz gemäß den beiliegenden Skizzen. Der Hangdifferenz stellt die Differenz zwischen der Höhe der Straßenverkehrsfläche und der Höhenlage des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (EG) dar.

Die Hangdifferenz ist wie folgt zu berechnen: Liegt der Erdgeschossfußboden des Gebäudes tiefer als die zugeordnete Erschließungsstraße verringert sich der ermittelte Wert der Gebäudehöhe um den Wert der Hangdifferenz; liegt der Erdgeschossfußboden des Gebäudes höher als die zugeordnete Erschließungsstraße erhöht sich der ermittelte Wert der Gebäudehöhe um den Wert der Hangdifferenz, gemäß den folgenden Prinzipskizzen:

- (3) 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. Die Trauf- und Firsthöhen der jeweiligen Nebenanlagen unter Berücksichtigung der Hanglage sind gemäß der Festsetzung Nr. 3 (2) zu ermitteln.

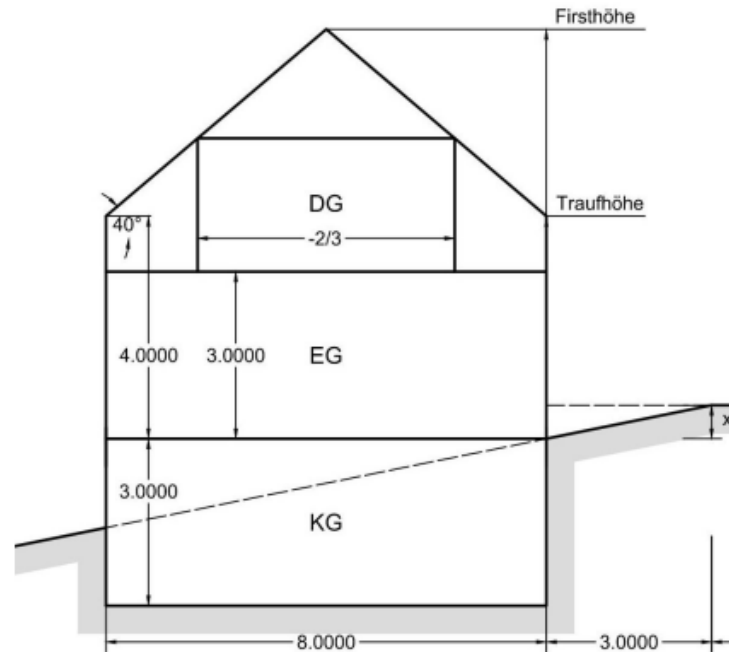


Abbildung: Hangzulage als Abzug.

Definition der Höhenlage in Bezug auf die Längsneigung der Straße und Querneigung des Geländes

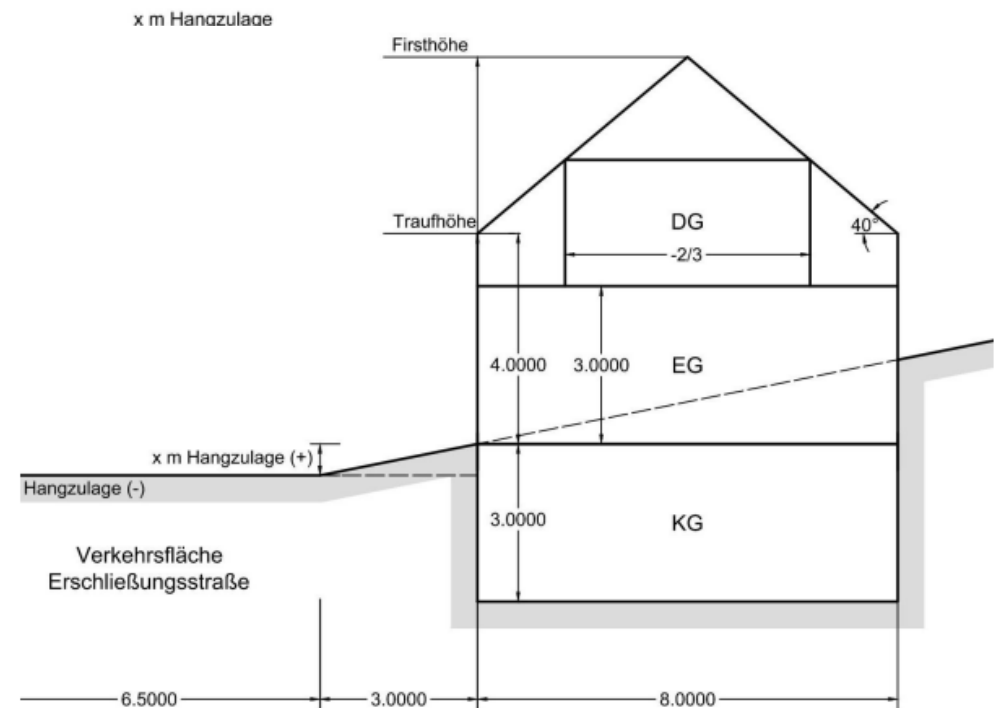


Abbildung: Hangzulage als Addition.

Textliche Festsetzungen

4. Bauweise gemäß § 22 BauNVO

Es gilt die offene Bauweise.

5. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft, zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25a und 25b BauGB)



(1) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Insektenlebensraum ist eine blühpflanzenreiche Wiese mit kleinflächig eingestreuten sandigen Offenbodenbereichen (Größe jeweils maximal 1 m², insgesamt maximal 5 % der Fläche) zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Zu diesem Zweck sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umzusetzen:

- Zur Herrichtung der Fläche ist der bestehende Baum- und Strauchbewuchs zu entfernen und die Fläche mit einer blühpflanzenreichen Wildwiesenmischung für sandige Standorte einzusäen. Dabei soll das Saatgut einen hohen Anteil für Stechimmen geeigneter Nahrungspflanzen (z.B. *Hieracium ssp.*, *Taraxacum ssp.*, *Ranunculus ssp.*, *Vicia ssp.*, *Lathyrus ssp.*, *Trifolium repens*, *Medicago lupulina*, *Lotus corniculatus*, *Cardamine pratensis*) enthalten. Regionales Saatgut ist bevorzugt zu verwenden.
- Zur Unterhaltung ist die Fläche ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Die erste Mahd jedes Jahres darf nicht vor Juli erfolgen.
- Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist nicht zulässig.

Zulässig sind der Abtrag von Bodenmaterial zum Zwecke der Beseitigung schädlicher Bodenveränderungen sowie die Wiederverfüllung mit unbelastetem, sandigem Bodenmaterial.

- (2) Die gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume art- und lagegleich nachzupflanzen. Als Pflanzqualität sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm (Baumschulware) zu verwenden.
- (3) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB mit einem Erhaltungsgebot belegten privaten Grünfläche sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze art- und lagegleich nachzupflanzen. Als Pflanzqualität sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm (Baumschulware) zu verwenden.
- (4) Pro 10 neu angelegte Stellplätze ist ein großkroniger, heimischer Laubbaum innerhalb eines begrünten Beetes zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen sind auch außerhalb der Stellplatzbereiche zulässig. Als Pflanzqualität sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm (Baumschulware) zu verwenden.
- (5) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB mit einem Pflanzgebot belegten Flächen sind vollflächig dichte Strauchpflanzungen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzqualität ist Baumschulware mit einer Mindesthöhe von 100 cm zu verwenden. Der Pflanzabstand soll 1,5 m nicht überschreiten. Es sind Straucharten der folgenden Artenliste zu verwenden. Abgängige Gehölze sind entsprechend nachzupflanzen.

Deutscher Name

Feldahorn
 Spitzahorn
 Bergahorn
 Schwarzerle
 Sandbirke, Hängebirke
 Hainbuche
 Rot-Buche
 Gemeine Esche
 Vogelkirsche
 Stieleiche
 Amerikanische Eiche
 Eberesche
 Mehlsbeere
 Winterlinde

Wissenschaftlicher Name

Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Alnus glutinosa
Betula pendula
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Prunus avium
Quercus robur
Quercus rubra
Sorbus aucuparia
Sorbus intermedia
Tilia cordata

Gehölzliste gemäß
 § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Gehölzliste (Sträucher) gemäß
 § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Deutscher Name

Weißdorn
 Pfaffenhütchen
 Schlehe
 Hundsrose
 Heckenrose
 Weinrose
 Falsche Hundsrose
 Ohr-Weide
 Grau-Weide
 Schwarzer Holunder

Wissenschaftlicher Name

Crataegus laevigata, *C. monogyna*
Euonymus europaea
Prunus spinosa
Rosa canina
Rosa corymbifera
Rosa rubiginosa
Rosa subcanina
Salix aurita
Salix cinerea
Sambucus nigra

Teil B - Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan der Peters Wohnbau GmbH & Co.KG, 26316 Varel-Dangast ist gemäß § 12 (3) S. 1 BauGB Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus der Vorhabenbeschreibung sowie dem städtebaulichen Konzept und den Detailplänen, die als Anlage der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 B „Dangast-Süd“ beigefügt sind.

Örtliche Bauvorschriften



1 Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen und Gartenzäune auf privaten Grundstücksflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Von den Einfriedungen darf keine geschlossene, wandartige Wirkung ausgehen.

Vielen Dank für ihre Aufmerksamkeit