



PLANUNTERLAGE

Quelle: LGLN
 Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 21.04.2022).
 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

PFLANZENLISTE

Bäume und Sträucher - Naturraum Geest		
Bäume	Roskastanie (Aesculus hippocast.)	Vogelkirsche (Prunus avium)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Rotbuche (Fagus sylvatica)	Wildpflaume (Malus silvestris)
Eberesche (Sorbus aucuparia)	Sandbirke (Betula pendula)	Wildrose (Rosa canina)
Eiche (Quercus robur)	Schwarzleiche (Quercus petraea)	Winterlinde (Tilia cordata)
Feldahorn (Acer campestre)	Sitzbaldach (Acer platanoides)	Zitronenapfel (Populus tremula)
Frühe Traubenkirsche (Prunus padus)	Sommerlinde (Tilia platyphyllos)	
Hainbuche (Carpinus betulus)	Stieleiche (Quercus robur)	
Sträucher		
Berberitze (Berberis vulgaris)	Grauweide (Salix cinerea)	Kornelkirsche (Cornus mas)
Besengesträucher (Cytisus scorpiurus)	Hartweide (Salix viminalis)	Liguster (Ligustrum vulgare)
Eberesche (Sorbus aucuparia)	Harnappel (Cornus sanguinea)	Ordnungsweide (Salix aurita)
Brombeere (Rubus spec.)	Haselnuss (Corylus avellana)	Pflaumenhecke (Elaeagnus europaea)
Buchsbaum (Buxus sempervirens)	Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)	Salweide (Salix caprea)
Faulbaum (Rhamnus frangula)	Heidelbeere (Vaccinium myrtillus)	Sanddorn (Elaeagnus argentea)
Felsenbirne (Amelanchier ovalis)	Himbeere (Rubus idaeus)	Schlehe (Prunus spinosa)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)	Hülse, Stachelpalme (Ilex aquifolium)	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Gewöhnlicher Flieder (Syringa vulgaris)	Hundrose (Rosa canina)	Weißdorn (Crataegus monogyna)
Obstbäume		
Äpfel		
Alantapfel	Groninger Krone	Reitländer
Boskapfel		Roter Eisapfel
Danziger Kantapfel	Jacob Dickel	Roter Münsterländer
Dülmener Rosenapfel	Krugers Dickstel	Schöner v. Boskoop
Frankenapfel	Ostf. Herbstkalv	Schöner aus Hertenhut
Geber Münsterländer	Panniemanns Tapfelapfel	Stedinger Prinzenapfel
Grahams Jubiläum	Purpurroter Cousinot	
Pflaumen und Zwetschen		
The Czar	Hauszwetsche	Graf Althaus
Borsumer	Wangenheimer Frühzwetsche	Nancy-Mirabelle
Birnen		
Alexander Lucas	Grafin v. Paris	Madame Verte
Clapps Liebling	Gute Graue	Neue Poiteau
Doppelte Phillip	Herzogin Elise	Nordhäuser Winterforellbirne
Espereira Herberbirne	Holländische Zuckerbirne	Trümpf v. Vienne
Gelirts Butterbirne	Köstliche v. Cheneau	Zeleter Zuckerbirne
Kirschen		
Düssens gelbe Koornpikirsche	Oktaiva	Morellenfeuer
Lückenkirsche	Heimanns Rubinweichel	Schattenmorelle
Wallhecken		
Bäume		
Frühe Traubenkirsche (Prunus padus)	Schwarzleiche (Quercus petraea)	Vogelkirsche (Prunus avium)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Stieleiche (Quercus robur)	
Sträucher		
Eberesche (Sorbus aucuparia)	Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)	Hundrose (Rosa canina)
Eiche (Quercus robur)	Hase (Corylus avellana)	Schlehe (Prunus spinosa)
Faulbaum (Frangula alnus)	Heimische Weiden (Salix)	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung**
- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,4 Grundflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 TH max. maximal zulässige Traufhöhe (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)
 GH max. maximal zulässige Gebäudehöhe (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- a abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)
 Baugrenze mit überbaubarem Bereich
- Verkehrsflächen**
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Parkplatz
 Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
- Grünfläche ☉ privat ☉ öffentlich
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern bzw. Heckengehölzen
 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts hier: Geschützter Landschaftsbestandteil (Wallhecke)
 Kennzeichnung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Bezug zur textlichen Festsetzung Nr. 9
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 Umgrenzung von Flächen für Stellplatzanlagen
 Höhenbezugspunkt
 Abgrenzung zwischen Bereichen, denen unterschiedliche Höhenbezugspunkte zugeordnet werden
 Bemaßung in Meter
- Nachrichtliche Übernahme**
- Vorhandener Regenwasserkanal mit beidseitig 2,50 m breitem Schutzstreifen
- Darstellungen ohne Normcharakter**
- Höhenlinien

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 im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig sind.
- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA)** 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 Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens**
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
 Als untere Bezugspunkte gelten die Höhenbezugspunkte (HBP) 1 - 6. Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens gilt jeweils der dem Gebäude nächst gelegene, in der Planzeichnung festgelegte Höhenbezugspunkt. Die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens wird mit maximal 0,50 m über dem heranzuziehenden Bezugspunkt festgesetzt.
- Nr. 3 Traufhöhe / Gebäudehöhe**
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden im Allgemeinen Wohngebiet die maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen der baulichen Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt.
- Die Traufhöhe (TH) darf den in der Planzeichnung angegebenen Wert nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachstuhl (oberer Bezugspunkt) und der tatsächlichen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens. Die Traufhöhe gilt nicht für Traufen von untergeordneten Dachelementen (Kippelwalm, Dachaufbauten, Querriegel).
- Die Gebäudehöhe (GH) darf den in der Planzeichnung angegebenen Wert nicht überschreiten. 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. Bei Gebäuden mit Flachdächern ist die maximale Gebäudehöhe die maximal zulässige Traufhöhe.
- Garagen und Nebenanlagen bleiben von den vorstehenden Festsetzungen unberührt.
- Nr. 4 Abweichende Bauweise**
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) gilt die abweichende Bauweise a, wobei die Länge der Gebäude bei Einzelhäusern und bei Doppelhäusern 20 m nicht überschreiten darf. Es sind Grenzabstände wie in der offenen Bauweise einzuhalten.
- Auf die zulässigen Baulängen sind Nebengebäude, wie Garagen und überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachüberstände, 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. 5 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 mit einer Grundfläche von maximal 30 qm sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche allgemein zulässig. Zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen müssen sie jedoch einen Mindestabstand von 3,0 m einhalten.
- Nr. 6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) je Gebäude höchstens vier Wohnungen zulässig sind. Dies gilt unabhängig davon, ob es sich um ein Einzel- oder Doppelhaus handelt.
- Nr. 7 Nutzung der solaren Strahlungsenergie**
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)
 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind bei Neubauten oder wesentlichen Änderungen bestehender Gebäude die nutzbarer Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 Prozent mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Ausnahmsweise, soweit dies im Einzelfall technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist, bzw. anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht, gilt Satz 1 nicht.
- Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in qm) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) auf dem jeweiligen Baugrundstück des Bebauungsplans errichtet werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die folgenden nicht nutzbaren Teile (in qm) abzuziehen:
- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dächer nach Norden (Westnordwest bis Ostnordost),
 - erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, von anderen Dachnutzungen, wie Dachentwässerung, Dachaufbauten, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie bauordnungsrechtliche Abstandsflächen zu den Dachrändern.
- Nr. 7.2**
 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
- Nr. 8 Verzicht auf fossile Brennstoffe**
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)
 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen bei Neubauten oder wesentlichen Änderungen bestehender Gebäude fossile Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden.
- Nr. 9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)
 Die des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 257 sind mehrere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchzuführen. Sofern es sich um Neuanpflanzungen handelt, müssen die Pflanzqualitäten den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Bauwalchen (BdB) entsprechen.
- 9.1 Wallhecke**
 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten privaten Grünfläche wird die dort vorhandene, gesetzlich geschützte Wallhecke mit einem Erhaltungsgesetz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB belegt. Sie ist in allen ihren Bestandteilen (Walkkörper, Bäume, Sträucher) dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen jeglicher Art zu schützen. Der Walkkörper ist bei Abgang oder Zerstörung wiederherzustellen. Bäume und Sträucher sind bei Austill im Verhältnis 1 : 1 zu ersetzen.
- Zur Nachpflanzung sind standortgerechte heimische Arten mit folgender Pflanzqualität zu verwenden:
 - bei Bäumen: Hochstamm 2 x verpflanzt / 150 bis 200 cm
 - bei Sträuchern: Strauch 2 x verpflanzt / 60 bis 100 cm.
- Es sind Gehölzarten aus der in der Planzeichnung aufgeführten Pflanzenliste zu verwenden.
- 9.2 Wallheckenschutzstreifen**
 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten privaten Grünfläche ist ein Schutzstreifen entlang der vorhandenen Wallhecke als Vegetationsfläche zu erhalten. Der Schutzstreifen ist von Bodenaufgrabungen und Bodenabgrabungen, Bodenverdichtungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Bauwerken, auch baugenehmigungsfreier Art, und Bodenversiegelungen, z. B. durch Pflasterungen, freizuhalten.
- 9.3 Anpflanzungsgebot für Sträucher**
 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten privaten Grünfläche sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB Sträucher anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Anpflanzung ist so vorzunehmen, dass eine Dichte von einer Pflanze pro 2 qm erreicht wird.
- Bei der Anpflanzung sind heimische, standortgerechte Sträucher mit folgender Pflanzqualität zu verwenden:
 Strauch 2 x verpflanzt / 60 bis 100 cm.
- Es sind Gehölzarten aus der in der Planzeichnung aufgeführten Pflanzenliste zu verwenden.
- 9.4 Anpflanzungsgebot für Hecken**
 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten privaten Grünfläche sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB Hecken anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- Als Heckenpflanzen sind nur heimische Gehölze wie beispielsweise Hainbuche, Liguster, Rotbuche oder Weißdorn, 2 x verpflanzt, zu verwenden. Die Hecken sind als 1-reihige, freiwachsende Hecke in einer Breite von maximal 1,0 m anzulegen und dürfen eine Wuchshöhe von 2,0 m nicht überschreiten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 9.5 Anpflanzungen von Obstbäumen auf den Baugrundstücken**
 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist je angefangener 500 qm Grundstücksfläche auf dem jeweiligen Grundstück mindestens ein Obstbaum (Wuchsform: Buschbaum) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
- Bei der Anpflanzung sind Obstbäume mit folgender Pflanzqualität zu verwenden:
 Stammumfang mindestens 8 - 10 cm
- Es sind Gehölzarten aus der in der Planzeichnung aufgeführten Pflanzenliste zu verwenden.
- 9.6 Anpflanzung von Bäumen im öffentlichen Straßenraum**
 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche im Bereich der Wendeschleife sind zwei Bäume und in den beiden anderen öffentlichen Grünflächen ist jeweils ein Baum anzupflanzen. Dabei können entweder hochstammige standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume gewählt werden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten; abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
- Bei der Anpflanzung sind Bäume mit folgender Pflanzqualität zu verwenden:
 - bei Bäumen: Stammumfang mindestens 12 - 14 cm
 - bei Obstbäumen: Stammumfang mindestens 8 - 10 cm
- Es sind Gehölzarten aus der in der Planzeichnung aufgeführten Pflanzenliste zu verwenden.
- Nr. 10 Ladeinfrastruktur in der Stellplatzbereichen**
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 2 BauNVO)
 Nebenanlagen in Form von Einrichtungen der Ladeinfrastruktur für elektrisch betriebene Fahrzeuge sind im Bereich der festgesetzten Stellplatzanlagen zulässig.
- Nr. 11 Beleuchtung im Plangebiet**
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Die öffentliche Beleuchtung (z. B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und nur mit insektenfreundlichen und insektenleuchten 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 2700 Kelvin zulässig. Als Richtwerte der Beleuchtungsstärke sind max. 5-10 Lux für Straßen- und Parkplatzbeleuchtung anzuwenden und möglichst niedrige Leuchtpunkthöhen zur Erreichung der technisch notwendigen Ausleuchtung anzustreben.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG**
- § 1 Räumlicher Geltungsbereich**
 Die §§ 2 und 3 der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO gelten für den Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA).
- § 2 Einfriedigung**
 Werden Einfriedigungen in einem Abstand von null bis drei Metern zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straßen errichtet, sind diese als tote Einfriedigungen (z. B. Zäune, Mauern) nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m oder als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
- Als sichtbare Materialien für tote Einfriedigungen sind ausschließlich Holz, Ziegelstein oder Naturstein zu verwenden.
- § 3 Dachbegrenzung**
 Bei den Haupt- und Nebengebäuden sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 15 Grad Dachneigung mit einer standortgerechten Vegetation dauerhaft zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht (vegetationsfähige Substratlage) muss mindestens 6 cm betragen. Die brandschutztechnischen Bestimmungen sind zu beachten.
- HINWEISE**
- Nr. 1 Baunutzungsverordnung**
 Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023.
- Nr. 2 Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde**
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes melderpflichtig und müssen der zuständigen unter Denkmalschutzbehörde (Stadt Varel) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441 / 20376-15 unverzüglich gemeldet werden. Melderpflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Nr. 3 Altablagerungen / Altlasten**
 Sollten bei Bodenbegutungen 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 (GLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst 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 Erstellung dieses Bebauungsplanes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung erbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.
- 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 311 sowie die Vorgaben des Nds. Brandschutzgesetzes sind bei der Erschließung ebenfalls anzuwenden.
- 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 Energiesparendes Bauen**
 Bei der Errichtung der Gebäude ist das Gebäudeenergiegesetz zu beachten.
- Nr. 9 DIN und ISO-Vorschriften**
 In die 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. 10 Private Beleuchtung**
 Im Sinne einer Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, zum Artenschutz (u. a. Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse), zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes, zur Energieeinsparung und zur Rücksichtnahme auf Nachbarschaft und Verkehrsteilnehmer sowie für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse soll auch die private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freizeitanlagen (z. B. Wege, Parkplätze) nach Möglichkeit energiesparend, blend- und streulichtarm gestaltet werden. Sie soll daher nach Möglichkeit nicht über ihren Bestimmungsbereich wie Wege oder Aufenthaltsflächen hinaus strahlen. Es wird zudem empfohlen, Steuerungsinstrumente zur zeitlichen Einschränkung der Beleuchtung einzusetzen. Dunkelräume in Gärten und auf Grünflächen bieten wichtige Räume für die Tierwelt. Leuchten sollen voll abgeschirmt sein gegen Insekten und nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen. Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil); Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung, von max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung sind in der Regel für gute Sichtverhältnisse ausreichend; niedrige Leuchtpunkthöhen vermindern unnötigen Anteil an UV- und Blaulicht wie Bernsteinfarbene bis warmweiße LED; Orientierung; Farbtemperatur 1600 bis 2400 Kelvin, max. 2700 Kelvin) verhindern das Anfliegen von Insekten und deren Verenden.
- Nr. 11 Schutz des vorhandenen Regenwasserkanals**
 Es ist zu beachten, dass die Schutzstreifenrassse (je 2,50 m links und rechts parallel zur Leitung) des durch das Allgemeine Wohngebiet (WA) verlaufenden Regenwasserkanals (siehe Planzeichnung) weder überbaut, überpflanzt oder anderweitig mit Hindernissen versehen werden darf. Ebenso dürfen Bepflanzungen oder Anschließungen nicht in die Trasse hineinwachsen bzw. hineinragen.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 10 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. 257 "Am Waldesrand", bestehend aus der Planzeichnung, dem 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, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023.

Varel, den

.....
 Bürgermeister

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 257 wurde ausgearbeitet von:

BONER + PARTNER
 ARCHITECTEN STADTPLANER INGENIEURE
 Am Tannenweg 10, 26316 Varel, Tel. 0441 20376-15, Fax 0441 20376-16, E-Mail: info@boner-partner.de

Oldenburg, den

 Planverfasser

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 14.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 257 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am öffentlich 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. § 3 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 öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 257 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. 257 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. 257 ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am in der Nordwest- Zeitung (Ausgabe: Der Gemeinnützige) und im Internet bekanntgemacht worden. Er 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

.....

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

Varel, den

.....

Stadt Varel
Landkreis Friesland
Bebauungsplan Nr. 257
"Am Waldesrand"
Varel - Büppel

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

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Fassung zum Satzungsbeschluss
 (Stand: 12.11.2024)

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein. STADT VAREL Der Bürgermeister

Varel, den Siegel i.A.