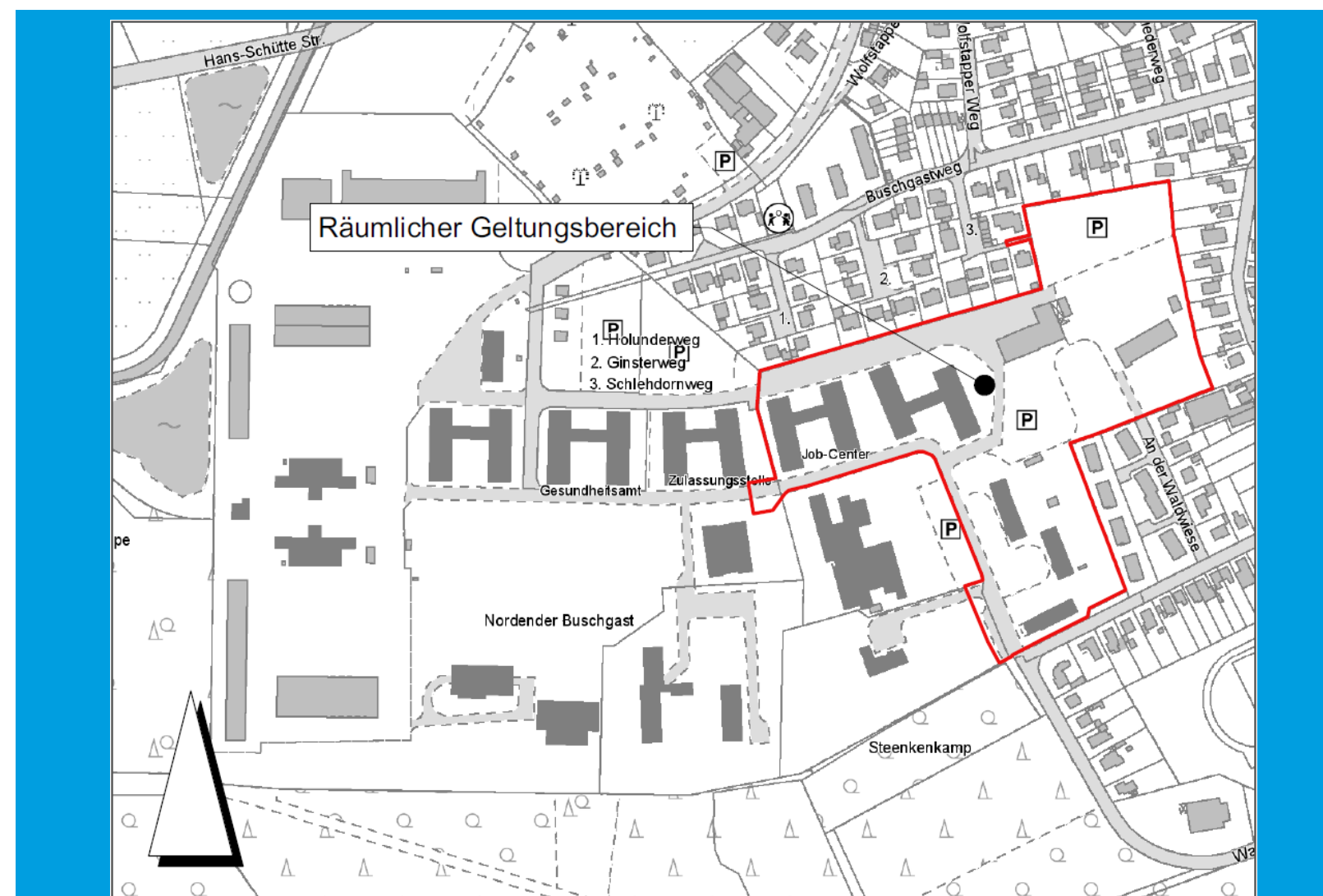


## STADT VAREL

### BEBAUUNGSPLAN NR. 220 „WOHNGEBIET FRIESLANDKASERNE“ VORSTELLUNG ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE UND ENTWURF



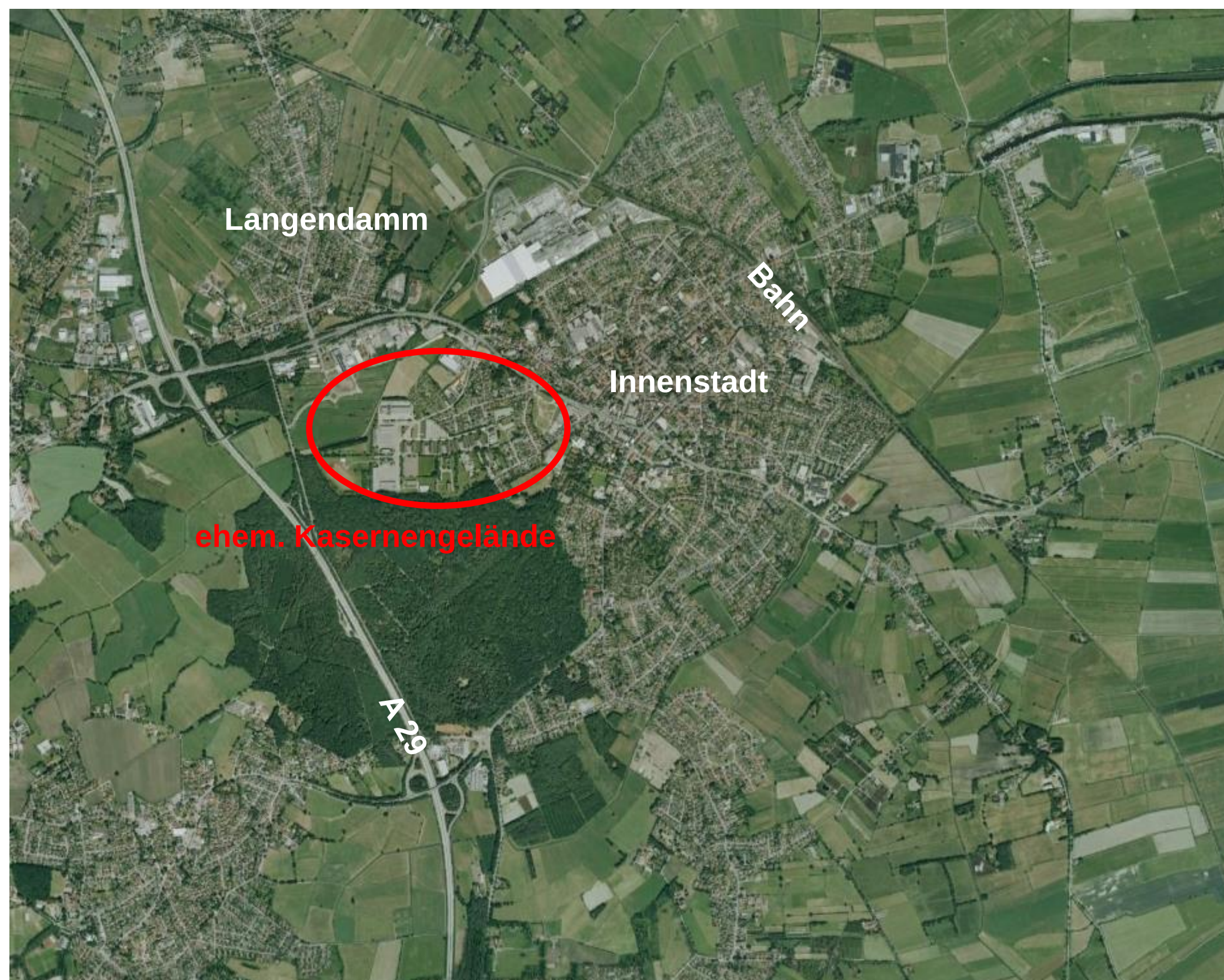
Thalen Consult GmbH  
Urwaldstraße 39  
26340 Neuenburg

T 04452 916-0  
F 04452 916-101

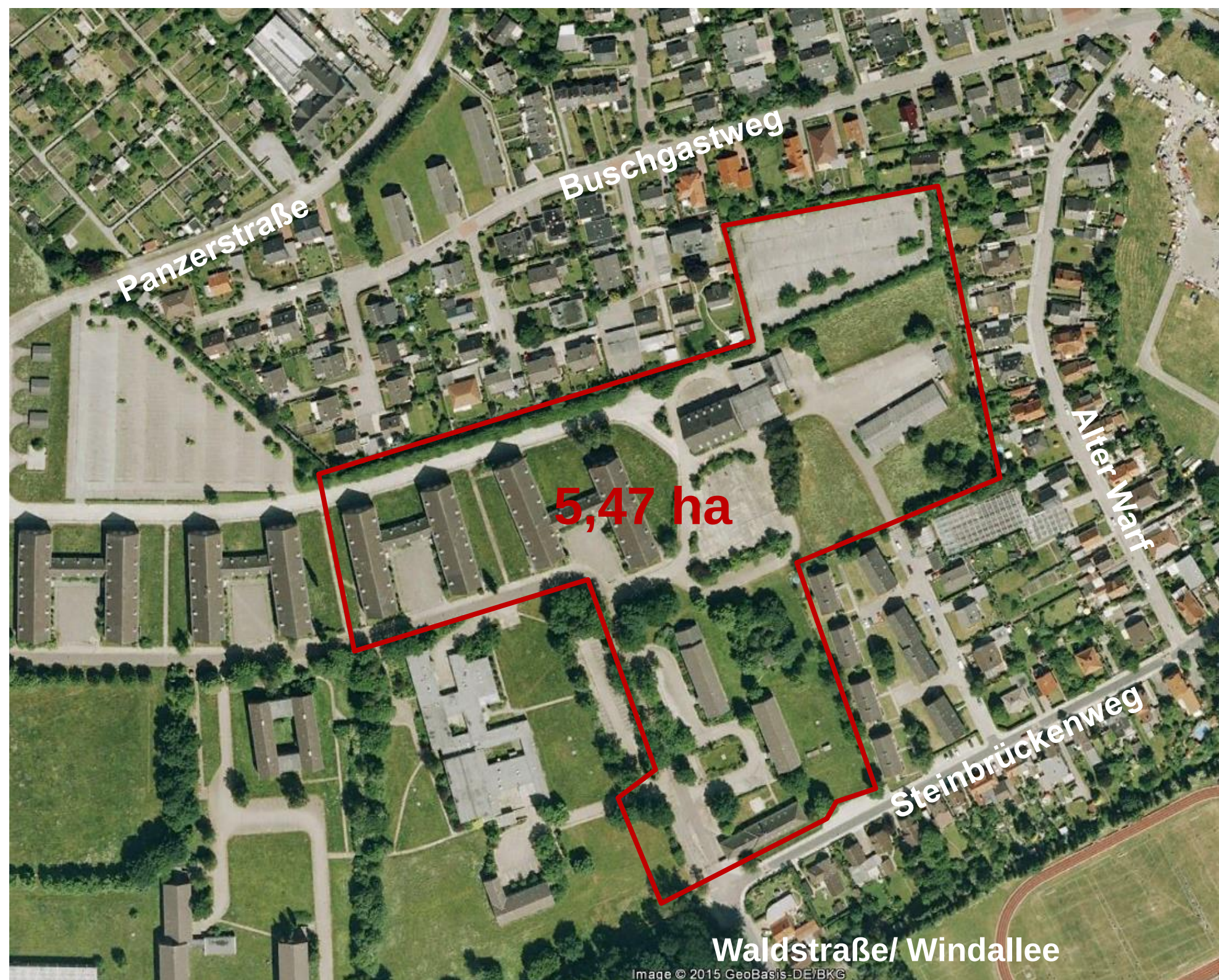
info@thalen.de  
www.thalen.de

Projekt-Nr.: 10083

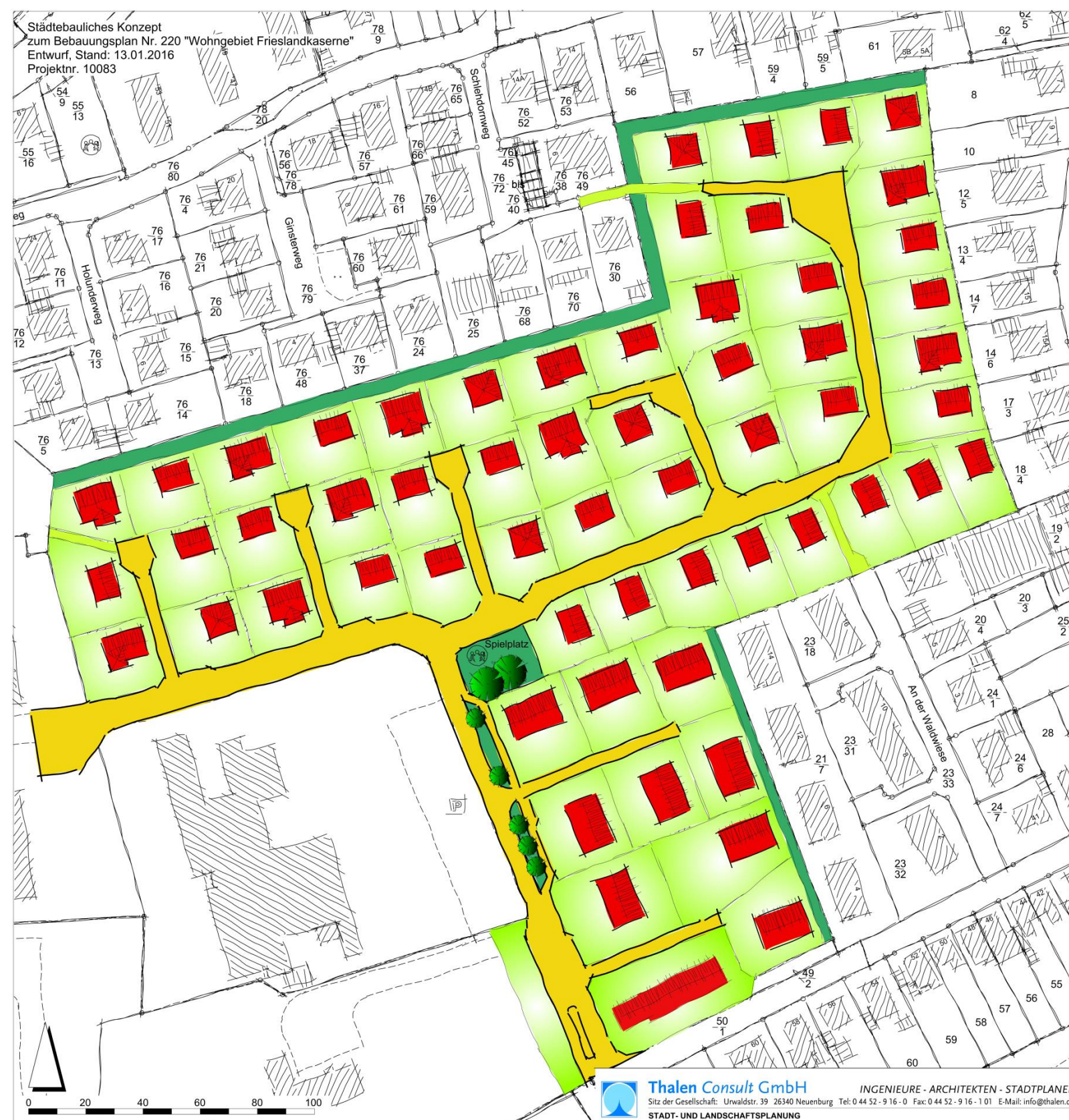
Für diese Zeichnungen/  
Technischen Unterlagen/  
Darstellungen behalten wir  
uns alle Rechte vor.

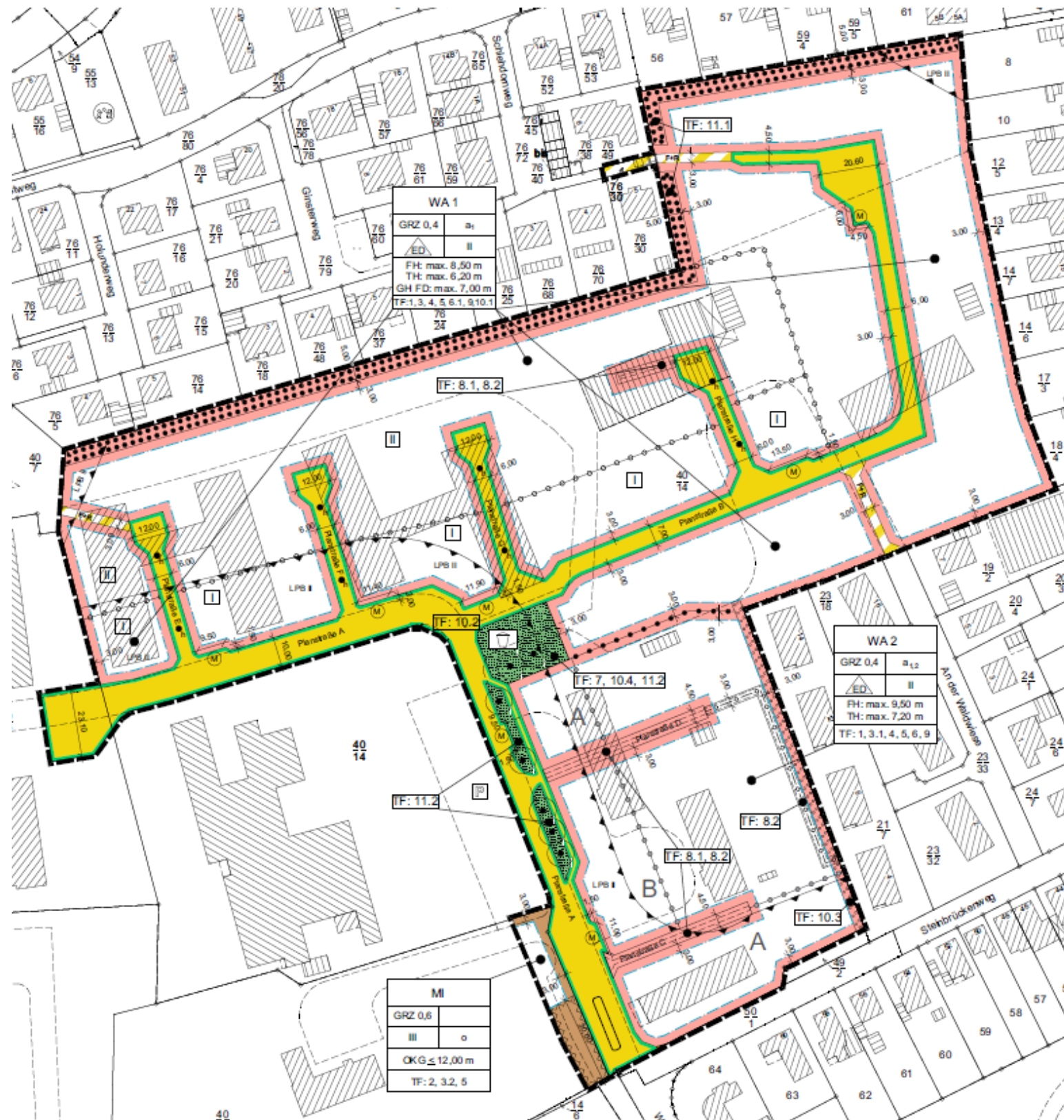


Quelle:  
Google Earth



Quelle:  
Google Earth





| WA 1                                                     |                |
|----------------------------------------------------------|----------------|
| GRZ 0,4                                                  | a <sub>1</sub> |
| ED                                                       | II             |
| FH: max. 8,50 m<br>TH: max. 6,20 m<br>GH FD: max. 7,00 m |                |
| TF: 1, 3, 4, 5, 6.1, 10.1                                |                |

| WA 2                               |                  |
|------------------------------------|------------------|
| GRZ 0,4                            | a <sub>1,2</sub> |
| ED                                 | II               |
| FH: max. 9,50 m<br>TH: max. 7,20 m |                  |
| TF: 1, 3.1, 4, 5, 6, 9             |                  |

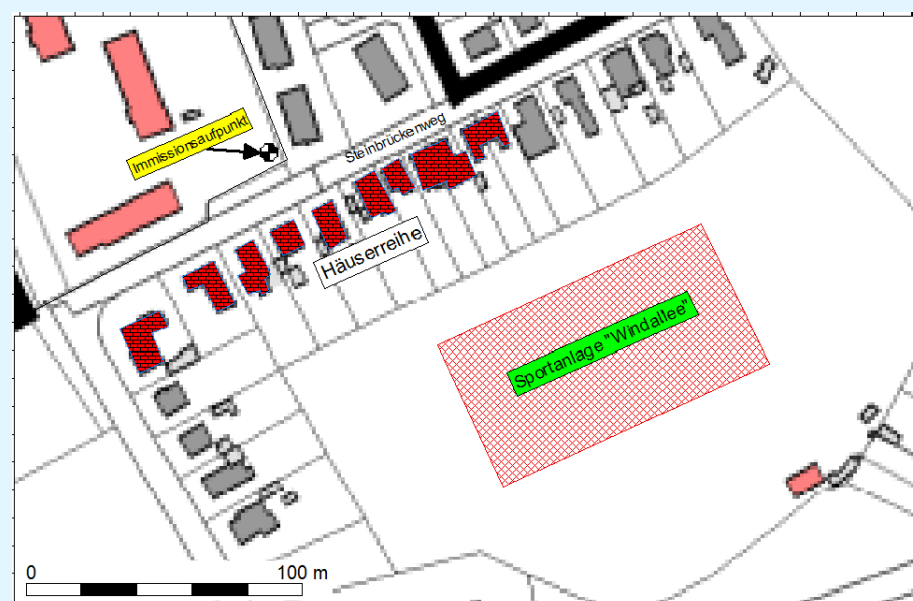
| MI            |   |
|---------------|---|
| GRZ 0,6       |   |
| III           | o |
| OKG ≤ 12,00 m |   |
| TF: 2, 3.2, 5 |   |

## Vorhandene Lärmquellen:

(Orientierungswerte DIN 18005 Allgemeine Wohngebiete: gewerblich 55/40 bzw. verkehrsbedingt 55/45 dB(A) tags/nachts)

### Sportanlage „Windallee“

- Berechnung Punktspielbetrieb in sonntäglicher Ruhezeit

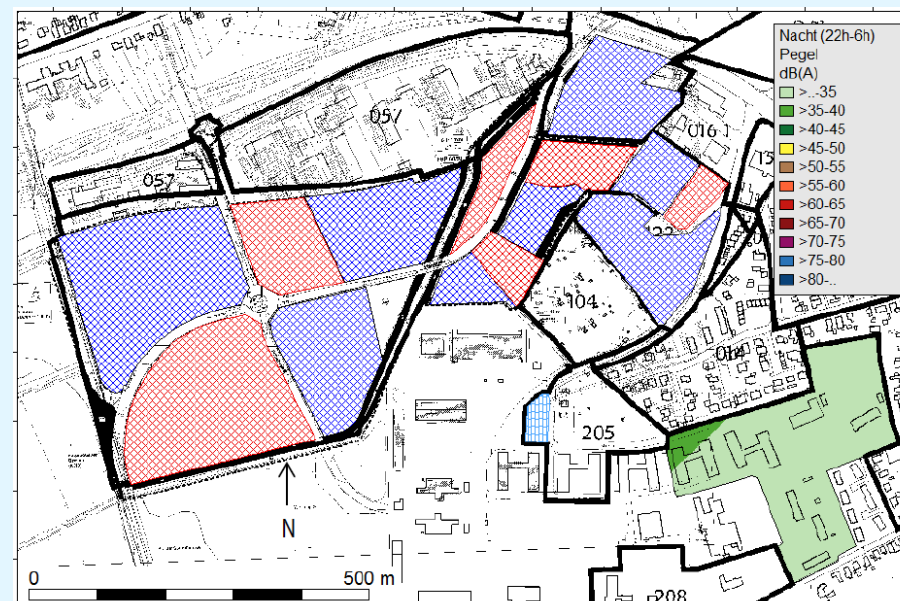


Einhaltung Richtwert von 50 dB(A)

➔ **Einstellung Lautsprecheranlage, Vereinbarungen zw. Stadt und Sportvereinen**

### Gewerbelärm

- Benachbarte Bauleitplanungen/ Gewerbegebiete



LPB I

➔ **Überschreitung Orientierungswerte**

### Verkehrslärm ➔ Prognosezeitraum 2030

- BAB A 29 (inkl. A 20)
- B 437
- Verbindungsstraße
- Öffentlicher Parkplatz (Dienstleistungszentrum)



LPB I und II

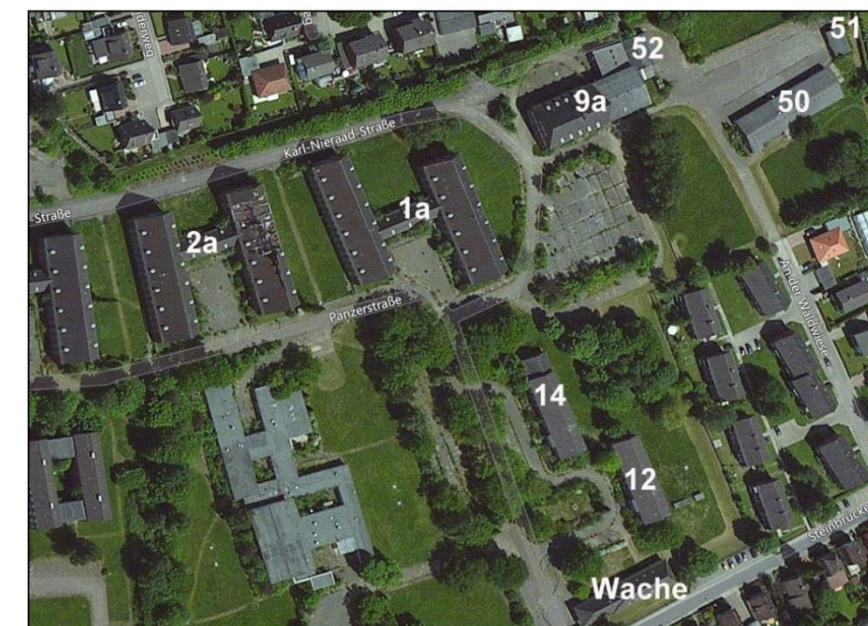
➔ **Einhaltung Orientierungswerte tags**  
➔ **Überschreitung Orientierungswert nachts um max. 5,0 dB(A)**

## Artenschutzrechtliche Vorprüfung: Begehung Kasernengelände und Gebäude auf der Suche nach bedrohten Tierarten

### Ergebnis

**Fledermäuse:** Kein Befund (Steinmarder vorhanden)

**Hautflügler:** Kein Befund



**Eulen:** Speiballen der Schleiereule auf dem Dachböden des Gebäudes 1 a gefunden.

### Vorgehen:

- Reinigung Dachboden von Speiballen
  - Beobachtung mit Hilfe einer Wildkamera in der restlichen Winterzeit sowie in den ersten Monaten der Brutzeit (bis Juni), ob ein regelmäßiger Aufenthalt statt findet.
- ➔ Keine regelmäßigen Besuche; keine neuen Speiballen = Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben

1. Bürgerinformationsveranstaltung am 24.06.2016
2. Avacon AG (Stellungnahme vom 11.05.2016)
3. Entwässerungsverband Varel (Stellungnahme vom 04.05.2016)
4. EWE Netz GmbH, Netzregion Oldenburg/ Varel (Stellungnahme vom 06.06.2016)
5. Landkreis Friesland (Stellungnahme vom 06.06.2016)
6. Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Neuenburg (Stellungnahme vom 14.06.2016)
7. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie (Stellungnahme vom 15.06.2016)
8. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (Stellungnahme vom 01.06.2016)
9. TenneT TSO GmbH (Stellungnahme vom 02.05.2016)
10. Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Stellungnahme vom 07.06.2016)

#### **Ohne Anregungen und Hinweise**

11. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (Stellungnahme vom 14.06.2016)
12. Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland (Stellungnahme vom 13.05.2016)

1. Bürgerinformationsveranstaltung am 24.06.2016

2. Avacon AG (Stellungnahme vom 11.05.2016)

3. Entwässerungsverband Varel (Stellungnahme vom 04.05.2016)

4. EWE Netz GmbH, Netzregion Oldenburg/ Varel (Stellungnahme vom 06.06.2016)

5. Landkreis Friesland (Stellungnahme vom 06.06.2016)

6. Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Neuenburg (Stellungnahme vom 14.06.2016)

7. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie (Stellungnahme vom 15.06.2016)

8. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (Stellungnahme vom 01.06.2016)

9. TenneT TSO GmbH (Stellungnahme vom 02.05.2016)

10. Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Stellungnahme vom 07.06.2016)

- **Allgemeine Hinweise**
- **Keine Bedenken**
- **Keine Betroffenheit**
- **Hinweise zur Vorhaben- und Erschließungsplanung**

#### **Ohne Anregungen und Hinweise**

11. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (Stellungnahme vom 14.06.2016)

12. Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland (Stellungnahme vom 13.05.2016)

## Allgemeine Fragen und Antworten zu den Themen

- Erschließung
- Gewerbegebiet
- Umsetzungszeitpunkt
- Grundstücksgrößen
- Festwiese
- Geschwindigkeit(-sbegrenzung)
- Einfriedungen im Bestand

**➔ Keine Änderungen des Bebauungsplanes**

### 1.2.

Ein Bürger weist darauf hin, dass am östlichen Rand des Wohngebietes ein deutlicher Geländesprung mit einer Höhe von ca. 1 Meter vorhanden ist. Er hat Bedenken, dass Niederschlagswasser auf sein Grundstück abfließen wird. Zudem weist er darauf hin, dass die Gebäudehöhe von 8,5 m durch diesen **Geländesprung** für sein Grundstück effektiv als 9,5 m wahrzunehmen sein wird. Er befürchtet insofern, dass sein Grundstück von der neuen Bebauung sehr gut einsehbar sein wird.

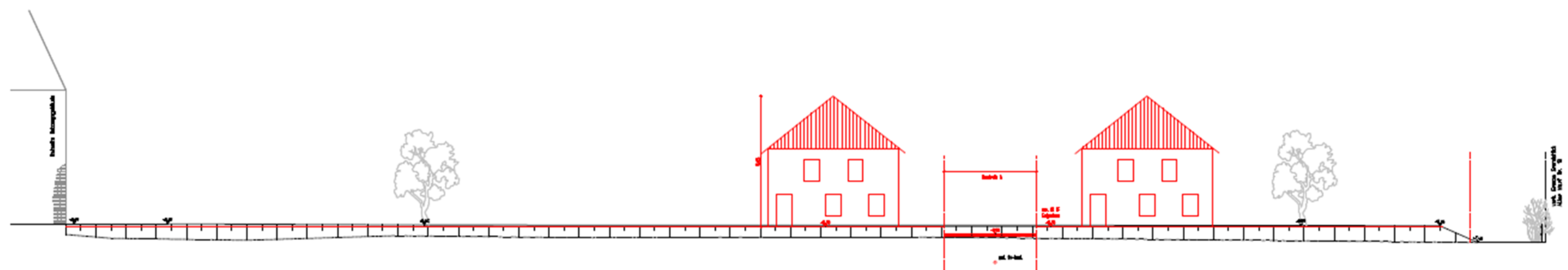
Es wird hierzu ausgeführt, dass grundsätzlich kein Niederschlagswasser auf benachbarte Grundstücke abfließen soll. Hierzu wird der Bereich das Gelände entsprechend profiliert.

Der Geländeversprung an der östlichen Gebietsgrenze war bislang noch nicht als besonderes Problem ins Auge gefallen, so dass hier keine Geländequerschnittsplanung vorgelegt werden kann.

Die Höhenverhältnisse in dem betreffenden Bereich werden bis zum Entwurf geklärt.

**Einebnung des Geländes nach Abbruch Gebäude und Bunkieranlagen;  
Jedoch keine Geländeaufhöhung!**

Geländeschnitt  
Heizungsgebäude - "Alter Ward"



### 1.2.

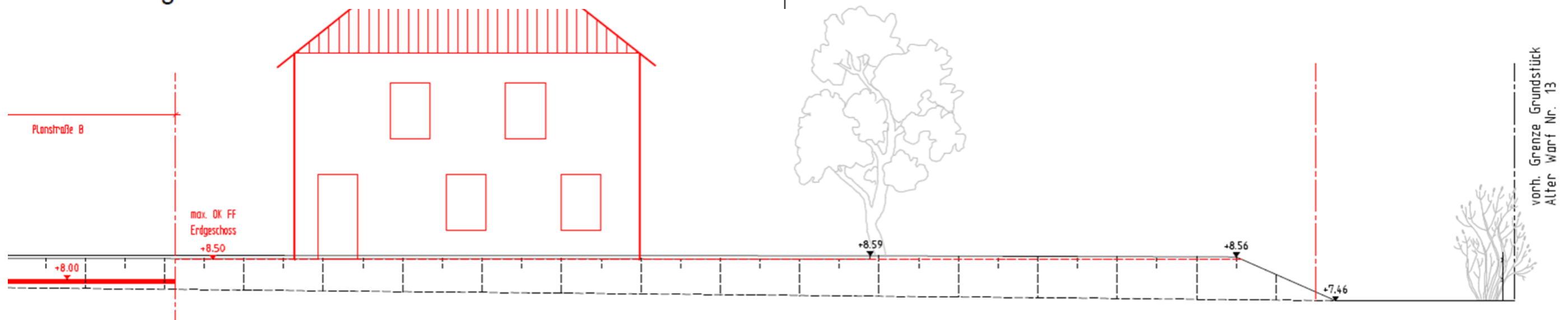
Ein Bürger weist darauf hin, dass am östlichen Rand des Wohngebietes ein deutlicher Geländesprung mit einer Höhe von ca. 1 Meter vorhanden ist. Er hat Bedenken, dass Niederschlagswasser auf sein Grundstück abfließen wird. Zudem weist er darauf hin, dass die Gebäudehöhe von 8,5 m durch diesen **Geländesprung** für sein Grundstück effektiv als 9,5 m wahrzunehmen sein wird. Er befürchtet insofern, dass sein Grundstück von der neuen Bebauung sehr gut einsehbar sein wird.

Es wird hierzu ausgeführt, dass grundsätzlich kein Niederschlagswasser auf benachbarte Grundstücke abfließen soll. Hierzu wird der Bereich das Gelände entsprechend profiliert.

Der Geländeversprung an der östlichen Gebietsgrenze war bislang noch nicht als besonderes Problem ins Auge gefallen, so dass hier keine Geländequerschnittsplanung vorgelegt werden kann.

Die Höhenverhältnisse in dem betreffenden Bereich werden bis zum Entwurf geklärt.

**Einebnung des Geländes nach Abbruch Gebäude und Bunkieranlagen;  
Jedoch keine Geländeaufhöhung!**



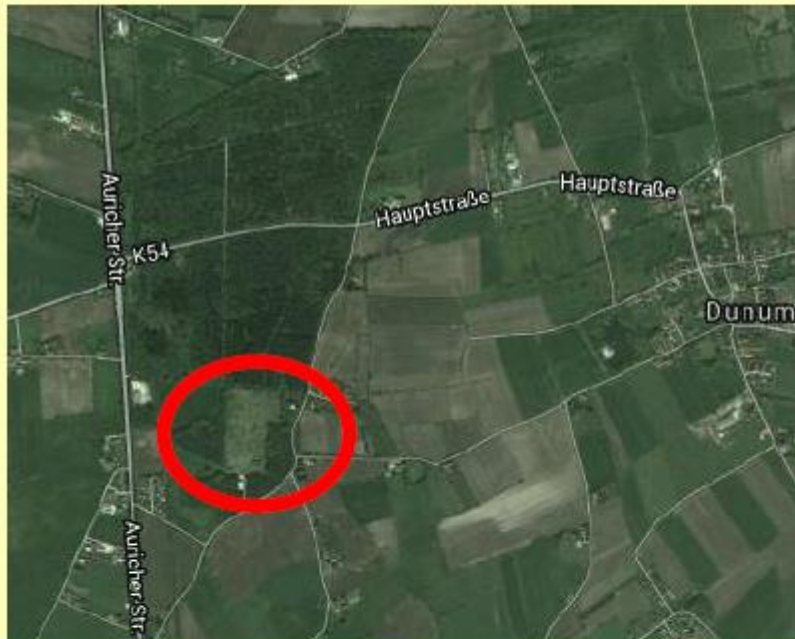
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>5.2.</p> <p>Als redaktioneller Hinweis kann zudem gegeben werden, dass auf Seite 9 der Begründung des Vorentwurfes im Kapitel 2.4 Landes- und Regionalplanung steht, dass im Regionalen Raumordnungsprogramm (Stand 2004) des Landkreises Friesland die Stadt Varel als Grundzentrum ausgewiesen ist. Diese Begrifflichkeit ist durch „Mittelzentrum“ zu ersetzen."</p>                                                                                                                             | <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung wird entsprechend redaktionell überarbeitet.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p>5.3.      Fachbereich Umwelt</p> <p>Seitens der unteren Naturschutzbehörde bestehen grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Die endgültigen Ergebnisse der Schleiereulenkartierung sind noch einzuarbeiten. Evtl. notwendige CEF-Maßnahmen sind festzuschreiben. Die externen Kompensationsmaßnahmen vor Ort sind vor Satzungsbeschluss festzulegen.</p> <p>Von Seiten der unteren Abfallbehörde, der unteren Immissions-schutzbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken.</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Die Ergebnisse der Schleiereulenbeobachtung werden in den Bebauungsplan und den Umweltbericht eingearbeitet. Es handelt sich um keine regelmäßig aufgesuchte Ruhestätte.</b></p> <p><b>Der Umweltbericht wird darüber hinaus um Informationen zu den Kompensationsflächen ergänzt, welche sich auf dem Gebiet des Kompensationspools der Stadt Varel befinden.</b></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> |

**→ Beobachtungsprotokoll vom Schleiereulenmonitoring  
in der Frieslandkaserne vom 29.01.2016 bis zum 07.06.2016  
(Büro für Biologie & Umweltplanung)**

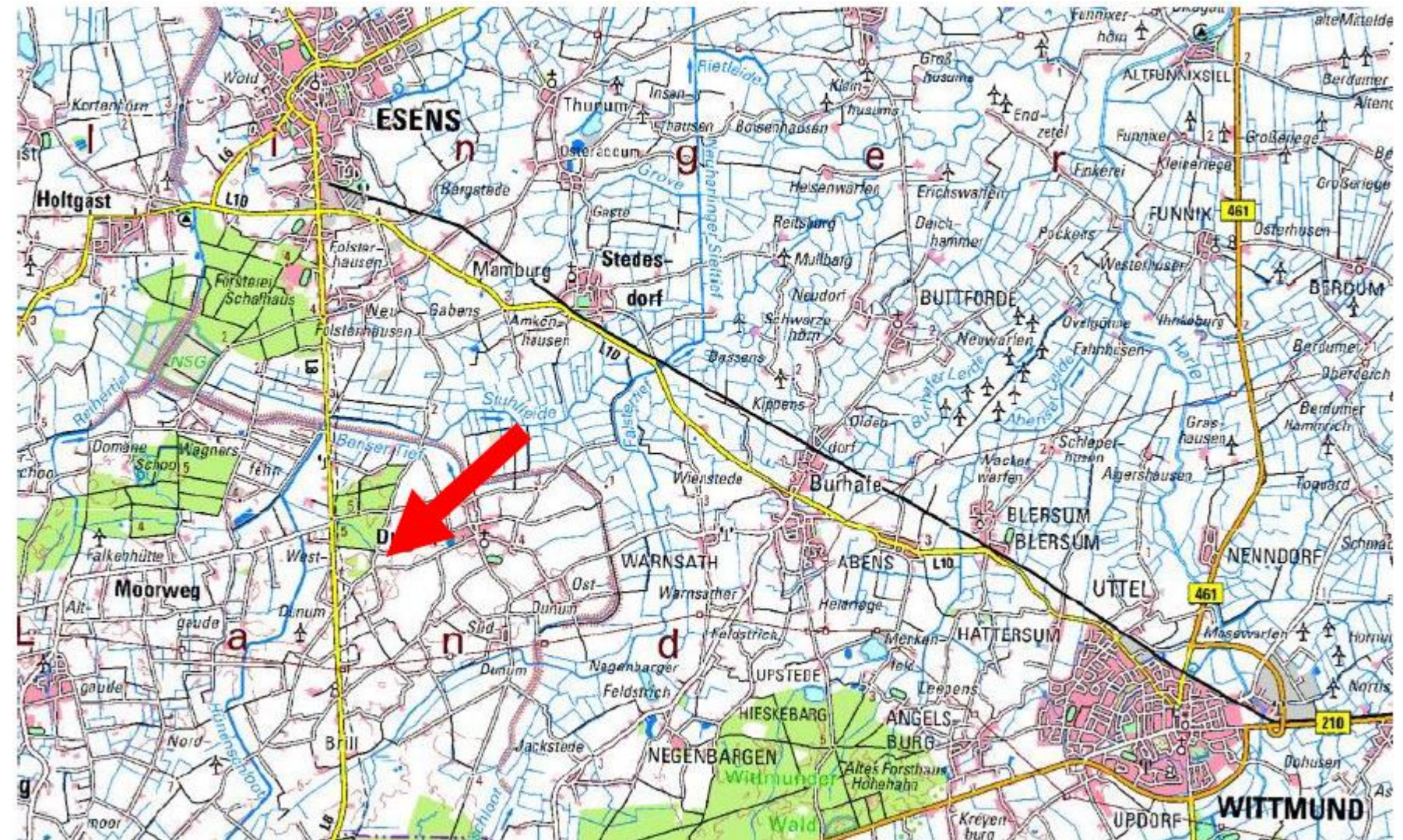
- ➔ Waldbestand innerhalb des Geltungsbereiches von 0,25 ha
- ➔ Forderung: Wald-Ersatzaufforstungen im Verhältnis 1:1



**Konzept  
Ersatzanpflanzung  
ehemalige Fuchsfarm Dunumer Wald**



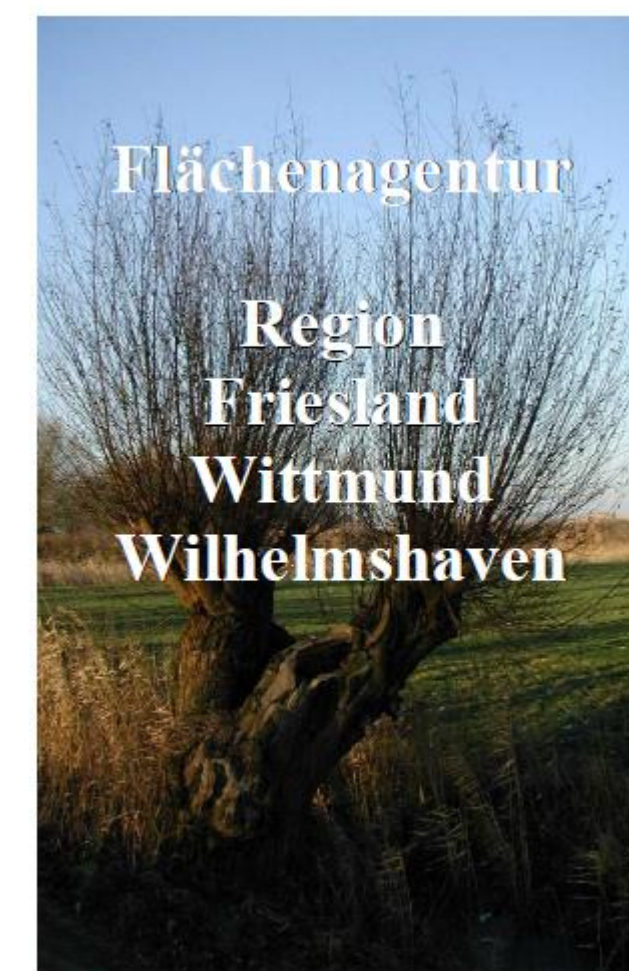
Stand April 2016



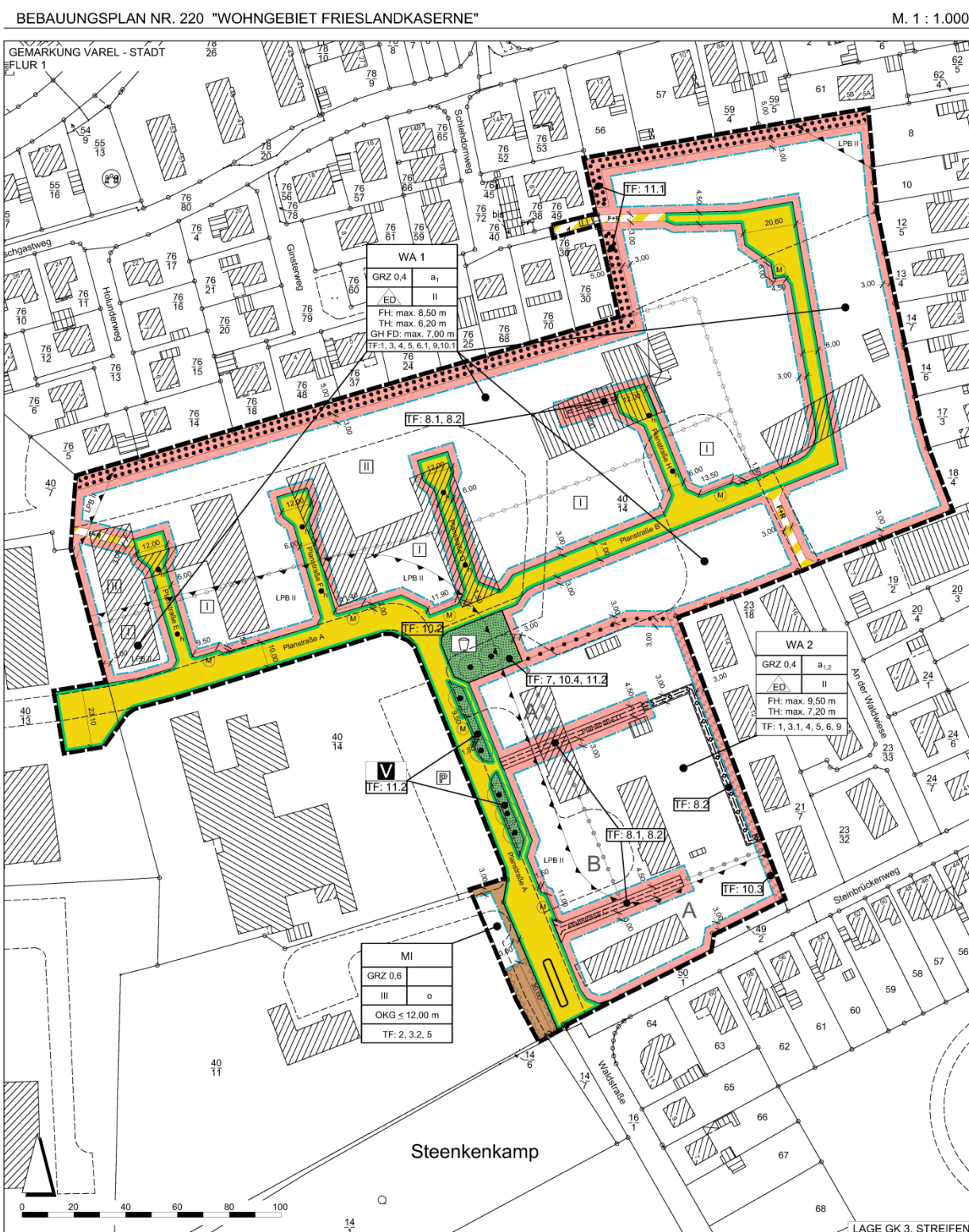
Es besteht durch die Planung ein Kompensationsdefizit von **2.900 Werteinheiten!**

Zustimmung der Stadt zum Ausgleich im **Kompensationspool der Stadt Varel** im Bereich der **Zeteler Marsch**.

➔ Ziel: Extensivierung von landwirtschaftlichen Flächen







| WA 1                                                     |                | WA 2                               |                  |
|----------------------------------------------------------|----------------|------------------------------------|------------------|
| GRZ 0,4                                                  | a <sub>1</sub> | GRZ 0,4                            | a <sub>1,2</sub> |
| ED                                                       | II             | ED                                 | II               |
| FH: max. 8,50 m<br>TH: max. 6,20 m<br>GH FD: max. 7,00 m |                | FH: max. 9,50 m<br>TH: max. 7,20 m |                  |
| TF: 1, 3, 4, 5, 6.1, 10.1                                |                | TF: 1, 3.1, 4, 5, 6, 9             |                  |

| MI            |   |
|---------------|---|
| GRZ 0,6       |   |
| III           | o |
| OKG ≤ 12,00 m |   |
| TF: 2, 3.2, 5 |   |

**1. Allgemeine Wohngebiete (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)**

In allen Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) werden die unter § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**2. Mischgebiete (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO)**

2.1 Im Mischgebiet (MI) sind Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO nicht zulässig.

2.2 Im Mischgebiet (MI) sind Nutzungen wie Bordelle, Nachtclubs, Sexshops etc. mit überwiegend sexuellem Charakter als sonstige Gewerbebetriebe bzw. als Vergnügungsstätten gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

### 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 (6), 18 (1) u. 19 (4) BauNVO)

#### 3.1 Bezugspunkte für Allgemeines Wohngebiet

##### 3.1.1 Bezugspunkt für Höhe und Höhenlage

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des geplanten Gebäudes mit der Mittelachse der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Bei Gebäuden auf Grundstücken, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt der Schnittpunkt der Mittelachse der Zufahrt mit der Mittelachse der Erschließungsstraße.

In den gekennzeichneten Bereichen I und II ist der der Grundstücksgrenze nächst gelegene Höhenbezugspunkt zur Ermittlung der maximal zulässigen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens heranzuziehen.

##### 3.1.2 Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens

Im **Bereich I** wird die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens mit **mindestens 0,25 m und maximal 0,45 m** über o.g. Bezugspunkt festgesetzt.

Im **Bereich II** wird die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens mit **mindestens 0,25 m und maximal 0,50 m** über o.g. Bezugspunkt festgesetzt.

##### 3.1.3 Traufhöhe

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) und der tatsächlichen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens. Die Traufhöhe gilt nicht für Traufen von untergeordneten Dachteilen (Krüppelwalm, Dachaufbauten, Quergiebel).

**Im WA 2 ist ausnahmsweise ist eine Traufhöhe von 8,80 m zulässig, wenn das oberste Geschoss mit Aufenthaltsräumen kein Vollgeschoss ist.**

##### 3.1.4 Gebäudehöhe (zugleich Firsthöhe):

Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und der tatsächlichen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile können.

Bei Gebäuden mit Flachdächern ist die maximale Gebäudehöhe die maximal zulässige Traufhöhe.

Garagen und Nebenanlagen bleiben von der Festsetzung unberührt.

### 3.2 Bezugspunkte für Mischgebiet

Oberer Bezugspunkt für das MI: Oberkante des Gebäudes (OKG)

Unterer Bezugspunkt für das MI: Höhe über 9,50 NHN (Normalhöhennull)

### 4. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (4) BauNVO)

Innerhalb der **WA-Gebiete (WA 1 und WA 2)** gilt die abweichenden **Bauweise a1**, wobei die Länge der Gebäude bei **Einzelhäusern 16 m** und bei **Doppelhäusern 20 m** nicht überschreiten darf.

Innerhalb des **WA2-Gebietes** gilt auch neben der **Bauweise a1 die abweichenden Bauweise a2**.

Danach darf die Länge der Gebäude bei **Mehrfamilienhäusern** (Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen) **24 m** nicht überschreiten.

Auf die zulässigen Baulängen sind Nebengebäude, wie Garagen u. überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachüberstände, Erker u. a. untergeordnete Bauteile i. S. d. § 5 (3) Nr.2 NBauO nicht anzurechnen.

### 5. Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 u. 14 BauNVO)

Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche allgemein zulässig mit Ausnahme des Teils der nicht überbaubaren Fläche entlang der Planstraßen A und B in einer Tiefe von 3,0 m und sonstiger Verkehrsflächen (Stichstraßen, Rad- und Gehwege) und entlang öffentlicher Grünflächen in einer Tiefe von 1,0 m.

### 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

6.1. In den **WA 1 und WA 2** sind in **Einzelhäusern und in Doppelhäusern je Wohngebäude max. zwei Wohnungen zulässig**.

6.2. Im **WA 2** sind **Mehrfamilienhäuser mit max. sechs Wohnungen je Wohngebäude zulässig**.

### 7. Spielplatz (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist ein Spielplatz mit einer Größe von mind. 400 qm gestalteter Spielfläche anzulegen.

## 8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die gekennzeichneten Flächen sind mit folgenden Rechten zu belasten:

8.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger

8.2 Leitungsrecht zugunsten der Ver- bzw. Entsorgungsträger

## 9. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

9.1 Die erforderliche Schalldämmung der gesamten Außenbauteile der Gebäude ist im Einzelfall - in Verbindung mit Tabelle 9 der DIN 4109 - aus dem jeweiligen Lärmpegelbereich, der an ein bestimmtes Außenbauteil heranreicht, zu ermitteln. Bei den Schalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen zur Gewährleistung des Schutzanspruches innerhalb der Aufenthaltsräume.

| Lärmpegelbereich | Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile in dB |           |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|                  | Wohn- und Schlafräume                                                                        | Büroräume |
| I                | 30                                                                                           | -         |
| II               | 30                                                                                           | 30        |

Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden.

9.2 Zur Nachtzeit ist im **LPB II** ein ungestörter Schlaf bei geöffnetem Fenster nicht immer möglich. **Werden Schlafräume auf der zur Geräuschquelle zugewandten Gebäudeseite errichtet, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite) sicher gestellt werden.**

9.3 Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur lärmquellenabgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden d. h. Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe.

**10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

10.1 Innerhalb des WA1 ist je angefangener 600 qm Grundstücksfläche auf dem jeweiligen Grundstück mindestens ein hochstämmiger standortgerechter heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 12-14 cm, Obstbäume 8-10 cm aufweisen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Eine Liste standortgerechter heimischer Gehölze befindet sich unter Hinweis Nr. 9.

10.2 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraßen A und B ist je 600 qm versiegelter Fläche mindestens ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Stammumfang der Bäume muss mindestens 16 - 18 cm betragen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die Anpflanzung von hochstämmigen standortgerechten Laubbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 16 -18 cm auf den öffentlichen Grünflächen kann mit angerechnet werden.

10.3 Auf der gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 4,50 qm ein standortgerechter heimischer Laubstrauch zu pflanzen; der Gehölzbestand ist langfristig als frei wachsende Hecke zu erhalten. Eine Liste standortgerechter Gehölze befindet sich unter Hinweis Nr. 9.

10.4 Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind 50 qm als standortgerechte naturnahe Gehölzbestände anzulegen. Eine Liste standortgerechter heimischer Gehölze befindet sich unter Hinweis Nr. 9.

**11. Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**

11.1 Auf den festgesetzten Flächen ist der vorhandene Gehölzbestand als frei wachsende Hecke langfristig zu erhalten und, soweit durch Abgang von Gehölzen notwendig, durch Nachpflanzung von standortgerechten heimischen Gehölzen zu sichern. Eine Liste standortgerechter heimischer Gehölze befindet sich unter den Hinweisen Nr. 9.

11.2 Auf den öffentlichen Grünflächen sind die als zu erhalten festgesetzten Bäume langfristig zu erhalten und zu pflegen. Die Böden sind unversiegelt zu erhalten und als Rasen- oder Beetfläche anzulegen. Bei Baumaßnahmen im Nahbereich der Grünflächen ist auf den Schutz der Bäume zu achten. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Laubbäume fachgerecht zu ersetzen.

1. Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf den gesamten räumlichen Geltungsbereich.
2. Die örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO und sind nur auf die Hauptgebäude anzuwenden.
3. Zulässig sind nur Sattel-, Walm, Krüppelwalm und Pultdächer mit Dachneigungswinkeln zwischen 15° bis 50°. Die Dachneigungswinkel gelten nicht für Dachbauteile, die konstruktionsbedingt eine andere Dachneigung erfordern.
4. Flachdächer oder flach geneigte Dächer (0° bis 15°) sind nur bei 2-geschossiger Bauweise ausnahmsweise zulässig, wenn sie begrünt werden.
5. Die Gebäude im WA 2 im Bereich A sind giebelständig zur Planstraße A zu errichten. Die Gebäude im WA 2 im Bereich B sind traufständig zur Planstraße A zu errichten.  
In Analogie dazu ist bei Flachdächern der Gebäude im WA 2 im Bereich A die kürzere Gebäudeseite und im Bereich B die längere Gebäudeseite der Planstraße A zuzuwenden.
6. Die in einem Abstand von 0-3 m zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße zu errichtenden Einfriedungen sind als tote Einfriedungen (z. B. Zäune und Mauern) nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m oder als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

### **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 Boden-funde (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. Boden-funde 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. Leitungen**

Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen mehrere Hauptversorgungsleitungen unterschiedlicher Träger. Da diese Leitungen im Zuge der Entwicklung des Plangebietes im Rahmen der Erschließungsplanung grundsätzlich ver- und umgelegt werden, wurden diese nicht mehr dargestellt. Lediglich dort, wo einen beabsichtigter Verlauf über Privatgrund stattfinden soll, wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen.

### **6. 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.

## **7. Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne**

Der Bebauungsplan Nr. 220 „Wohngebiet Frieslandkaserne“ überdeckt mit seinem Geltungsbereich Teile des rechtskräftigen B-Planes Nr. 14 mit seinen Änderungen und des B-Planes Nr. 208 „Friesland Kaserne Süd“. Der Bebauungsplan Nr. 14 mit seinen Änderungen und der Bebauungsplan Nr. 208 treten damit in den überlagerten Bereichen nach Rechtskraft des B-Planes Nr. 220 außer Kraft.

## **8. Artenschutz**

Um den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand der Verletzung oder Tötung von Individuen sowie die Störung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sicher auszuschließen, ist die Realisierung der Planung zeitlich einzuschränken: Die Entfernung von Gehölzen und Schnittmaßnahmen an Gehölzen dürfen nicht in der Sommerlebensphase der Fledermäuse bzw. nicht innerhalb der Brutphase der Vögel erfolgen.

## **9. Liste standortgerechter heimischer Gehölze**

Artenliste standortgerechter heimischer Gehölze:

Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Rosa canina - Hundsrose

Acer platanoides - Spitzahorn

Rubus fruticosus - Brombeere

Crataegus monogyna - Weißdorn

Salix caprea - Salweide

Euonymus europaea - Pfaffenhütchen

Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Prunus avium - Vogelkirsche

Sorbus aucuparia - Eberesche

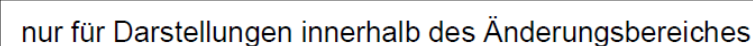
Prunus spinosa - Schlehe

Tilia cordata - Winterlinde

Quercus robur - Stieleiche

Viburnum opulus - Gem. Schneeball

Pflanzgröße (Bäume: 3 x v, StU 12 - 14 cm, Sträucher: 100 cm 150 cm).



- |                                                                                       |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|  | Fläche für Gemeinbedarf |
|  | Wohnbaufläche           |
|  | Änderungsbereich        |

Nachrichtliche Übernahme

—— Richtfunktrasse

# Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!