

**Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 6 "An der Schule" (5. Änderung)  
der Gemeinde Varrel**

**1. Geltungsbereich, Zweck und Notwendigkeit**

Der gültige Bebauungsplan Nr. 6 "An der Schule" weist südlich der Wehrblecker Straße ein Allgemeines Wohngebiet aus.

Der Rat der Gemeinde Varrel hat die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 "An der Schule" beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplans wird aus folgenden Gründen erforderlich,

- a) Ausweitung der überbaubaren Flächen im westlich der Königsberger Straße gelegenen Bereich des Allgemeinen Wohngebiets. Der bislang dargestellte Spielplatz wird auf die östliche Seite der Königsberger Straße verlegt.
- b) Ausweisung von Mischgebieten nördlich und südlich der Danziger Straße.

Die Änderung wird notwendig, da ein vorhandener Einzelhandelsbetrieb inzwischen eine übergeordnete Bedeutung für die Versorgung von Varrel erlangt hat. Zur Sicherstellung einer ortsnahen Versorgung der Bevölkerung Varrels soll die entsprechende planungsrechtliche Absicherung erfolgen.

Ziel der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 "An der Schule" ist daher die Sicherung und Entwicklung der notwendigen Infrastruktur Varrels sowie die Förderung der Wohnbauentwicklung in der Gemeinde.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 "An der Schule" beinhaltet die Flurstücke 305, 306, 309, 312, 315, 316/1, 317/4, 318, 319, 320, 321, 322/1 sowie teilweise das Flurstück 325/1 aus der Flur 9 der Gemarkung Varrel.

## **2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 "An der Schule" wurde aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Kirchdorf entwickelt.

## **3. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Mit den Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 "An der Schule" werden 2 Zielsetzungen verfolgt

- a) Darstellung von Mischgebieten unter dem Aspekt der Sicherung und Entwicklung einer ortsnahen Versorgung Varrels.
- b) Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten im Hinblick auf eine Bebauung mit Einfamilienhäusern wie im anschließenden Bereich des gültigen Bebauungsplans.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sind unter der Abwägung von verträglichen Nutzungen zwischen den Mischgebieten und den Allgemeinen Wohngebieten getroffen worden.

Aus dem Grunde werden die Mischgebiete soweit eingeschränkt, daß einerseits die Verträglichkeit zu den anliegenden Allgemeinen Wohngebieten gesichert ist, andererseits der Charakter der Mischgebiete erhalten bleibt.

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Änderungsbereich weist nördlich und südlich der Danziger Straße ein Mischgebiet (MI) aus.

Östlich der Danziger Straße und westlich der Königsberger Straße wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Im Mischgebiet (MI) sind von den nach BauNVO § 6 Abs. 2 genannten Arten der Nutzung nicht zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten sind auch nicht ausnahmsweise zugelassen (BauNVO § 6 Abs. 3 i.V.m BauNVO § 1 Abs. 5 und Abs. 9).

In der textlichen Festsetzung Nr. 1 sind die Ausschlüsse geregelt.

Die Ausschlüsse liegen begründet in den anliegenden Allgemeinen Wohngebieten. So sollen solche Betriebe bzw. Anlagen nicht zugelassen werden, die das Wohnen vor allem in der Nachtzeit bzw. am Wochenende durch Lärmemissionen, Kfz-Verkehr usw. stören könnten. Der rechtliche Charakter der Mischgebiete wird durch die Ausschlüsse nicht beeinträchtigt.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschößflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse.

Die Festsetzungen sind vor allem im Hinblick auf eine Bebauung mit Einfamilienhäusern getroffen worden.

Aufgrund der Randlage des Plangebiets am westlichen Ortsrand von Varrel wird im gesamten Gebiet der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Für die Entwicklung des vorhandenen Einzelhandelsbetriebs im Mischgebiet wird die GFZ auf 0,5 bei maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt. Eine 2-geschossige Bebauung ist aus städtebaulichen Gründen an der Wehrblecker Straße vertretbar.

Nachfolgend sind die Festsetzungen im einzelnen aufgeführt:

#### **3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans wird wie bisher eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die nach der BauNVO zulässigen Obergrenzen von 0,4 für Allgemeine

Wohngebiete bzw. von 0,6 für Mischgebiete werden z.T. deutlich unterschritten, da eine größere Verdichtung der Bebauung dem städtebaulichen Charakter am Ortsrand von Varrel widersprechen würde.

### **3.2.2 Geschößflächenzahl (GFZ)**

Das Mischgebiet nördlich der Danziger Straße erhält eine Geschößflächenzahl von 0,5. Diese Festsetzung bleibt deutlich unter der zulässigen Obergrenze von 1,2 für Mischgebiete, um eine der Lage der Fläche angemessene, geringere Verdichtung zu erreichen.

In den Bereichen der eingeschossigen Bebauung kann auf die Festsetzung einer GFZ verzichtet werden, da durch die Festsetzung der GRZ einschließlich der Baugrenzen ausreichende Regelungen getroffen wurden.

### **3.2.3 Vollgeschosse**

In den Allgemeinen Wohngebieten ist die Zahl der Vollgeschosse wie bisher mit einem Vollgeschöß festgesetzt.

Im Mischgebiet östlich der Königsberger und nördlich der Danziger Straße wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei festgesetzt.

Das Mischgebiet südlich der Danziger Straße erhält eine Festsetzung mit einem Vollgeschöß.

Durch diese Staffelungen wird eine Eingliederung am Ortsrand von Varrel erreicht.

### **3.3 Bauweise, Baugrenzen**

Die offene Bauweise wird für den gesamten Änderungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt, so daß die Länge der Baukörper maximal 50 m beträgt.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen sind die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt. Die Baugrenzen sind so gewählt, daß für die Bebauung der Grundstücke einerseits ein Gestaltungsspielraum bleibt, andererseits eine Gliederung der überbaubaren Flächen erfolgt.

### **3.4 Grünausweisungen**

#### **3.4.1 Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz**

Da nach Darstellung des Flächennutzungsplans der nächste Kinderspielplatz erst in einer fußläufigen Entfernung von ca. 450 - 500 m vorhanden ist, muß innerhalb des Bebauungsplan Nr. 6 "An der Schule" gemäß Niedersächsischem Gesetz über Spielplätze (NSpPG) ein Spielplatz ausgewiesen werden.

Der Spielplatz wird auf dem Flurstück Nr. 315 angelegt und erhält zur Abschirmung gegen die anliegenden Straßen bzw. Grundstücke einen Pflanzstreifen (siehe 3.4.2).

Die nutzbare Spielplatzfläche liegt bei ca. 350 m<sup>2</sup>. Die vom NSpPG, § 3 (2) geforderte Spielplatzgröße von 229 m<sup>2</sup> (entspricht 2 % der zulässigen Geschoßflächen von 11.450 m<sup>2</sup> für den gesamten Bebauungsplan Nr. 6) wird überschritten, so daß die Deckung des Bedarfs gesichert ist.

#### **3.4.2 Flächen zum Anpflanzen**

Im Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 "An der Schule" werden folgende Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt:

1. Im Westen des Geltungsbereichs wird zur Gliederung des Ortsrandes und zur Gestaltung des Übergangs von der bebauten Ortslage zur freien Landschaft ein Pflanzstreifen in einer Breite von 3 m festgesetzt.
2. Zur Abschirmung der Grundstücke an der Wehrblecker Straße (Kreisstraße 56) wird ein Pflanzstreifen in einer Breite von 3 m entlang der Wehrblecker Straße festgesetzt.
3. Der Spielplatz erhält zur Absicherung gegenüber der Königsberger Straße einen Pflanzstreifen von 5 m und gegenüber der Danziger Straße einen Pflanzstreifen von 3 m Breite.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 wird bestimmt, daß in den Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf 10 m Länge mindestens 3 Laubbäume sowie Sträucher zu pflanzen sind.

Die Sichtflächen nach der textlichen Festsetzung Nr. 2 sind für die Pflanzflächen von Bäumen ausgeschlossen.

### **3.5 Verkehrsflächen**

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 6 "An der Schule" ist über die Königsberger Straße an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Die Anbindung sowie die innere Verkehrserschließung wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht verändert.

Im gekennzeichneten Bereich der Wehrblecker Straße ist ein Anschluß der Grundstücke an die Wehrblecker Straße ausgeschlossen worden. (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt)

### **3.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen**

Die dargestellte Sichtfläche an der Wehrblecker Straße ist ab 0,8 m über der Fahrbahnoberkante von jeder Sichtbehinderung freizuhalten (siehe textliche Festsetzung Nr. 2).

Hochbauten jeglicher Art einschließlich Garagen - mit Ausnahme von Einfriedigungen - sind mindestens 8 m von der Straßeneigentumsgrenze der Wehrblecker Straße (K 56) entfernt außerhalb der erforderlichen Sichtdreiecke aufstellen.

## **4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung**

### **4.1 Werbeanlagen**

Werbeanlagen in dem Mischgebiet sind nur nach NBauO, § 49 (4) zulässig. Durch diese Regelung werden überdimensionierte Werbeanlagen unter Berücksichtigung der anliegenden Wohngebiete sowie der Ortsrandlage ausgeschlossen.

### **4.2 Dächer**

Als Dachformen sind aus städtebaulichen Gründen für das Mischgebiet und das Allgemeine Wohngebiet nur geneigte Dächer zulässig, um der Lage am Ortsrand von Varrel durch eine einheitliche Randbebauung der Einfamilienhäuser gerecht zu werden.

## **5. Ver- und Entsorgung**

Der Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 "An der Schule" ist an die vorhandene Schmutz- und Regenwasserkanalisation angeschlossen.

Die Versorgung (Elektrizität, Wasser) erfolgt über die in diesem Raum tätigen Versorgungsträger.

Durch den Landkreis Diepholz wird die Müllbeseitigung vorgenommen.

## **6. Eingriffsregelung nach § 8 BNatSchG**

Mit dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom Mai 1993 hat der Bundesgesetzgeber die §§ 8a bis 8c in das BNatSchG eingeführt.

Ziel dabei ist die Harmonisierung zwischen Baurecht und Naturschutzrecht.

Die neuen Vorschriften sind unmittelbar geltendes Recht, so daß die zentralen Elemente der Eingriffsregelung im Rahmen der Abwägung bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Ziel der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 6 "An der Schule" ist die teilweise Ausweisung eines Mischgebiets sowie die Verlegung eines Kinderspielplatzes innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Veränderungen in Bezug auf zusätzliche Versiegelungen ergeben sich gegenüber dem gültigen Bebauungsplan nicht.

Die ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern tragen zu einer zusätzlichen Begrünung des Baugebiets bei. Ein Eingriff im Sinne des § 8 BNatSchG ist mit der 5. Änderung des Bebauungsplans "An der Schule" nicht verbunden, so daß zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich werden.

**7. Kosten**

Zu dem Verwaltungsaufwand entstehen der Gemeinde Varrel folgende Kosten:

Verlegung Kinderspielplatz: 35.000,00 DM

Aufgestellt: 28.3.1995

T-I-C GmbH

Interdisziplinäre Beratungsgesellschaft

für Verkehrs-, Stadt- und Umweltplanung mbH



(Dipl.-Ing. R. Dörndorf)

Verfahrensvermerke

Vorstehende Begründung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 6 "An der Schule", 5. Änderung und hat nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; diese sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Kirchdorf, den 31.07.1995

i.A.   
Gemeindedirektor

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 6 "An der Schule", 5. Änderung gemäß § 3 (2) BauGB vom 13.04.1995 bis einschließlich 2.05.1995 öffentlich ausgelegen.

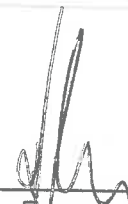
Kirchdorf, den 31.07.1995

i.A.   
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Varrel hat den Bebauungsplan Nr. 6 "An der Schule", 5. Änderung als Satzung und die vorstehende Begründung am 29.06.1995 beschlossen.

Kirchdorf, den 31.07.1995

~~(Bürgermeister)~~

i.A.   
Gemeindedirektor

Vollstreckungsamt

Die Gemeinde Kirchdorf hat sich verpflichtet, die Kosten der Vollstreckung zu übernehmen. Die Vollstreckung ist durch die Vollstreckungsstelle durchgeführt worden. Die Vollstreckung ist durch die Vollstreckungsstelle durchgeführt worden.

Kirchdorf, den

Gemeindevorstand



Die Vollstreckung ist durch die Vollstreckungsstelle durchgeführt worden. Die Vollstreckung ist durch die Vollstreckungsstelle durchgeführt worden.

Kirchdorf, den

Gemeindevorstand



Die Vollstreckung ist durch die Vollstreckungsstelle durchgeführt worden. Die Vollstreckung ist durch die Vollstreckungsstelle durchgeführt worden.

Kirchdorf, den

Gemeindevorstand

(Gemeindevorstand)