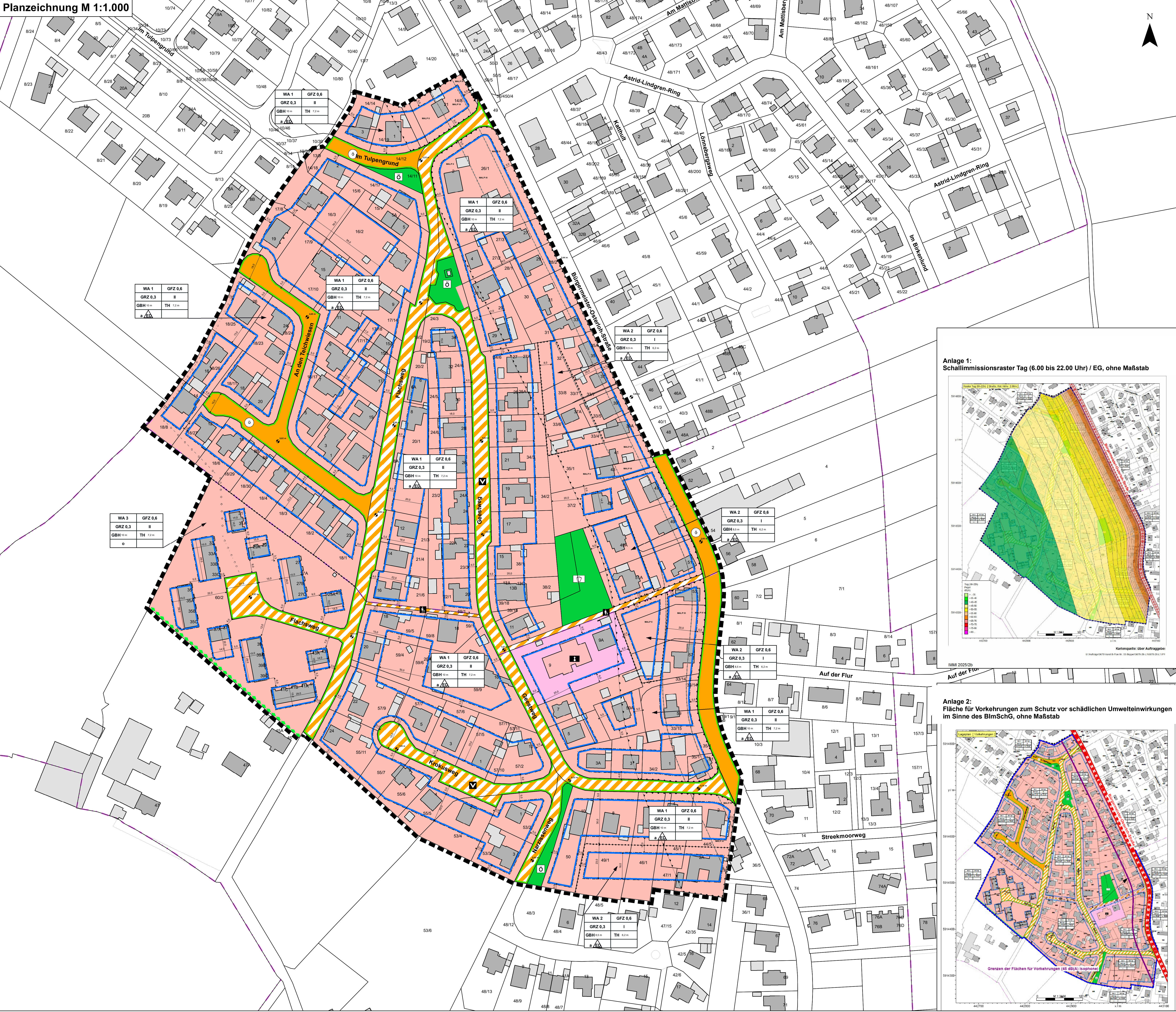




Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung**

 - Algemeine Wohngebiete
- 2. Maß der baulichen Nutzung**

 - GH max. zulässige Gebäudehöhe
 - TH max. zulässige Traufhöhe
 - II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GRZ zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - GFZ zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- 3. Fläche für den Gemeinbedarf**

 - Gemeinbedarfsfläche
 - Kirche
- 4. Bauweise, Baugrenzen**

 - offene Bauweise
 - abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 5. Verkehrsflächen**

 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
 - Straßenbegrenzungslinie
- 6. Grünflächen**

 - öffentliche Grünfläche
 - Spielplatz
- 7. Sonstige Planzeichen**

 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Höhenbezugspunkt (HBP)
 - geschützte Wallhecke (nachrichtliche Übernahme)
 - Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - maßgebliche Außenlärmpegel (MALP)
 - Abgrenzung unterschiedlicher maßgeblicher Außenlärmpegel (MALP)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 4 BauNVO)
Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets (gem. § 4 BauNVO) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 (6) Nr. 1 BauNVO).

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

2.1 Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens ist der nächstgelegene Höhenbezugspunkt.
2.2 Die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens wird mit mindestens 0,1 m und maximal 0,5 m über o. g. Bezugspunkt festgelegt.

2.3 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 Dächern (Krippelwalm, Dachaufbauten, Quergiebel).

2.4 Gebäudehöhe (zugleich Firsthöhe): als Firsthöhe gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und der tatsächlichen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens. Eine Überschreitung durch untergeordnete Bauteile kann im technisch erforderlichen Maß ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 3 und 4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 gilt die abweichende Bauweise a, wobei die Länge der Gebäude 22 m nicht überschritten werden darf. Es sind Grenzabstände wie in der offenen Bauweise einzuhalten. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.
Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 gilt die offene Bauweise o. Zulässig sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. Auf die zulässigen Nutzungen sind Nebengebäude, wie Garagen und überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachüberstände, Erker u. a. untergeordnete Bauteile i. S. d. § 5 (3) Nr. 2 NBauO nicht anzurechnen.
Die Abstände regeln sich jeweils nach den §§ 5 und 7 der NBauO.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)
In den WA 1 und WA 2 sind maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte zulässig. In WA 3 sind maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus, Doppelhaushälfte bzw. Reihenhaushälfte zulässig.

5. Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)
Garagen gemäß § 12 BauNVO und Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche allgemein zulässig mit Ausnahme der nicht überbaubaren Flächen in einer Tiefe von 3 Metern entlang der Straßenbegrenzungslinie.

6. Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Bäume in öffentlichen Grünflächen und im öffentlichen Straßenraum sind dauerhaft zu erhalten; zugelassen sind nur fachgerechte, pflegerische Maßnahmen zur langfristigen Sicherung der Bäume sowie zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht. Ein Abgang ist durch Neupflanzung der gleichen Art an gleicher Stelle zu ersetzen. Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 12 cm.

7. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1, Abschnitt 1 (Ausgabe Januar 2018) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach:

- $R_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$ der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 (Ausgabe Januar 2018);
- L_a =
- $K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
 - $K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Berbergsställen, Unterrichtsräume und Ähnliches;
 - $K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und ähnliches;
- Mindestens einzuhalten sind:
- $R_{w,ges} = 35 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien und
 - $R_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Berbergsställen, Unterrichtsräume, Büroräume und ähnliches;

Auf die weiteren Ausführungen der DIN 4109-1, Nr. 7.1 wird verwiesen.

a) Die Anforderungen an den passiven Schallschutz können verringert werden, wenn nachrechnerisch nachgewiesen wird, dass geringere Schallschutzwerte erforderlich sind. Dies gilt insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudefronten.

b) Bei nächtlichen Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Einfenster ungedämmter Schallschutz nicht mehr möglich. Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, ist gegebenenfalls durch den Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Vorabstufen (Wintergärten), Schiebeläden und Spezialfensterkonstruktionen gewähren ausreichenden Schallschutz der Innenräume mitunter auch noch dann, wenn die Fenster zur Dauerlüftung etwas geöffnet (gekippt) bleiben. Diese Anforderungen können für Fassaden entfallen, für die nachrechnerisch nachgewiesen wird, dass ein Beurteilungspegel von < 45 dB(A) erreicht wird (Anlage 2).

c) Am belichteten Rand des Plangebietes wird der Orientierungswert von 55 dB(A) für den Tageszeitraum durch den Straßenverkehrslärm rechnerisch überschritten. Sofern in diesem Bereich Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) errichtet werden sollen, sind sie auf der Bürgermeister-Ostern-Strasse abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen (Nebengebäude, Lärmschutzwände) gegen den Verkehrslärm zu schützen. Dabei ist sicherzustellen, dass der Orientierungswert für die Tageszeit von 55 dB(A) für ein "Allgemeines Wohngebiet (WA)" nicht überschritten wird (siehe Anlage 1).

d) Auf den übrigen Teilflächen zeigen die Berechnungen des Straßenverkehrslärms keine Überschreitungen des jeweiligen Orientierungswertes für die Tageszeit von 55 dB(A). Daher sind auf diesen Flächen keine weiteren Schutzmaßnahmen in Bezug auf die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen erforderlich.

Örtliche Bauvorschriften

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 (3) Nr. 1 und 3 NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55.
- Zulässig sind nur Satteldach, Krüppelwalm und Walmdach mit Dachneigungswinkel zwischen 40° und 60°. Dachneigung, Fußflächen sind nicht zulässig. Die Dachneigungswinkel gelten nicht für untergeordnete Dachbauteile, die konstruktionsbedingt eine andere Dachneigung erfordern. Diese örtliche Bauvorschrift gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO und ist nur auf die Hauptgebäude anzuwenden.
- Flach geneigte Dächer (0° bis 15°) sind an Hauptgebäuden ausschließlich bei erschließungsseitigen, dem Hauptgebäude untergeordneten, Anbauten und in eingeschossiger Bauweise zulässig.
- Flach geneigte Dächer (0° bis 15°) sind als Gründächer mit einer vegetationsfähigen Substratauflage von mehr als 6 cm auszuführen.
- Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und innerhalb der Bauflächen bis zu einer Tiefe von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind als nicht pflanzliche Elemente (z. B. Zäune oder Mauern) nur bis zu einer Höhe von max. 0,8 m zulässig. Lebende Einfriedungen bestehend aus standortgerechten, heimischen Gehölzen (gem. Pflanzliste in Hinweis Nr. 13) sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig.

Hinweise

- Baunutzungsverordnung**
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 03.07.2023.
- Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das Können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Scherben 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, -Offener Str. 15 26121 Oldenburg (Tel: 0441/205766-15) oder der Stadt Varel als untere Denkmalschutzbehörde gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die 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.
- Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten**
Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch altlastverdächtige Flächen (Altablagern, Rüstungsaltlasten) erfasst. Sollten dennoch bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Denkmalschutzbehörde - zu informieren.
- Kampfmittel**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen, etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) zu informieren.
- Trinkwasserschutzgebiet (WSG)**
Teile des Geltungsbereiches liegen in Schutzzone IIa des Trinkwasserschutzgebietes Varel. Für den Betrieb von Geothermie/ Flächenkollektoren sind keine wassergefährdenden Stoffe als Wärmeträgermedium erlaubt. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

6. Artenschutz Die einschlägigen Bestimmungen der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 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 vorbeugenden 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 (Fallverbot gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) durchgeführt werden.

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 Zugewegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gemäß den §§ 1 und 2 Allgemeine Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBaO) zu den §§ 4 und 14 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) zu berücksichtigen. Die technischen Regeln der DVGW-Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie die Vorgaben der Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBandSchG) 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 den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen (Erfordernispflicht der Ausbaunternehmer).

9. Einschnittnahme in technische Vorschriften Die den Festsetzungen der Bauleitung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN- und ISO-Vorschriften) können bei der Verwaltung der Stadt Varel Fachbereich Planung und Bau, zum Jadenbusen 20, 26316 Varel-Langendam) während der üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

10. Gestaltung nicht überbauter Flächen Eine Gestaltung von nicht überbauten Flächen auf Baugrundstücken als befestigte Schotter- oder Steingärten stellt einen Verstoß gegen § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) dar, der nach § 55 Abs. 1 NBauO kostenpflichtig geändert werden kann.

11. Beleuchtung im Plangebiet Eine Außenbeleuchtung ist nur mit insektenfreundlichen und insektenleuchten, nach unten gerichteten Lampengehäusen ohne UV-Anteil mit einer Farbtemperatur bis max. 2.700 Kelvin zulässig.

12. Wallhecken Wallhecken unterliegen gemäß § 22 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NatschG) in Verbindung mit § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gesetzlichem Schutz. Hiernach dürfen Wallhecken nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Ausgenommen sind Pflegemaßnahmen der Eigentümer und der Nutzungsberechtigten.

13. Pflanzliste für lebende Einfriedungen
Berberitze (Berberis vulgaris)
Besenraster (Cytisus scoparius)
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Haselnuss (Corylus avellana)
Hundsrose (Rosa canina)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Rothdorn (Egagrus sylvatica)
Schlehe (Prunus spinosa)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Weißdorn (Crataegus monogyna)

14. Vorsorgender Bodenschutz Die einschlägigen Bestimmungen der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung sowie Ersatzbaustoffverordnung sind einzuhalten. Das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen ist zu verhindern. Weiterhin sind Anforderungen an das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden zu beachten. Auch die Einbauweisen der Ersatzbaustoffverordnung sind insbesondere hinsichtlich des hohen zu erwartenden Grundwasserstands einzuhalten. Einschlägigen DIN-Normen sind bei der Bauausführung zu befolgen: DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten).

15. Außerkrafttreten anderer Bebauungspläne Mit Inkrafttreten der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 treten im überlagerten Bereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 55 inklusive seiner sieben Änderungen sowie die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 169 außer Kraft.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 56 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Varel den Bebauungsplan Nr. 55, 8. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Varel, den _____ Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55, 8. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ öffentlich bekannt gemacht worden.

Varel, den _____ Bürgermeister

Veröffentlichung Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am _____ nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 55, 8. Änderung zugestimmt und die Veröffentlichung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am _____ öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 55, 8. Änderung wurde mit Begründung vom _____ bis zum _____ veröffentlicht.

Varel, den _____ Bürgermeister

Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Varel hat den Bebauungsplan Nr. 55, 8. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, und den textlichen Festsetzungen, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Varel, den _____ Bürgermeister

Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 55, 8. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ öffentlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ in Kraft getreten.

Varel, den _____ Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 55, 8. Änderung ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Varel, den _____ Bürgermeister

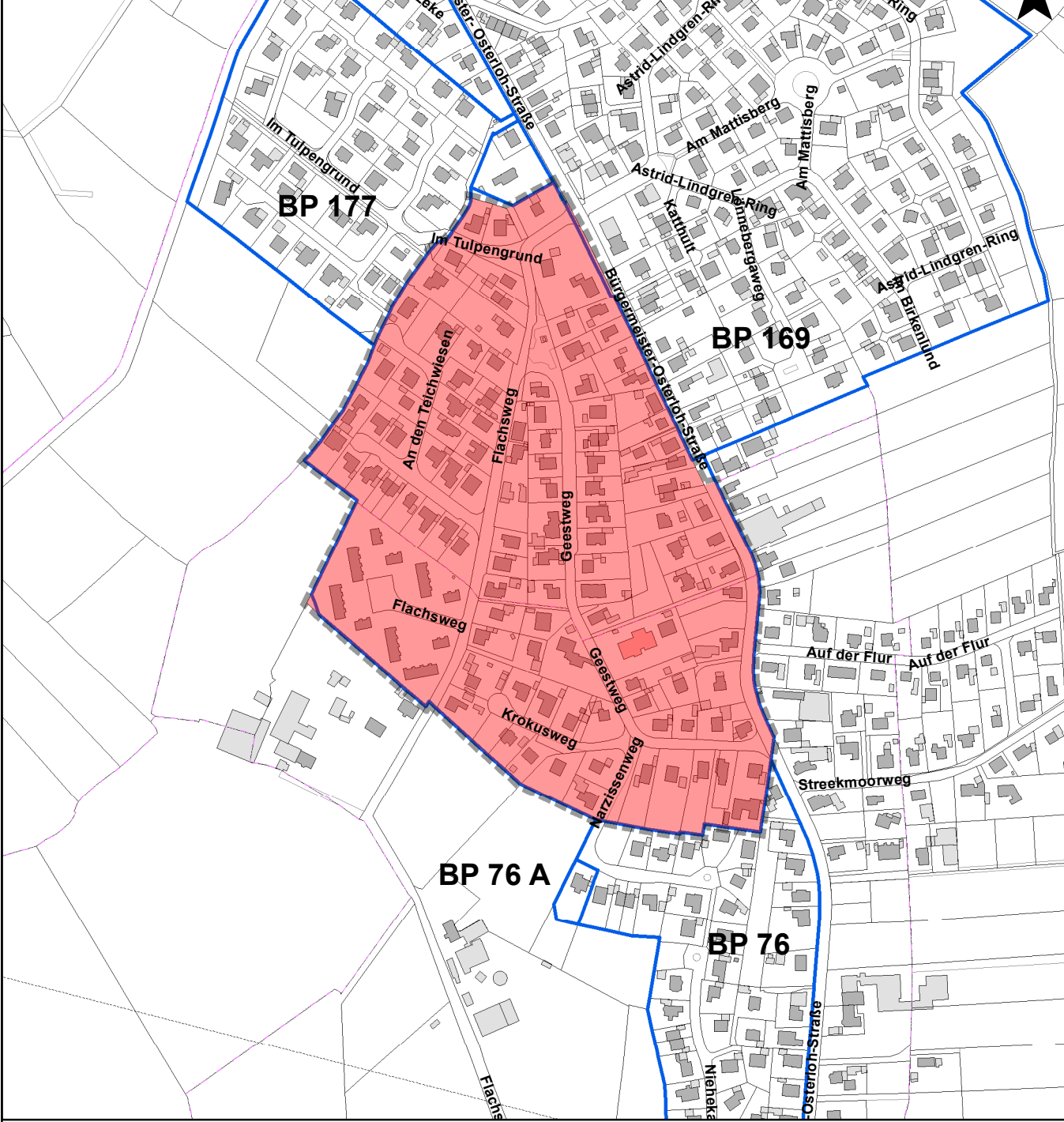
Beglaubigung Dieser Bebauungsplan Nr. 55, 8. Änderung stimmt mit der Urschrift überein.

Varel, den _____ Bürgermeister

Planverfasser Stadt Varel Fachbereich Planung und Bau Zum Jadenbusen 20 26316 Varel Tel. 04451 - 126 260 Email: meyer@varel.de

Varel, den _____ D. Meyer

Übersichtskarte M 1: 5.000



Stadt Varel
Bebauungsplan Nr. 55
8. Änderung
Büppel
(mit örtlichen
Bauvorschriften)
Satzungsfassung

Stand 28.09.2026