

**Stadt Varel**

**Landkreis Friesland**

**Aufstellung**

**des Bebauungsplanes Nr. 257**

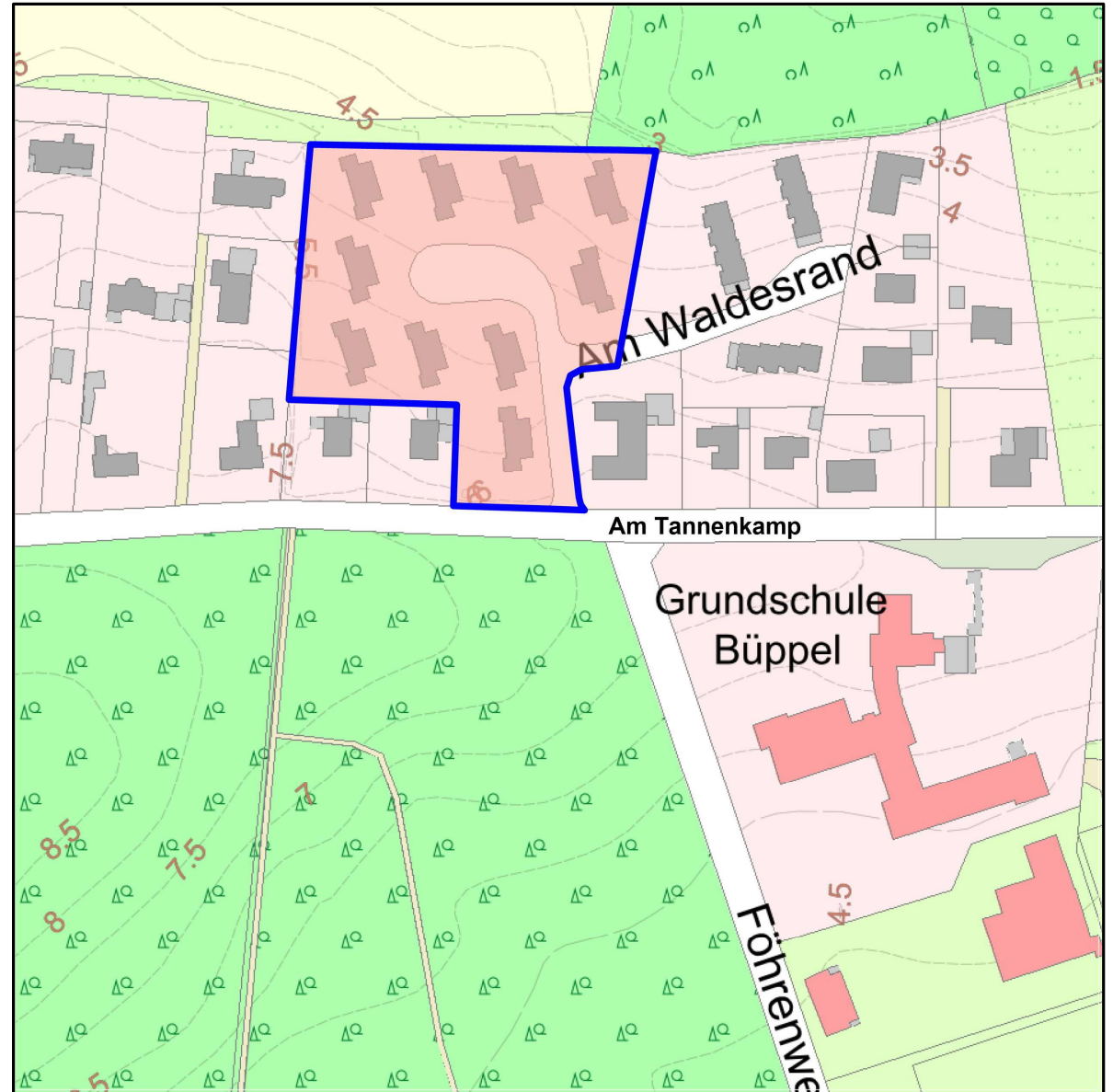
**„Am Waldesrand“**

**Ortsteil Büppel**

**Vorbereitung**

**Abwägungsbeschluss**

**Satzungsbeschluss**



# Planungsanlass / Planungsziele

Für die bestehende Wohnsiedlung „Am Waldesrand“ in Büppel beabsichtigt der Eigenbetrieb Wohnungsbau Varel eine grundlegende Sanierung und Umstrukturierung. Für die Siedlung existiert derzeit kein Bebauungsplan.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 257 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Umstrukturierungsmaßnahmen geschaffen werden.

Vorgesehen ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), von öffentlichen Verkehrsflächen (Straße Am Waldesrand) und von Grünflächen.

Die Aufstellung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Innenentwicklung) durchgeführt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.



# Sanierungskonzept



- **Neubau von 4 Mehrfamilienhäusern á 4 Wohneinheiten**
- **jeweils ca. 65-75 qm Wohnfläche (3ZKB)**
- **Ziel: flexible Grundrisse, um einzelne Wohnungen vergrößern / verkleinern zu können**
- **Förderung: Effizienzhausstandard 40 für größtmögliche Förderung**
- **Vorhandene Doppelhäuser werden mit größeren Bädern ertüchtigt und auf aktuellen Stand gebracht**
- **Vergrößerung der Wendeanlage**
- **Neuordnung der Stellplatzsituation.**





Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine abwägungsrelevanten Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

- Jägerschaft Friesland / Wilhelmshaven
- Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie
- TenneT
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Landkreis Friesland
  - FB Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal
  - FB Straßenverkehr
  - FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement (Regionalplanung)
  - FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement (Klimaschutz und Klimaanpassung)
  - FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement (Bauplanung)
  - FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement (Bauordnung)
  - FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement (Denkmalschutz)
  - FB Umwelt (Naturschutz- und Waldbehörde)
  - FB Umwelt (Wasser- und Deichbehörde)
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen
- Telekom Deutschland GmbH



# Öffentliche Auslegung / Beteiligung der Behörden und sonstigen T. ö. B.

---

Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben abwägungsrelevante Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

- EWE Netz GmbH
- Entwässerungsverband Varel
- Landkreis Friesland
  - FB Umwelt Fachbereich Umwelt - Untere Abfall-, Immissionsschutz- und Bodenschutzbehörde

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.



## Zusammenfassung der Stellungnahme der EWE Netz GmbH

Die EWE Netz GmbH weist darauf hin, dass sich im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH befinden. Diese Leitungen und Anlagen sind in Ihren Trassen und Standorten grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Weiterhin werden Hinweise zu einer eventuellen Netzerweiterung gegeben.

## Abwägung der Stadt Varel

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.



## Zusammenfassung der Stellungnahme des Entwässerungsverbandes Varel

Bei einer Ableitung des gesammelten Regenwassers in Richtung von Gewässern II. oder III. Ordnung sind im Vorfeld die erforderlichen Rückhaltemaßnahmen zu treffen. Nach Rücksprache mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Friesland ist die zulässige Drosselabflussspende auf 1,5 l/s x ha zu begrenzen. Weiterhin ist ein 10jähriges Regenereignis zugrunde zu legen.

## Abwägung der Stadt Varel

Die Vorgaben zur Regenwasserableitung werden bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.

Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.



## Zusammenfassung der Stellungnahme des Landkreises Friesland FB Umwelt (Abfallbehörde)

1.

Gemäß Abbildung 2 ist eine Grünfläche im Bereich des Wendehammers geplant, diese sollte insbesondere durch den Baumbestand und spätere Einschränkungen entsprechend geplant werden oder entfallen.

## Abwägung der Stadt Varel

zu 1.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.

Die Grünfläche soll erhalten bleiben, um den Versiegelungsgrad zu reduzieren. Ihre Begrenzung wurde so gewählt, dass eine ausreichend dimensionierte Fahrspur für dreiachsige Entsorgungsfahrzeuge verbleibt.

Bei der geplanten Anpflanzung von zwei Bäumen auf der Pflanzinsel wird darauf geachtet, dass es zu keinen Einschränkungen für die Fahrzeuge der Müllabfuhr kommt.



## Zusammenfassung der Stellungnahme des Landkreises Friesland FB Umwelt (Abfallbehörde)

2.

### Punkt 7.7 Abfallwirtschaft

letzter Satz: Parkende Autos im Bereich der Wendeanlage mit Grünfläche können dazu führen, dass das Entsorgungsfahrzeug nicht mehr wenden kann/darf. Daher wird ein eingeschränktes Halteverbot empfohlen.

## Abwägung der Stadt Varel

zu 2.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu ist festzustellen, dass die Wendeanlage der Straße *Am Waldesrand* auf einen Durchmesser von 22 m vergrößert wird, so dass das Wenden vor allem von Müllfahrzeugen in einem Zuge möglich ist. Das Umstrukturierungskonzept sieht eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen auf den Privatgrundstücken vor. Insofern ist davon auszugehen, dass die Wendeanlage zukünftig frei von parkenden Fahrzeugen sein wird. Sollte sich jedoch herausstellen, dass die Müllfahrzeuge weiterhin durch parkende Fahrzeuge behindert werden, behält sich die Stadt Varel vor, für den Bereich der Wendeanlage ein Parkverbot auszusprechen.



## FAZIT

Den von den Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise wird gefolgt.

Soweit erforderlich, wurden die Planunterlagen entsprechend angepasst.

Darüber hinaus wurden einige redaktionelle Änderungen und Ergänzungen in der Planzeichnung und Begründung vorgenommen. Die Grundzüge der Planung sind davon nicht betroffen.

Somit könnte nunmehr der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 257 erfolgen.

Die Fassung zum Satzungsbeschluss wird nachfolgend dargestellt.





# Fassung zum Satzungsbeschluss - Planzeichnung



## **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 fest- gesetzt.

Die Traufhöhe (TH) darf den in der Planzeichnung angegebenen Wert nicht überschreiten. 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).

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)

### Nr. 7.1

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind bei Neubauten oder wesentlichen Änderungen bestehender Gebäude die nutzbaren 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 Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die folgenden nicht nutzbaren Teile (in qm) abzuziehen:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Westnordwest bis Ostnordost);
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume,
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, 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.



# Fassung zum Satzungsbeschluss - Textliche Festsetzungen

## **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)

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 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 Pflanzenqualitäten den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

### **9.1 Wallhecke**

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten privaten Grünfläche wird die dort vorhandene, gesetzlich geschützte Wallhecke mit einem Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB belegt. Sie ist in allen ihren Bestandteilen (Wallkörper, Bäume, Sträucher) dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen jeglicher Art zu schützen. Der Wallkörper ist bei Abgang oder Zerstörung wiederherzustellen. Bäume und Sträucher sind bei Ausfall 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.



## 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 hochstämmige 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 den 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 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 2700 Kelvin zulässig. Als Richtwerte der Beleuchtungsstärken sind max. 5-10 Lux für Straßen- und Parkplatzbeleuchtung anzuwenden und möglichst niedrige Leuchtpunkthöhen zur Erreichung der technisch notwendigen Ausleuchtung anzustreben



## § 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 Einfriedung

Werden Einfriedungen in einem Abstand von null bis drei Metern zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straßen errichtet, sind diese als tote Einfriedungen (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 Einfriedungen sind ausschließlich Holz, Ziegelstein oder Naturstein zu verwenden.

## § 3 Dachbegrünung

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 Substratauflage) muss mindestens 6 cm betragen. Die brandschutztechnischen Bestimmungen sind zu beachten.



---

# Bedarfsfolien



# Bestand Vorhabenfläche Luftbild



Der Flächennutzungsplan stellt derzeit Wohnbauflächen (W) dar.

