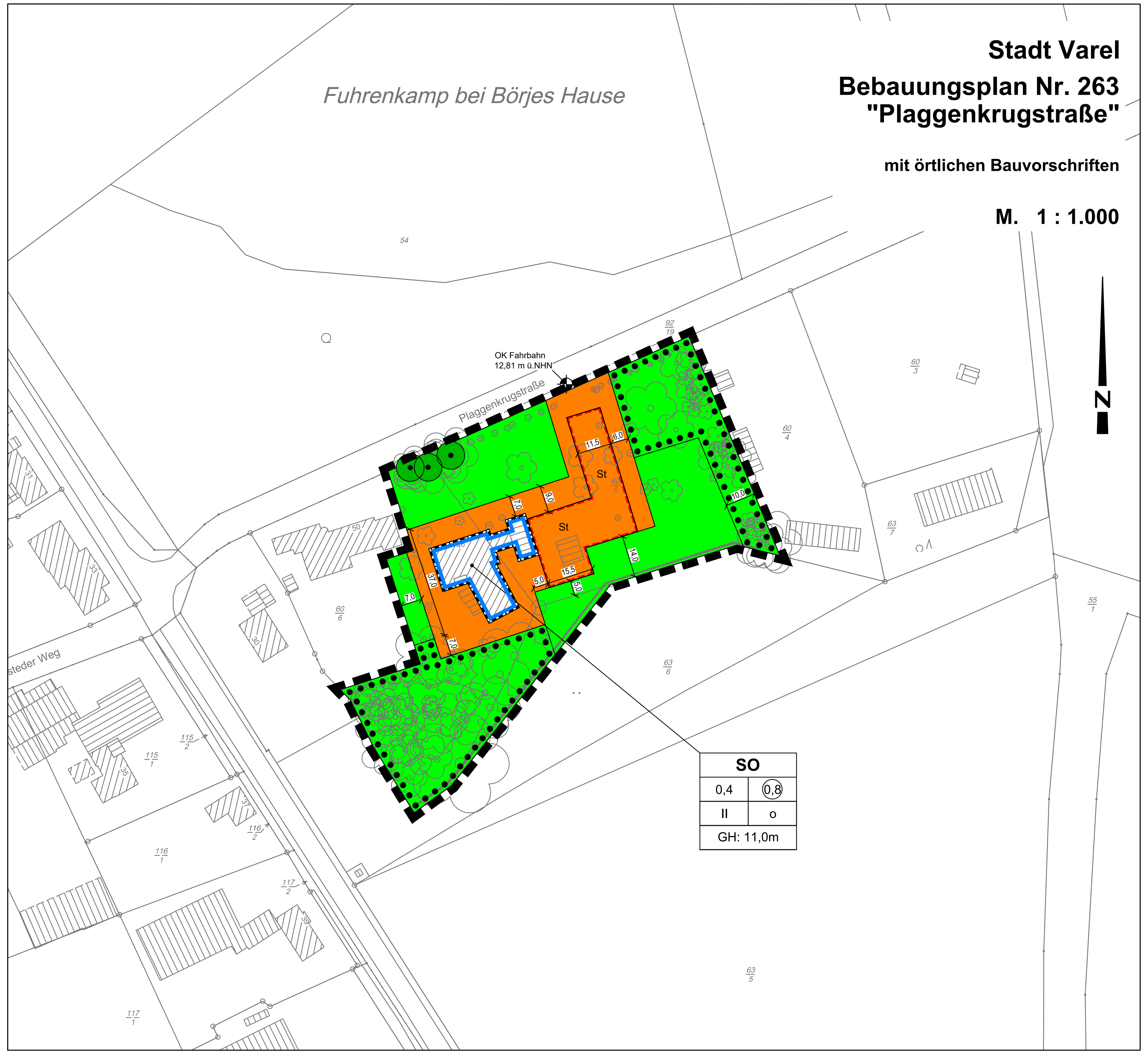
Stadt Varel
Bebauungsplan Nr. 263 "Plaggenkrugstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften

M. 1 : 1.000



Textliche Festsetzungen

1. Sonstiges Sondergebiet SO „Ferienwohnen" gemäß § 11 BauNVO

Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Ferienwohnungen und einer Physiotherapiepraxis. Es sind folgende Nutzungen zulässig:

- 7 Ferienwohnungen, alternativ 6 Ferienwohnungen und 1 Dauerwohnung
- 1 Physiotherapiepraxis mit einer Nutzfläche von höchstens 250 m^2
- 1 Schwimmbad mit einer Wasserfläche von 71 m^2
- Sonstige dem Sonstigen Sondergebiet "Ferienwohnen" dienende Räumlichkeiten (z.B. Rezeption, Lagerräume, Technikräume, …)
- zugehörige Nebenanlagen und Verkehrsflächen

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

2.1 Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens gilt der in der Planzeichnung festgelegte Höhenbezugspunkt (HBP)

2.2 Die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens wird mit maximal 0,50 m über o.g. Bezugspunkt festgesetzt.

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

2.4 Garagen und Nebenanlagen bleiben von den Festsetzungen 2.1, 2.2 und 2.3 unberührt.

2.5 Die Grundfläche von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden darf höchstens 30 m^2 betragen.

3. Fläche für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

Garagen (mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 30 m²) und Stellplätze sind nur innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Stellplätze und Garagen zulässig. Dies gilt auch für Stellplätze mit Ladeinfrastruktur (einschl. Solarcarports ohne Größenbegrenzung).

4. Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB (Solarfestsetzung)

Bei der Errichtung eines Gebäudes mit einer Dachfläche von mindestens 50m^2 sind mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten.

Wird ein bestehendes Gebäude geändert durch eine Aufstockung, einen Anbau oder eine Erneuerung der Dachhaut bis zur wasserführenden Schicht, so sind, wenn eine dabei neu errichtete oder erneuerte Dachfläche mindestens 50 m^2 beträgt, mindestens 50 Prozent dieser Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten.

Die Pflichten nach Satz 1 und 2 entfallen, soweit ihre Erfüllung im Einzelfall anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht, technisch unmöglich ist, wirtschaftlich nicht vertretbar ist oder auf der Dachfläche Solarenergieanlagen zur Erzeugung thermischer Energie errichtet werden sollen oder worden sind.

Die Pflicht nach Satz 2, bezogen auf die Erneuerung der Dachhaut bis zur wasserführenden Schicht, entfällt, wenn die Baumaßnahme aufgrund besonderer äußerer Umstände, insbesondere zur Behebung unvorhergesehener Schäden durch Unwetterereignisse, zwingend erforderlich ist.

5. Private Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Die privaten Grünflächen dürfen zu höchstens 10 % durch Nebenanlagen und Wege versiegelt werden.

6. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

6.1 Der Bewuchs innerhalb der gekennzeichneten Flächen mit Pflanzbindungen ist dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gemäß Pflanzliste zu ersetzen.

6.2 Die für die Erhaltung festgesetzten Bäum gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind dauerhaft zu schützen und zu erhalten; zugelassen sind nur fachgerechte pflegerische Maßnahmen zur langfristigen Sicherung der Gehölze sowie zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht. Die Flächen unterhalb des Kronenbereiches sind als Vegetationsflächen zu nutzen, eine Versiegelung, Bodenauftrag und Bodenabgrabungen oder die Anlage von Fundamenten sind unzulässig. Abgänge sind gemäß Pflanzliste zu ersetzen.

7. Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und nur mit insektenfreundlichen und insektendichten Lampengehäusen, mit nach unten abstrahlendem Lichtkegel mit Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil) und Leuchtmitteln ohne UV-Anteil mit dem Orientierungswert einer Farbtemperatur von 1600 – 2400 Kelvin und einem maximalen Wert von 2.700 Kelvin zulässig. Als Richtwerte der Beleuchtungsstärken sind max. 5 -10 Lux anzuwenden und möglichst niedrige Leuchtpunkthöhen zur Erreichung der technisch notwendigen Ausleuchtung anzustreben. Der maximale Abstrahlwinkel sollte nicht mehr als ca. 30° zur Seite betragen.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023.

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, Tel. 0441/205766-15 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 Bau- oder Erschließungsarbeiten oder bei der Baufeldfreimachung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder auf Altlasten oder Altstandorte i.S. des BBodSchG gefunden werden, sind sofort alle Bodenarbeiten einzustellen und ist 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. Maßnahmen zum Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen der §§ 39 und 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, Gebüschen und anderen Gehölzen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (Fällverbot gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) durchgeführt werden.

6. Schotter- und Steingärten

Unversiegelte Gartenflächen haben eine hohe Funktion für das Kleinklima, für die Versickerungsfähigkeit und auch für Arten- und Lebensgemeinschaften.

Es wird darauf hingewiesen, dass unzulässige Überschreitungen der festgesetzten GRZ durch befestigte Schotter- oder Steingärten nach § 9 Abs. 2 NBauO in Verbindung mit § 58 Abs. 1 NBauO kostenpflichtig geahndet werden können.

7. 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.

8. 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.

9. Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf Dächern

Die textliche Festsetzung Nr. 4 entbindet nicht von den Vorgaben der NBauO zu Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf Dächern.

10. Belange der Kreisstraße 104

Von der Kreisstraße 104 gehen Emissionen aus. Der Straßenbaulastträger der K 104 ist von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die auf die o. a. Bauleitplanung zurückzuführen sind, freizustellen.

11. Pflanzliste

Gehölzqualität: Bäume: Hochstamm, 3 x verschult, Stammumfang 12 bis 14 cm, gemessen in ein Meter Höhe; Sträucher: 2x verpflanzte Sträucher, Höhe 100-150 cm

1. Bäume

Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name
Bergahorn	(Acer pseudoplantanus)	Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
Bergulme	(Ulmus glabra)	Spitzahorn	(Acer platanoides)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)	Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Esche	(Fraxius excelsior)	Stieleiche	(Quercus robur)
Feldahorn	(Acer campestre)	Vogelkirsche	(Prunus avium)
Frühe Traubenkirsche	(Prunus padus)	Wildapfel	(Malus silvestris)
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Wildbirne	(Pyrus communis)
Rosskastanie	(Aesculus hippocastanum)	Winterlinde	(Tilia cordata)
Rotbuche	(Fagus silvatica)	Zitterpappel	(Populus tremula)
Sandbirke	(Betula pendula)		

2. Sträucher

Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name
Berberitze	(Berberis vulgaris)	Heidelbeere	(Vaccinium myrtillus) (nur für Hausgrundstücke)
Besenginster	(Cytisus scorparius)	Himbeere	(Rubus idaeus)
Bibernellrose	(Rosa pimenellifolia) (nur für Hausgrundstücke)	Hülse, Stechpalme	(Ilex aquifolium)
Faulbaum	(Rhamnus frangula)	Hundsrose	(Rosa canina)
Felsenbirne	(Amelanchier ovalis)	Kornelkirsche	(Cornus mas)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)	Liguster	(Ligustrum vulgare) (nur für Hausgrundstücke)
Gewöhnlicher Flieder	(Syringa vulgaris) (nur für Hausgrundstücke)	Öhrchenweide	(Salix aurita)
Grauweide	(Salix cinerea)	Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Hanfweide	(Salix viminalis)	Salweide	(Salix caprea)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)	Sanddorn	(Hippophae rhamnoides)
Haselnuss	(Corylus avellana)	Schlehe	(Prunus spinosa)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)	Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Varel den Bebauungsplanes Nr. 263 „Plaggenkrugstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Varel, den ___________

Der Bürgermeister (Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am ___________ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 263 „Plaggenkrugstraße" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ___________ ortsüblich bekanntgemacht.

Varel, den ___________

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2023 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom ___________).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Varel, den ___________

Katasteramt Varel (Siegel)

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: J. Lausch

Oldenburg, den 06.11.2024

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de
lux planung

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am ___________ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 263 „Plaggenkrugstraße" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ___________ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom ___________ bis einschließlich ___________ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Varel, den ___________

Bürgermeister

5. Eingeschränkte Beteiligung

Nach erfolgter öffentlicher Auslegung wurde im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB den Beteiligten mit dem Schreiben vom ___________ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ___________ gegeben.

Varel, den ___________

Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Varel hat den Bebauungsplan Nr. 263 „Plaggenkrugstraße" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ___________ als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Varel, den ___________

Bürgermeister

7. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 263 „Plaggenkrugstraße" ist gemäß § 10 BauGB am ___________ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Varel, den ___________

Bürgermeister

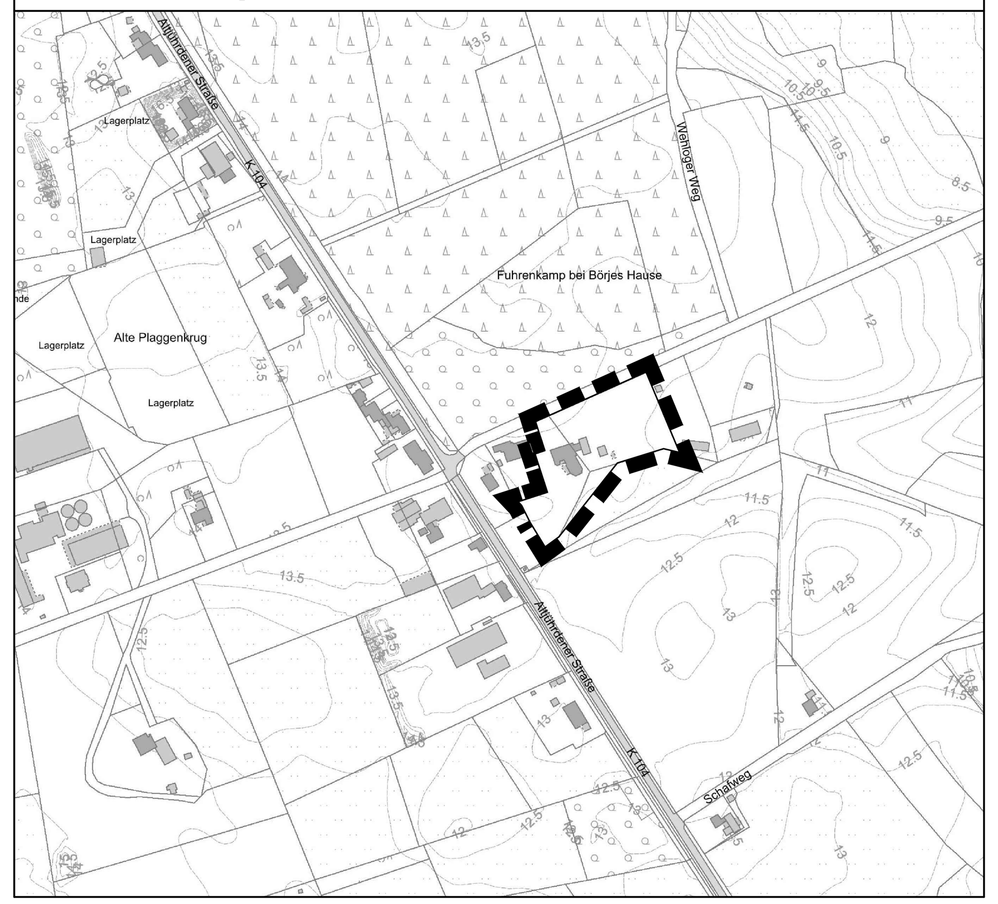
8. Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 263 „Plaggenkrugstraße" nicht geltend gemacht worden.

Varel, den ___________

Bürgermeister

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- SO — Sonstiges Sondergebiet "Ferienwohnen"
- überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
- II — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- (0,8) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- GH: 11,00 m — Gebäudehöhe als Höchstmaß
- OK Fahrbahn 12,81 m ü.NHN — unterer Höhenbezugspunkt in m ü. NHN (s.h. textliche Festsetzung Nr. 2.1)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- Baugrenze

4. Grünflächen

- private Grünfläche
- zu erhaltende Bäume

5. 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, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

6. Sonstige Planzeichen

- St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf den gesamten räumlichen Geltungsbereich.

1. Einfriedungen

Einfriedungen, die in einem Abstand von 0-3 m zur nördlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, 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 2,0 m zulässig. Als sichtbare Materialien für tote Einfriedungen sind ausschließlich Holz, Ziegelstein oder Naturstein zu verwenden.

Stadt Varel
Bebauungsplan Nr. 263 "Plaggenkrugstraße"
mit örtlichen Bauvorschriften

VAReL

M. 1 : 1.000