



PLANUNTERLAGE Aktenzeichen: L 4 - 104/2020

Kreis Friesland, Stadt Varel

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle:
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 16.04.2020).

Vervielfältigungserlaubnis erteilt nach dem Niedersächsischen Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Varel

Varel, den
Unterschrift

HINWEISE

Nr. 1 Baunutzungsverordnung
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.

Nr. 2 Ur- oder frühgeschichtliche 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.

Nr. 3 Altablagerungen / Altlasten
Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

Nr. 4 Kampfmittel
Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdiens in Hannover oder das Ordnungsamt der Stadt Varel zu benachrichtigen.

Nr. 5 Maßnahmen zum Artenschutz
Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Aus Gründen des vorbereitenden Artenschutzes darf die Rodung bzw. Fällung sowie das Beschneiden von Bäumen, Gebüsch und anderen Gehölzen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (Fällverbot gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) durchgeführt werden.

Nr. 6 Brandschutz
Um einen erforderlichen Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert zu ermöglichen, sind bei der Erschließung der Baugrundstücke die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gemäß den §§ 1 und 2 DVNBauO zu den §§ 4 und 14 NBauO zu berücksichtigen. Die Technischen Regeln der DVGW - Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie die Vorgaben des Nds. Brandschutzgesetzes sind bei der Erschließung ebenfalls anzuwenden.

Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
0,6 Geschossflächenzahl
0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
GH max maximale Gebäudehöhe (siehe Textliche Festsetzung Nr. 2)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
a1 und a2 abweichende Bauweisen (siehe Textliche Festsetzung Nr. 3)
Baugrenze mit überbaubarem Bereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (siehe Textliche Festsetzung Nr. 8)

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109
Abgrenzung der Lärmpegelbereiche
Abgrenzung der Fläche, für die besondere Schallschutzanforderungen an die Außenwohnbereiche gelten (siehe Textliche Festsetzung Nr. 6)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Bemaßung in Meter
Nachrichtliche Übernahmen
Höhenpunkt mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull
Sammelstelle für Abfallbehälter
Sichfeld

HINWEISE

Nr. 7 Erdverlegte Versorgungseinrichtungen
Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverlegte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Elektrizitäts- oder Gasversorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen.

Nr. 8 Trinkwasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebietes Varel (Gebietsnummer 03455026101). Daher sind die Vorschriften, Auflagen und Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung einzuhalten. Gleiches gilt für die rechtlichen Vorgaben für Baumaßnahmen innerhalb von Trinkwassergewinnungsgebieten.

Nr. 9 Energiesparendes Bauen
Bei der Errichtung der Gebäude ist die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zu beachten.

Nr. 10 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.

Nr. 11 Landesstraße L 818
Es wirken Verkehrslärmmissionen der L 818 (Mühlenteichstraße) auf das Plangebiet ein. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden. Der Straßenbaulastträger der L 818 ist von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die aus dieser Bauleitplanung entstehen können, freizustellen.

Nr. 12 Telekommunikation
Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudefern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudefernen Netzkomponenten auszustatten.

Nr. 13 Freihaltung von Sichtfeldern
Das in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellte Sichtfeld im Einmündungsbereich des Kronenweges in die Mühlenteichstraße ist zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (WA) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)
Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 3) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig sind.
In allen Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 3) werden die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2, 16 Abs. 6, 18 Abs. 1 und 19 Abs. 4 BauNVO)
1. Bezugspunkt für Höhe und Höhenlage
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 3) werden die zulässigen Gebäudehöhen der baulichen Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt. Zwecks Orientierung sind in der Planzeichnung Höhenpunkte mit Angabe der NHN-Höhen angegeben.
2. Gebäudehöhe (zugleich Firsthöhe):
Die Gebäudehöhe (GH) darf den in der Planzeichnung angegebenen Wert in Meter über NHN nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt beim Gebäude ist der höchste Punkt des Daches (Oberkante First bzw. Oberkante Flachdach).
Nr. 3 Bauweise, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 bzw. § 23 Abs. 3 BauNVO)
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 3) gilt die abweichende Bauweise. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 gilt die abweichende Bauweise a1, wobei die Länge der Gebäude 28 m nicht überschreiten darf. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 gilt die abweichende Bauweise a2. Hier darf die Länge der Gebäude 22 m nicht überschreiten.
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen nichtüberdachte Terrassen die Baugrenze um maximal 1,50 m überschreiten.
Auf die zulässigen Baulängen sind Nebengebäude, wie Garagen u. überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachoberstände, Erker u. a. untergeordnete Bauteile i. S. d. § 5 Abs. 3 Nr.2 NBauO nicht anzurechnen. Die Abstände regeln sich jeweils nach den §§ 5 und 7 der NBauO.
Nr. 4 Garagen und Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 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. Zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen müssen sie jedoch einen Mindestabstand von 3,0 m einhalten.
Ausgenommen von der Mindestabstandsregelung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind überdachte Plätze für die Aufstellung von Abfallsammelbehältern entlang des Kronenweges.
Nr. 5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind maximal 4 Wohneinheiten pro Kettenhaus bzw. Mehrfamilienhaus zulässig. Bei Einfamilienhäusern sind max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind bei Einzelhäusern je Wohngebäude höchstens zwei Wohneinheiten und bei Doppelhäusern höchstens eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.
Nr. 6 Passiver Lärmschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch Lärmmissionen von der Landesstraße 818 (Mühlenteichstraße) vorbelastet. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 werden in Teilen des Geltungsbereiches überschritten. Diese Bereiche sind in der Planzeichnung als Lärmpegelbereiche (LPB) II bis III gekennzeichnet.
Die Außenbauteile (Dach, Wand, Fenster) sind in diesen Bereichen so auszubilden, dass folgende Anforderungen der DIN 4109 an das resultierende bewertete Schalldämmmaß R_{w, res} der Außenbauteile eingehalten werden:
- für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches im LPB II 30 dB und im LPB III 35 dB;
- für Büroräume und ähnliches im LPB II 30 dB und im LPB III 30 dB.
Allgemein gilt:
a) Die Anforderungen an den passiven Schallschutz können verringert werden, wenn rechnerisch nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaße erforderlich sind. Dies gilt insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudefronten.
b) Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.
c) Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche, für die besondere Schallschutzanforderungen an die Außenwohnbereiche gelten, sind durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von h = 2 m gegen den Verkehrslärm zu schützen.

Nr. 7
entfällt

Nr. 8 Erhaltungsgebot für den Baumbestand (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Der Baumbestand innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Der Kronentraufbereich der Hochstämme ist von jeglicher Versiegelung freizuhalten.
Abgänge sind durch Neuanpflanzung der gleichen Art zu ersetzen. Für die Neuanpflanzungen gelten folgende Vorgaben: Gehölzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 bis 16 cm, gemessen in ein Meter Höhe.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Die §§ 2 bis 3 der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO gelten für die Bereiche der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete.

§ 2 Dachkonstruktion
Die örtlichen Bauvorschriften zur Dachkonstruktion gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO, sondern sind nur auf die Hauptgebäude anzuwenden.
Zulässig sind nur Sattel-, Walml-, Krüppelwalml- und Pultdächer mit Dachneigungswinkeln von 15 Grad bis 50 Grad. Die Dachneigungswinkel gelten nicht für Dachbauteile, die konstruktionsbedingt eine andere Dachneigung erfordern.
Flachdächer oder flach geneigte Dächer von 0 Grad bis 15 Grad sind nur bei zweigeschossigen Gebäuden ausnahmsweise zulässig, wenn sie begründ werden.
§ 3 Einfriedung
Werden Einfriedungen in einem Abstand von null bis drei Metern zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straßen errichtet, sind diese als tote Einfriedungen (z. B. Zaune, Mauern) nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m oder als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.
Als sichtbare Materialien für tote Einfriedungen sind ausschließlich Holz, Ziegelstein oder Naturstein zu verwenden.

PRÄAMBEL
Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), hat der Rat der Stadt Varel diesen Bebauungsplan Nr. 250 "Mühlenteichstraße / Kronenweg", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.
Es gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Varel, den
Bürgermeister

PLANVERFASSER
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 250 wurde ausgearbeitet von:
BONER + PARTNER
ARCHITECTEN STADTPLANER INGENIEURE
Johann H. Boner - Dr. Helmut Gramann-Göt
Prof. Dr. Gert-Joachim S. 2019 Varel, Oldenburg
Thomas Altmann-Ströbe 25 - 26133 Oldenburg
Oldenburg, den
Planverfasser

VERFAHRENSVERMERKE
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 27.08.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 250 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.
Varel, den
Bürgermeister

Am hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel beschlossen, mit dem vorgestellten Planentwurf die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und die gleichzeitige Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorzunehmen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 250 und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Varel, den
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Varel hat den Bebauungsplan Nr. 250 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Varel, den
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 250 ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am in der Nordwest - Zeitung (Ausgabe: Der Gemeinnützige) bekanntgemacht worden. Sie ist damit rechtsverbindlich geworden.
Varel, den
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Varel, den
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Varel, den

Stadt Varel
Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 250
Mühlenteichstraße / Kronenweg
Varel - Obenstrohe

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

ENTWURF
Fassung für die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
(Stand: 22.02.2021)

BEGLAUBIGUNGSVERMERK
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein. STADT VAREL
Der Bürgermeister
Varel, den Siegel i.A.