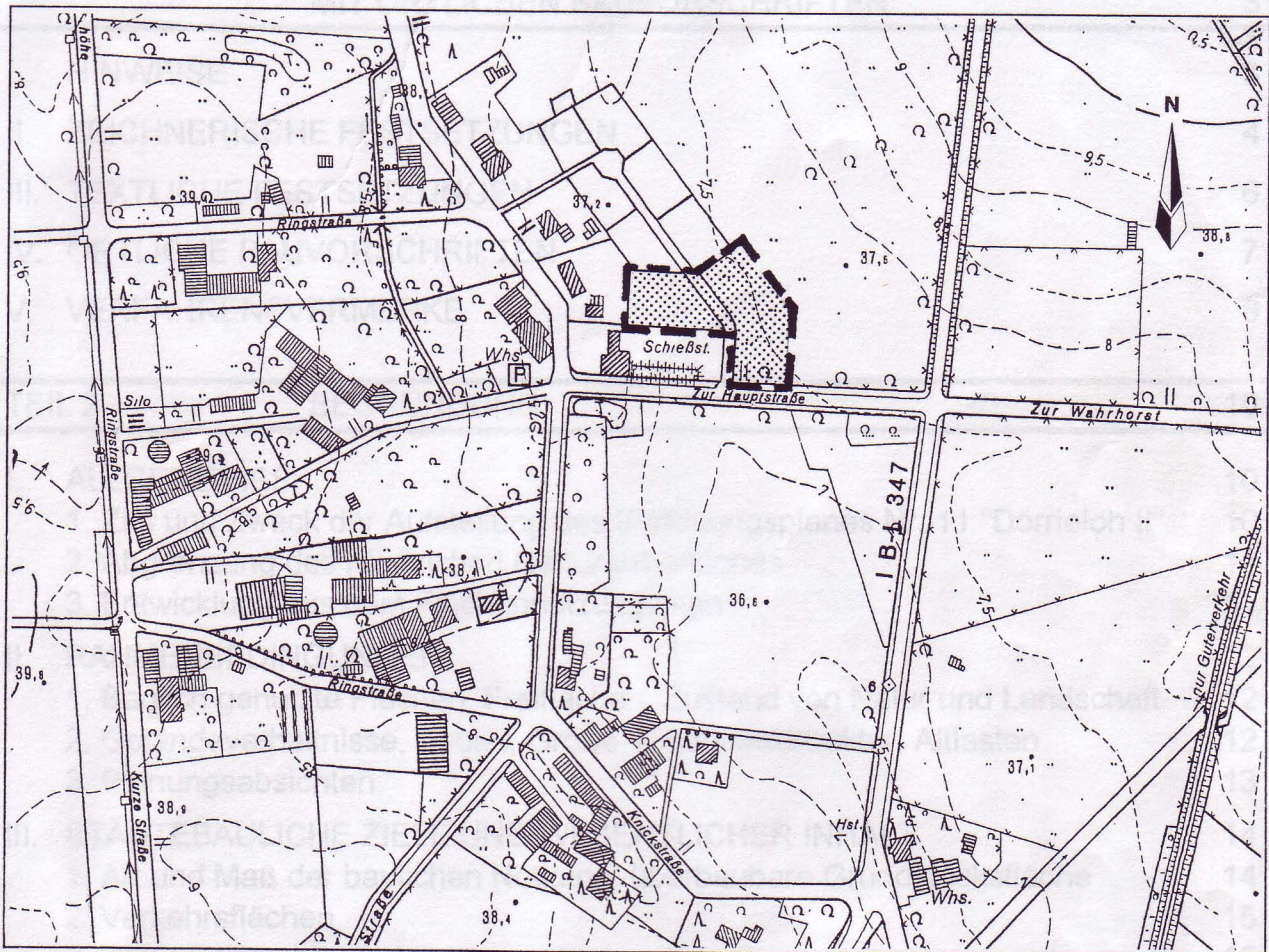


Gemeinde Varrel
Samtgemeinde Kirchdorf
Landkreis Diepholz

BEBAUUNGSPLAN NR. 11 "DÖRRIELOH II"

(mit Örtlichen Bauvorschriften)

Festsetzungen und Begründung



Lageplan

Maßstab 1 : 5.000

Hinweis: Dieser Bebauungsplanes umfaßt einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 "Dörrieh" und setzt diesen dort außer Kraft.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt durch:

ORIGINAL

rembertstraße 30
28203 bremen

k. spiegelhauer

pgg30@t-online.de
Tel. 0421 326265
Fax. 0421 326971

planungsgruppe

grün

freischaffender
landschafts-
architekt bdla

Inhaltsverzeichnis
zum
Bebauungsplan Nr. 11 "Dörrielohe II"
(mit Örtlichen Bauvorschriften)

Gemeinde Varrel, Samtgemeinde Kirchdorf, Landkreis Diepholz

PRÄAMBEL	3
----------	---

TEIL 1	BEBAUUNGSPLAN NR. 11 "DÖRRIELOH II"	3
	MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	

I.	HINWEISE	3
II.	ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	4
III.	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	6
IV.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	7
V.	VERFAHRENSVERMERKE	8

TEIL 2	BEGRÜNDUNG	10
---------------	-------------------	-----------

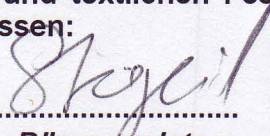
I.	ALLGEMEINES	10
	1. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Dörrielohe II"	10
	2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	11
	3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
II.	RAHMENBEDINGUNGEN	12
	1. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft	12
	2. Geländebeziehungen, Boden, Größe, Eigentumsstruktur, Altlasten	12
	3. Planungsabsichten	13
III.	STÄDTEBAULICHE ZIELE UND WESENTLICHER INHALT	14
	1. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche	14
	2. Verkehrsflächen	15
	3. Immissionsschutz	15
	4. Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung	16
	5. Eingriffsbeschreibung, Grünordnung und Landschaftspflege	18
	6. Städtebauliche Werte	19
IV.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	19
V.	MASSNAHMEN, KOSTEN, FINANZIERUNG	20
VI.	SOZIALPLAN	20
	ANLAGEN	
	Anlage 1: 53. Änderung des Flächennutzungsplanes (M. 1 : 5.000)	21

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Varrel diesen Bebauungsplan Nr. 11 "Dörrieloh II", bestehend aus den nachstehenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, sowie die Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

Varrel, den 07.11.2002




Bürgermeister

TEIL 1

BEBAUUNGSPLAN NR. 11 "DÖRRIELOH II" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

I. HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung

Für diesen Bebauungsplan ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 maßgeblich.

2. Planzeichenverordnung

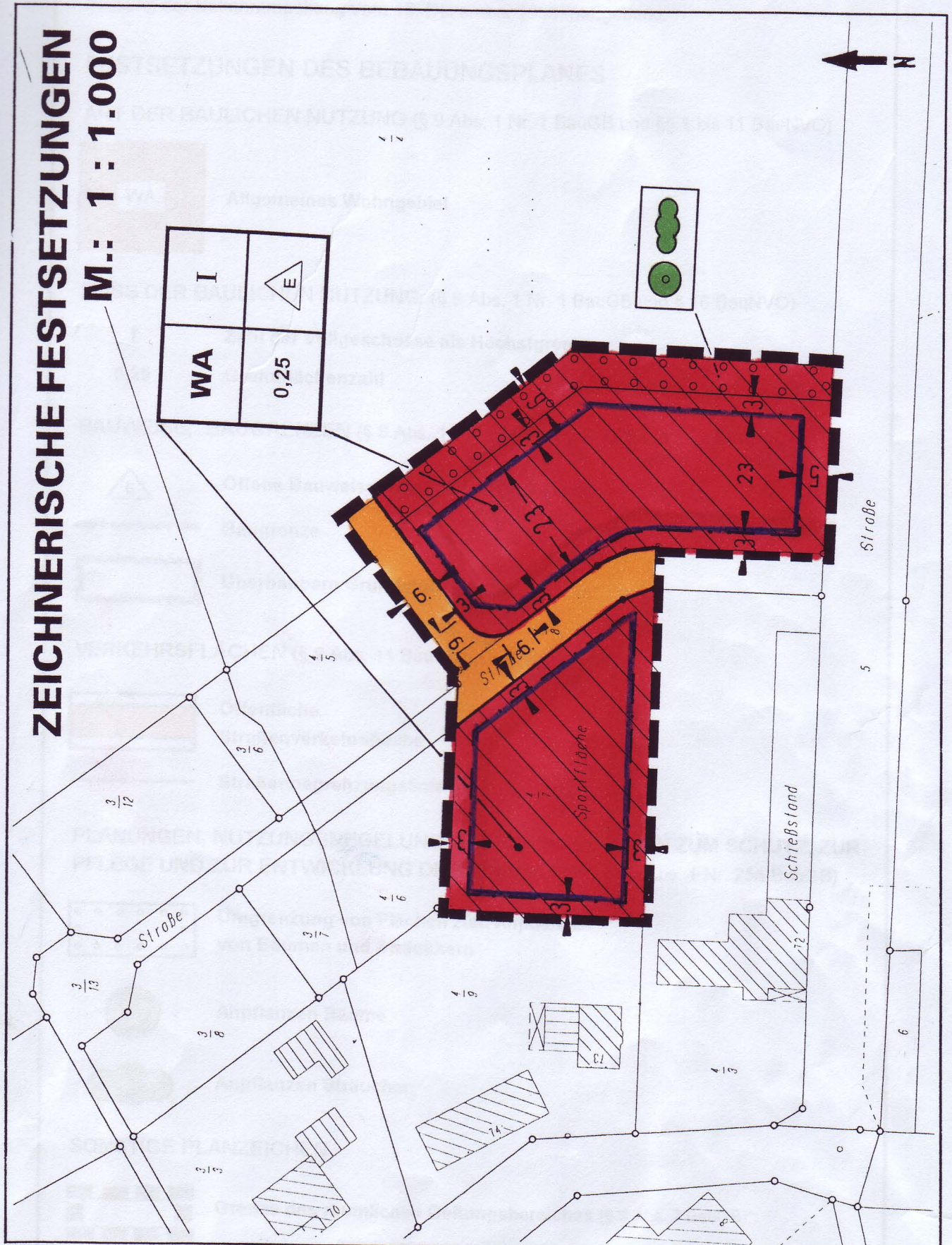
Für diesen Bebauungsplan ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 maßgebend.

3. Überlagerung und Außerkraftsetzen

Ein Teil dieses Bebauungsplanes Nr. 11 "Dörrieloh II" überlagert einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 "Dörrieloh" und setzt diesen dort außer Kraft.

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN M.: 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Für diesen Bebauungsplan ist die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 maßgebend.

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)



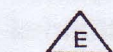
Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,25 Grundflächenzahl

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)



Offene Bauweise: nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze



Überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 11 BauGB)

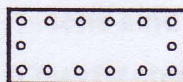


**Öffentliche
Straßenverkehrsfläche**



Straßenbegrenzungslinie

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen und Sträuchern**



Anpflanzen Bäume



Anpflanzen Sträucher

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Unzulässige Nutzungen im WA-Gebiet (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2, sowie 4 und 5 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.1 Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind flächenhaft und dichtwachsend Sträucher zu pflanzen.

Je 2,25 m² ist mindestens 1 Strauch zu verwenden. Mindestens je 10 m Länge der zeichnerisch festgesetzten Fläche ist ein mindestens 10 m hoch werdender Baum zu pflanzen.

Textlich festgesetzt wird, daß auf dem 8 m breiten Abschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche auf einer Breite von durchschnittlich mindestens 2 m ein Grünstreifen anzulegen und zu bepflanzen ist. Durchschnittlich je 12 m Länge ist dort ein mindestens 10 m hoch werdender Baum zu pflanzen.

Die Gehölze müssen einheimisch und standortgerecht sein. Sie sind zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

2.2 Auf den Grundstücken der Baugebiete sind weiterhin mindestens 1 Laubbaum ab 7 m Höhe oder zwei Obstbäume pro Einzelhaus zu pflanzen. Auf 10 % der Fläche sind flächenhaft und dichtwachsend Sträucher zu pflanzen; pro 2,25 m² ist mindestens 1 Strauch zu verwenden.

Die Gehölze müssen einheimisch und standortgerecht sein. Sie sind zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

3. Zuordnung gem. § 1a u. § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m § 135a BauGB:

Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen in den Baugebieten (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) sowie die zum Ausgleich erforderlichen Maßnahmen auf der von der Gemeinde bereitgestellten Fläche sind den unbebauten Grundstücken im Plangebiet zugeordnet.

4. Oberflächenentwässerung

Im Bebauungsplan ist das auf den jeweiligen privaten Wohngrundstücken anfallende Oberflächenwasser innerhalb der jeweiligen Grundstücke zu versickern.

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes dürfen nur dezentrale Anlagen für ausschließlich oberflächige, bzw. oberflächennahe Verfahren realisiert werden (z.B. Flächen-, Mulden- oder Rohr-/Rigolenversickerung gem. ATV A138).

IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Satzung -

(§§ 56, 97 UND 98 NBauO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

§ 1 - Geltungsbereich

Die Örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes Nr. 11 "Dörrielohe II".

§ 2 - Dächer

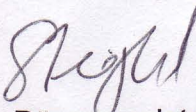
Auf den Hauptbaukörpern sind nur geneigte Dächer mit einer Mindestneigung von 30 ° zulässig.

V. VERFAHRENSVERMERKE**VERFAHRENSVERMERKE**Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Varrel hat in seiner Sitzung am 09.05.2001 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 "Dörrielo II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.08.-13.08.01 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Varrel, den 07.11.2002

(Siegel)


Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

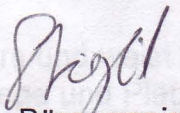
Der Rat der Gemeinde Varrel hat in seiner Sitzung am 09.05.2001 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.08.-13.08.01 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 16.08.01 bis 17.09.01 einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Varrel, den 07.11.2002

(Siegel)

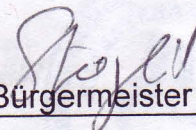

Bürgermeister

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Varrel hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.10.01 als Satzung (§ 10 BauGB Abs. 1) sowie die Begründung beschlossen.

Varrel, den 07.11.2002

(Siegel)


Bürgermeister

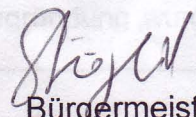
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.03.02 im Amtsblatt Nr. 6 bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 13.03.02 rechtsverbindlich geworden.

Varrel, den 07.11.2002

(Siegel)


Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Varrel, den

(Siegel)

Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Varrel, den

(Siegel)

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Gemarkung Dörrielohe, Flur 3, Maßstab 1 : 1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 11.02.1998, Nds. GVBl. S. 95).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.02.1999). 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.

VKB Syke/Sulingen, den

Katasteramt Sulingen

11. Nov. 2002


(Wieting)
Verm. Oberamt
Unterschrift



Der **Bebauungsplan Nr. 11 "Dörrielohe II"** sowie die vorstehende Begründung wurden aufgestellt durch

Planungsgruppe Grün

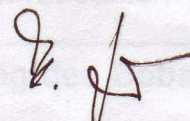
Klaus Spiegelhauer

Rembertstraße 30

Telefon 0421 / 326265

28203 Bremen,

den 30.04.2001



(K. Spiegelhauer)

TEIL 2

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 11 "Dörrielo II" **(mit Örtlichen Bauvorschriften)**

Gemeinde Varrel, Samtgemeinde Kirchdorf, Landkreis Diepholz

I. ALLGEMEINES

1. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Dörrielo II"

Allgemeines Ziel des Bebauungsplanes Nr. 11 "Dörrielo II" ist die weitere Ausweisung von dringend benötigtem Bauland in der Gemeinde Varrel.

Hauptzweck des Bebauungsplanes ist die bauleitplanerische Umsetzung der sich aus der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes ergebenden Anforderungen: Aufgrund der anhaltend positiven Entwicklung der Gemeinde insgesamt und eines stetigem Bevölkerungszuwachses seit Ende der 80iger-Jahre sowie konkreter Bauvoranfragen aus dem Ortsteil Dörrielo II ist eine bauleitplanerisch gesteuerte Entwicklung weiterer Wohngebietsflächen mit Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung erwünscht. Aufgrund und unter Voraussetzung der beabsichtigten Überdachung des angrenzenden Kleinkaliber-Schießstandes können aus Gründen des Immissionsschutzes bislang freigehaltene Flächen unmittelbar an der vorhandenen Erschließungsstraße nunmehr für eine Wohnbebauung in Form einer Lückenschließung genutzt werden. Dadurch wird ein Anschluß an das Plangebiet des angrenzenden, rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 "Dörrielo I" hergestellt.

Auf einer ca. 0,497 ha großen, bislang landwirtschaftlich bzw. als Grünfläche genutzten Fläche im Ortsteil Dörrielo II soll daher ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Bebauung und um die rechtlichen Grundlagen für die Durchsetzung der vorgesehenen Maßnahmen sicherzustellen.

Der Rat der Gemeinde Varrel hat deshalb die Aufstellung des **Bebauungsplanes Nr. 11 "Dörrielo II"** in seiner Sitzung am beschlossen.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich östlich angrenzend an die Ortslage. Sie sind Bestandteil der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes (sowie geringfügig auch der 36. Änderung). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 "Dörrielo II" ist entsprechend dem Grundsatz, daß von einem Bebauungsplan die Bewältigung der von ihm ausgehenden Konflikte verlangt werden muß, wie folgt begrenzt.

Im Norden grenzt der Bebauungsplan Nr. 9 "Dörrielo II" an.

Im Westen befinden sich ein Wohnbaugrundstück bzw. das Grundstück mit dem Schießstand westlich der angrenzenden Erschließungsstraße, die z.T. Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.

Östlich grenzen Flächen für die Landwirtschaft an.

Im Süden verläuft die Haupteerschließungsstraße "Zur Hauptstraße".

Der genaue Geltungsbereich ist auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Dörrielo II" im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan ist am 18.01.1979 genehmigt worden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde in Teilplan 4 dargestellt. Zwischenzeitlich wurde die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel ins Verfahren gebracht. Die 36. Änderung ist seit 1998 wirksam.

In der bislang rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes wurde der Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft (östlich der Erschließungsstraße) und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (westlich der Erschließungsstraße, 36. Änderung) dargestellt. Diese Darstellung entspricht der tatsächlichen Nutzung. Auf den Flächen befinden sich keine Gebäude.

Die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Somit ist dieser Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

II. RAHMENBEDINGUNGEN

Die im räumlichen Geltungsbereich und in der unmittelbaren Umgebung vorliegenden Verhältnisse wurden im Rahmen von Bestandsaufnahmen (Orts- und Landschaftsbesichtigungen, Durchsicht vorliegenden Datenmaterials, städtebauliche Entwurfsplanungen, vorhandene und angrenzende Flächennutzungsplandarstellungen etc.) untersucht und die räumlich-funktionalen und ökologischen Zusammenhänge berücksichtigt. Nachfolgend wird hierzu im einzelnen Stellung genommen.

1. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Die Flächen des Planungsgebietes sind zur Zeit nicht bebaut und stellen den Übergang vom landwirtschaftlich genutzten Außenbereich in den überbauten Wohngebietsbereich dar. Die östlich der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücke wurden bis vor kurzem noch intensiv als Grünland genutzt.

2. Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Größe, Eigentumsstruktur, Altlasten

Der Planbereich befindet sich im Anschluß an die vorhandene Bebauung und ist nahezu eben.

Bei der Bodenbeschaffenheit interessiert vorrangig, ob sich der Boden für die vorgesehene Nutzung (Bebauung) eignet. Es ist davon auszugehen, daß die vorgesehenen Baugebietsflächen des Planungsgebietes aufgrund der überwiegend sandigen Bodenbeschaffenheit wie die benachbarten Grundstücke problemlos bebaut werden können. Dies wird durch die Ergebnisse einer Baugrunduntersuchung im nördlich angrenzenden Bebauungsplan-Gebiet (Erdbaulabor Strube v. 5.3.98) bestätigt.

Der Grundwasserstand liegt nach den Angaben dieser Baugrunduntersuchung bei 0,75 m bis 1,2 m unter Geländeoberfläche. Die Bodenkundliche Übersichtskarte (M. 1 : 50.000) stellt im Planungsgebiet einen grundwasserfernen Geeststandort (Bodentyp Podsol) mit sandigen Bodenarten dar.

Umweltgefährdende Altlasten sind der Gemeinde Varrel im Plangebiet nicht bekannt.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,532 ha einschließlich Verkehrsfläche. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum von Privatpersonen.

3. Planungsabsichten

Die Gemeinde Varrel beabsichtigt, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Dörrielo II" die Absichten der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes umzusetzen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen. Die Bautätigkeit in der Gemeinde findet überwiegend im Rahmen der Eigenentwicklung statt. In erster Linie soll deshalb den Bauwilligen der eigenen Gemeinde entsprechendes Bauland zur Verfügung gestellt werden.

Nach Prüfung verschiedener Standortalternativen im Rahmen der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes (als Vorläufer der im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan erstellten 53. Änderung des Flächennutzungsplanes) hat für die Wahl dieser Fläche die Tatsache gesprochen, daß sich im Rahmen der Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzungen in diesem Bereich der Dorfstraße bereits eine überwiegende Wohnnutzung entwickelt hat.

Die geplanten Bauflächen schließen direkt an das vorhandene und entwickelte Dorfgebiet an. Weiterhin besteht ein ausreichender Abstand zu den örtlichen, landwirtschaftlichen Hofstellen, welche im Verhältnis zum Plangebiet hinsichtlich der möglichen Ausbreitung von Gerüchen günstig angeordnet sind.

Der vorhandene bebaute Bereich wird nach Süden zum Schießstand und der Straße "Zur Hauptstraße" hin erweitert und als Allgemeines Wohngebiet **(WA)** festgesetzt. Als ausreichende Tiefe für eine Bebauung mit sinnvoller Parzellierung östlich der vorhandenen Erschließungsstraße werden 35 m erachtet. Aus städtebaulicher Sicht ist die Festsetzung an dieser Stelle, unmittelbar angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Ortskern und eine bestehende Erschließungsstraße, für diesen Zweck die sinnvollste und akzeptabelste Lösung. Eine Zersiedelung der freien Landschaft wird vermieden.

Durch die zeitgleiche Aufstellung von "Örtlichen Bauvorschriften" und deren Integration in den Bebauungsplan wird für eine Berücksichtigung eines wesentlichen Kriteriums des örtlichen Erscheinungsbildes gesorgt.

Für eine der Ortslage angemessene Grünordnung wird eine flächenhafte Begrünung, teils zeichnerisch, teils textlich festgesetzt. Diese Festsetzung stellt in Zusammenhang mit einer weiteren Maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes den erforderlichen Ausgleich der durch diesen Bebauungsplan bedingten Eingriffe dar.

III. STÄDTEBAULICHE ZIELE UND WESENTLICHER INHALT

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die in Abschnitt I.1. und II.3 dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Planbereich gewährleistet werden.

Nachfolgend wird für die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes dargelegt, welche städtebaulichen Ziele und Zwecke durch die Festsetzungen erreicht werden sollen und welche öffentlichen und privaten Belange dabei zu berücksichtigen sind.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzte besondere Art der baulichen Nutzung wird aus dem Entwurf der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes mit seiner Darstellung als Wohnbaufläche entwickelt und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der dörflichen Lage und geringen Größe des Planungsgebietes sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zuzulassen.

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise sollen der Ortsrandlage und dem Wohnzweck angemessen und klein dimensioniert sein, um eine grundsätzliche Anpassung der Baukörper an die vorhandene städtebauliche Situation und das Ortsbild zu erreichen.

Demzufolge wird eine Grundflächenzahl von 0,25 bei offener Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig - sowie eine Begrenzung auf 1 Vollgeschoß als ausreichend erachtet und festgesetzt. Diese Grundflächenzahl berücksichtigt das Gebot des sparsamen Umgangs mit den Naturgütern einschl. Boden. Die Festsetzungen lassen einer baulichen Entwicklung entsprechend den Planungsabsichten einen ausreichenden Raum.

Die Baugrenzen definieren die überbaubare Grundstücksfläche; im Rahmen einer aufgelockerten Bebauung wird ein Abstand von 3 m zur Straßenverkehrsfläche der Erschließungsstraße festgesetzt. Zum Zwecke der landschaftsgerechten Einbindung in das Ortsbild wird eine Sichtschutzpflanzung mit einer Breite von 6 m als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Für die individuelle Gestaltung hinsichtlich der Anordnung der Baukörper durch die Bauherren gemäß Nds. Bauordnung werden die Baugebiete ansonsten zusammenhängend bebaubar dargestellt.

2. Verkehrsflächen

Die Erschließung der neu zu bebauenden Flächen erfolgt fahrmäßig über die von der "Hauptstraße" abgehende Erschließungsstraße mit einer Breite von 8 m. Diese stellt die Anbindung an die Landesstraße 347 her. Durch geeignete Bepflanzungen und Straßenführungen innerhalb der ausreichend dimensionierten Straßenverkehrsfläche kann eine Verkehrsberuhigung und Gestaltung des Straßenraumes für Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer gleichermaßen erreicht werden. Die grundsätzliche Bepflanzung des Straßenseitenraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 "Dörrielo" wurde deshalb in die textlichen Festsetzungen übernommen, die Höhe der Bepflanzung (Ausnahme Einzelbäume) soll jedoch 80 cm nicht überschreiten, um Sichtbeziehungen offen zu halten.

Zur Wahrung der Sichtbeziehungen im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße ist aufgrund des Verlaufes der Baugrenze entlang der "Hauptstraße" im Abstand von 5 m gewährleistet, daß ein Sichtfeld von 3 m (Anfahrtsicht) und 60 m (Schenkellänge des Sichtdreiecks in der übergeordneten Straße) hinsichtlich baulicher Anlagen freigehalten wird. Die Einhaltung einer Annäherungssicht von 10 m ist aufgrund der Lage des westlich gelegenen Schießstandes nicht möglich und notwendig. Für die Einhaltung der erforderlichen Höhe der Bepflanzung von 0,80 m innerhalb eines Sichtfeldes ist der Straßenbaulastträger zuständig.

Um die Erschließung der nordöstlich angrenzenden Flurstücke zu sichern wird eine neue 6 m breite Erschließungsstraße an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches festgesetzt. Für diese öffentliche Verkehrsfläche gelten die textlichen Festsetzungen über die grundsätzliche Bepflanzung des Straßenseitenraumes nicht - diese beziehen sich nur auf 8 m breite öffentliche Verkehrsflächen.

3. Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Im Rahmen der Aufstellung der 36. u. 53. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde dieser Sachverhalt bereits eingehend dargestellt, um schon im Vorfeld mögliche Konflikte zu erkennen und zu lösen; dies hat letztlich zur Wahl der Flächen für diesen Bebauungsplan geführt.

Durch die geplante Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ist keine relevante Verschlechterung der Emissionssituation zu erwarten.

Hinsichtlich möglicher Immissionen sind landwirtschaftliche Gerüche in einer ländlich geprägten Gemeinde grundsätzlich niemals völlig auszuschließen. In Dörrielo befinden sich in rund 185 m und 250 m Entfernung zwei Betriebe mit Schweinehaltung (vgl. 36. Änderung des Flächennutzungsplanes), welche hinsichtlich ihrer Immissionswirkung bewertet wurden. Unter Berück-

sichtigung der betrieblichen Situation sowie des Entwicklungswunsches eines Landwirts wurden gemäß VDI-Richtlinie 3471 (*Emissionsminderung Tierhaltung - Schweine*) bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Dörrielo" Mindestabstände für diese Betriebe ermittelt, die unter den tatsächlichen Entfernungen liegen. Für das von dem vorliegenden Bebauungsplan betroffene Gebiet wird deshalb von einer Immissionshäufigkeit von deutlich weniger als einer Geruchseinheit bis 3 % der Jahresstunden als Zumutbarkeitsgrenze (gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie Niedersachsen) ausgegangen.

Etwa 60 m südlich des Planbereiches befindet sich ein Kleinkaliber-Schießstand in offener Bauweise (mit Wänden aus Mauerwerk), zu dessen Geräuschemissionen der TÜV Hannover / Sachsen-Anhalt e.V. 1996 ein Gutachten erstellt hatte. Wenn dieser Schießstand, wie beabsichtigt, überdacht wird, und damit der Geräuschemissionsradius nicht mehr zu beachten ist, können die Grundstücke gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes bebaut werden.

Der Nachweis, daß keinerlei Beeinträchtigungen oder negative Auswirkungen vom Schießstand auf das Plangebiet ausgehen, wird vom Vorhabenträger an die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde durch Mitteilung der konkreten Schießtätigkeiten und -anlagen erbracht. Ggfs. werden danach noch Vor-Ort-Untersuchungen durchgeführt.

4. Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der "Hauptstraße" bzw. in der "Dorfstraße" bereits vorhanden. Der Planbereich kann über entsprechende Anschlußleitungen in der Erschließungsstraße problemlos angebunden werden.

4.1 Wasserversorgung

Das Wasserwerk Kirchdorf befindet sich südwestlich der Ortslage Kirchdorf. Von hier aus wird u.a. Varrel und damit der Planbereich im Ortsteil Dörrielo mit Trink- und Brauchwasser zentral versorgt. Eine ausreichende Versorgung ist durch das öffentliche Netz in der "Hauptstraße" bzw. in der "Dorfstraße" gewährleistet.

Träger der Wasserversorgung im Plangebiet ist der Wasserversorgungsverband "*Sulinger Land*". Er sichert auch die Löschwasserversorgung.

Die Belange des Brandschutzes im Plangebiet werden im Einvernehmen mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Diepholz von der Samtgemeinde Kirchdorf rechtzeitig vor der Erschließung des Plangebietes geregelt. Eine ausreichende Löschwasserversorgung des Plangebietes ist gesichert.

Die Leitungsverteilung im öffentlichen Bereich wird gemäß DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen" geregelt

werden. Bei geplanten Anpflanzungen wird das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" beachtet werden.

4.2 Stromversorgung

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die AVACON, vormals HASTRA (Hannover-Braunschweigische Stromversorgungs-AG). Die elektrische Versorgung ist sichergestellt.

Die Stromversorgung des Plangebietes kann durch weitere Planungen und Installationen der AVACON hergestellt werden.

4.3 Gasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die EWE Aktiengesellschaft, Betriebsabteilung Delmenhorst. Diese kann, in Absprache mit dem Grundstückseigentümer, bei Bedarf die notwendigen Versorgungsleitungen und Anschlüsse herstellen.

4.4 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung im öffentlichen Bereich ist Aufgabe der Mitgliedsgemeinden, für den Planbereich ist die Gemeinde Varrel zuständig.

Das im Bereich der Straße anfallende Oberflächenwasser war bereits Gegenstand der Festsetzungen und Beantragungen im benachbarten Bebauungsplan Nr. 9 „Dörrielohe“. Diese Entwässerung erfolgt über einen Regenwasserkanal und ein Regenwasserrückhaltebecken in den Vorfluter „Wiete mit Schnatgraben“. Für das Regenrückhaltebecken ist eine wasserrechtliche Genehmigung für die Einleitung des gedrosselten Abflusses in den Vorfluter erteilt worden. Eine zusätzliche Einleitung von Oberflächenwasser in das Regenrückhaltebecken ist aufgrund der zugrunde gelegten geringen Bemessungen nicht möglich.

Es ist daher erforderlich, daß die Oberflächenentwässerung der jeweiligen privaten Wohngrundstücke innerhalb der jeweiligen Grundstücke im Bebauungsplan durch Versickerung erfolgt. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes dürfen nur dezentrale Anlagen für ausschließlich oberflächige, bzw. oberflächennahe Verfahren realisiert werden (z.B. Flächen-, Mulden- oder Rohr-/Rigolenversickerung gem. ATV A138).

Gem. ATV A138 ist bei Versickerungen grundsätzlich ein Grundwasserabstand von 1 m einzuhalten. Da das bei privaten Wohngrundstücken anfallende Oberflächenwasser als unbelastet gelten kann wird die Regelung einer oberflächigen bzw. oberflächennahen Versickerung hier - trotz der hohen Grundwasserstände - von der unteren Wasserbehörde mitgetragen.

4.5 Schmutzwasserbeseitigung

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist die Samtgemeinde Kirchdorf. Das Abwasser wird der gemeindlichen, ausreichend dimensionierten Kläranlage in Kirchdorf zugeleitet.

4.6 Abfallbeseitigung

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Diepholz. Die Sammlung und Entsorgung des Haus- und Sperrmülls im Plangebiet ist gewährleistet.

5. Eingriffsbeschreibung, Grünordnung und Landschaftspflege

In diesem Abschnitt werden die als unvermeidbar eingestuften Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfaßt, beschrieben und Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt. Als Eingriffsflächen im Sinne von § 8 Bundesnaturschutzgesetz und §§ 7ff Niedersächsisches Naturschutzgesetz in Verbindung mit § 1a BauGB sind die Baugebiets- und neuen Verkehrsflächen mit einer Größe von **0,497 ha** anzusehen.

Das Planungsgebiet wird bestimmt durch die zusammenhängende und landwirtschaftlich genutzte Freifläche in der Ortsrandlage. Durch die Realisierung der geplanten Bebauung findet eine Veränderung dieser Situation statt, die als Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild zu werten ist. Als Ausgleichsmaßnahme Baum- und Strauchpflanzung wird deshalb das Anpflanzen von heimischen und standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen als **Sichtschutzpflanzung** in einer Breite von 5 m entlang der östlichen Geltungsgrenze zeichnerisch und weiterhin textlich das Anpflanzen entsprechender Gehölze festgesetzt. Dadurch kann eine strukturierende Wirkung im Planungsgebiet erreicht werden.

Bei Realisierung der geplanten Bebauung und neuen Erschließungsstraße wird es im Rahmen von Verdichtungs- und Versiegelungsmaßnahmen sowie weiteren, nutzungsbedingten Wirkungen auf der intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche in erster Linie zu - infolge der Planungsabsichten unvermeidbaren und irreversiblen - Eingriffen in den Boden- und Wasserhaushalt, sowie das Landschaftsbild kommen.

Eine vollständige Kompensation für einen flächendeckenden Eingriff ist durch eine ökologische Aufwertung geringerwertiger Flächen möglich. Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind für diesen Zweck nicht vorhanden.

Die Gemeinde sichert in Abstimmung mit dem Eigentümer eine intensiv ackerbaulich genutzte Fläche außerhalb der Ortslage für eine Bepflanzung mit heimischen und standortgerechten Gehölzen. Dadurch soll ein zusätzliches Gliederungselement in der freien Landschaft geschaffen werden, das

gleichzeitig als Rückzugsort und Lebensraum für Kleinlebewesen zur Verfügung steht. Die Fläche soll eine Größe von ca. **0,36 ha haben**. Durch diese Maßnahme erachtet die Gemeinde die Eingriffe als ausgeglichen.

6. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine **Gesamtgröße** von ca. **0,532 ha**.

Davon sind im einzelnen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 0,475 ha
davon überbaubar	ca. 0,2850 ha
davon mit zeichnerisch festgesetzten Flächen für Anpflanzungen	ca. 0,0264 ha
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 0,057 ha

Kinderspielplatz

Von der Festsetzung eines Kinderspielplatzes wird zum einen aufgrund der geringen Größe des Planungsgebietes in Verbindung mit der geringen Geschößflächenzahl (entspricht der Grundflächenzahl) abgesehen. Zum anderen sind ausreichende Spielmöglichkeiten auf dem öffentlichen Kinderspielplatz gegeben, welcher sich südlich vom Plangebiet im Bereich des Baumbestandes an der "Dorfstraße" befindet. Die längste fußläufige Verbindung des Plangebietes zum Kinderspielplatz beträgt weniger als 400 m.

IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Städtebauliche und baugestalterische Absichten

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Dörrielohe der Gemeinde Varrel und soll sich in die traditionell gewachsene, dörfliche Gebäudesubstanz einfügen. Aus städtebaulicher Sicht werden daher als minimale Anforderung darauf aufbauende, gestalterische Anforderungen an die Dachneigungen gestellt. Die Gemeinde erachtet es deshalb als notwendig, Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB als Teil des Bebauungsplans zu erlassen.

Zu § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich beider Satzungen (Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften) ist identisch.

Zu § 2 Dächer

In § 2 werden geneigte Dächer mit einer großen Bandbreite möglicher Dachneigungen (ab 30°) zugelassen. Dies baut auf dem gewachsenen Erscheinungsbild auf und gibt dem Bauherren dabei ein erforderliches und ausreichendes Maß an Gestaltungs- und Entwicklungsmöglichkeit.

V. MASSNAHMEN, KOSTEN, FINANZIERUNG

1. Zeitraum für die Durchführung der Maßnahmen

Es ist vorgesehen, die Maßnahmen ab dem Jahr 2001 zu verwirklichen.

2. Kosten für die durchzuführenden Maßnahmen

Zusätzliche Kosten für Erschließungsanlagen entstehen nicht.

Die bauleitplanerischen Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes werden durch die Gemeinde Varrel getragen.

Die Kosten für die Anpflanzung der vorgesehenen Bäume und Sträucher sowie für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sind im Sinne des § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (i.V.m. § 1a u. § 9 Abs. 1a BauGB sowie § 135a BauGB) vom Verursacher zu tragen (s. auch Abschnitt III.5 Eingriffsbeschreibung).

3. Finanzierung der zu erwartenden Kosten

Die Finanzierung wird von der Gemeinde Varrel im Rahmen der jeweiligen Haushaltspläne sichergestellt.

4. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die durch diesen Bebauungsplan beplanten Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

VI. SOZIALPLAN

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen überwiegend vorteilhafte Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen. Es braucht daher kein Sozialplan aufgestellt werden.

ANLAGEN

Anlage 1: 53. Änderung des Flächennutzungsplanes (M. 1 : 5.000)

