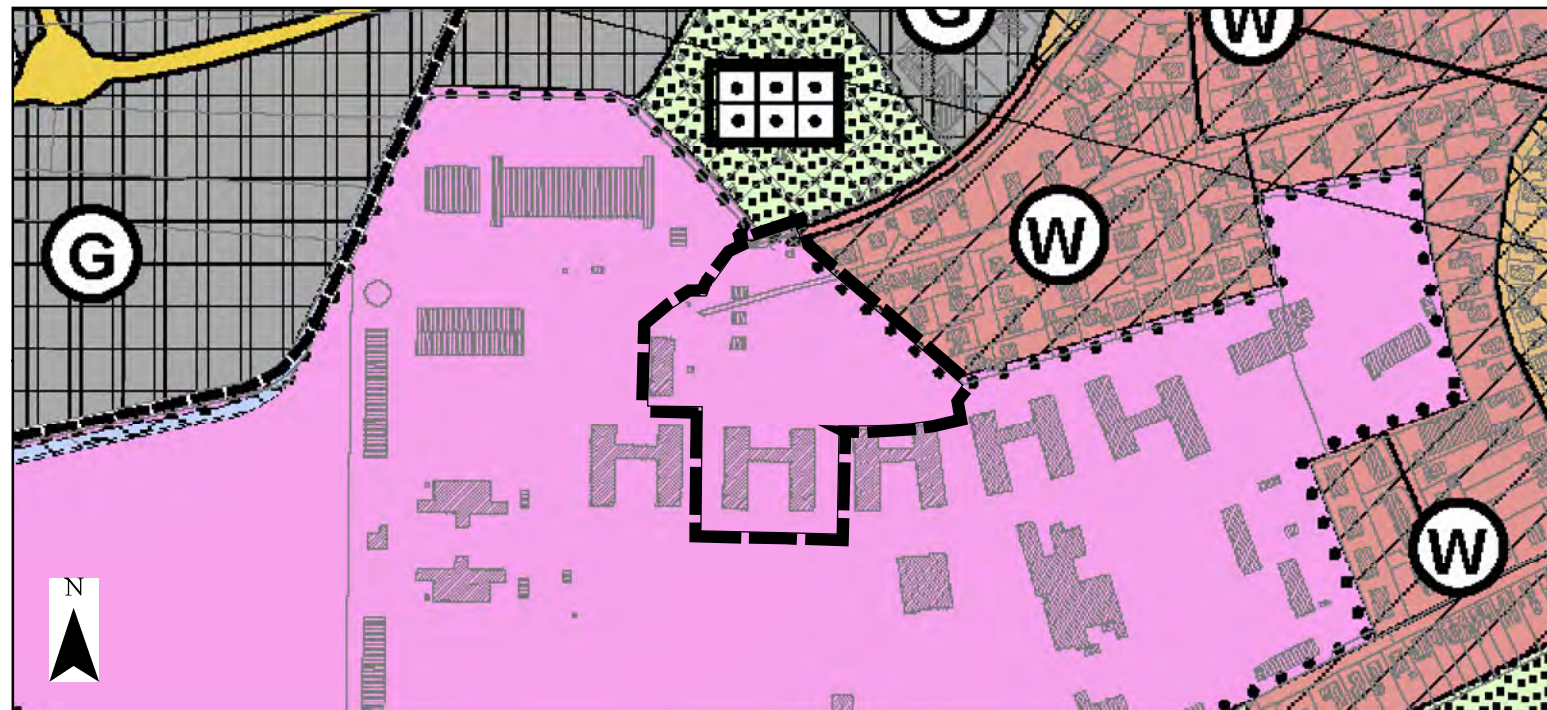


Stadt Varel
B-Plan 205
Kreisdienstleistungszentrum



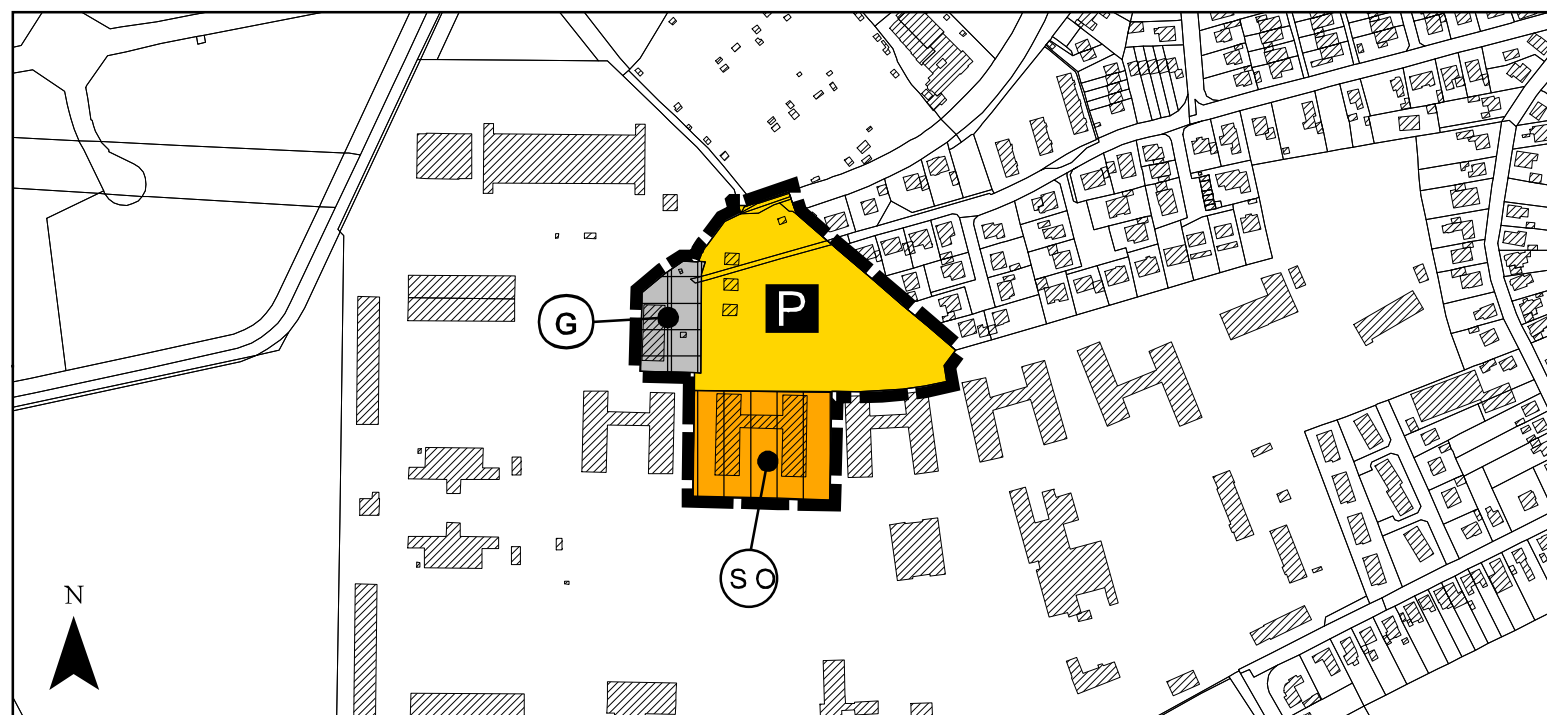
Vormalige Darstellung im FNP

1:5.000



17. Änderung des Flächennutzungsplans

1:5.000



Planzeichenerklärung gemäß PlanzV

nur für Darstellungen innerhalb des Änderungsbereiches



Sondergebiet Dienstleistungszentrum



Gewerbliche Baufläche



Öffentliche Verkehrsfläche
Zweckbestimmung: Parkfläche



Fläche für den Gemeinbedarf



Änderungsbereich

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I.V.M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNLAVERFASSUNGSGESETZES HAT DER RAT DER STADT VAREL DIESE 17. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG, BE-STEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, BESCHLOSSEN.
VAREL, DEN _____

DER BÜRGERMEISTER

(SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER STADT VAREL HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS-PLANES BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNT-GEMACHT.
VAREL, DEN _____
DER BÜRGERMEISTER
IM AUFTRAGE

2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE: DEUTSCHE GRUNDKARTE
MAßSTAB 1: 5000
BLATT-NRN.: _____
HERAUSGABEVERMERK: _____
HERAUSGEGEBEN VOM KATASTERAMT: VAREL

3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG:
PROJEKTLEITUNG: DIPL.-ING. L. WINTER



4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER STADT VAREL HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEM ENTWURF DER 17. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SOWIE ANGABEN DAZU, WELCHE ARTEN UMWELTBEZOGENER INFORMATIONEN VERFÜGBAR SIND, WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG UND DER BEGRÜNDUNG SOWIE DIE WESENTLICHEN, BEREITS VORLIEGENDEN UMWELTBEZOGENEN STELLUNGNAHMEN HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
VAREL, DEN _____
DER BÜRGERMEISTER
IM AUFTRAGE

5. FESTSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER STADT VAREL HAT NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB DIE 17. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG NEBST BEGRÜNDUNG IN SEINER SITZUNG AM _____ BESCHLOSSEN.
VAREL, DEN _____
DER BÜRGERMEISTER
IM AUFTRAGE

6. GENEHMIGUNG

DIE 17. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG IST MIT VERFÜGUNG (AZ.: _____) VOM HEUTIGEN TAGE UNTER AUFLAGEN / MIT MASSGABEN / MIT AUSNAHME DER DURCH _____ KENNTLICH GEMACHTEN TEILE GEMÄSS § 6 BAUGB GENEHMIGT.
JEVER, DEN _____
LANDKREIS FRIESLAND

(UNTERSCHRIFT)

7. BEITRITTSBESCHLUSS

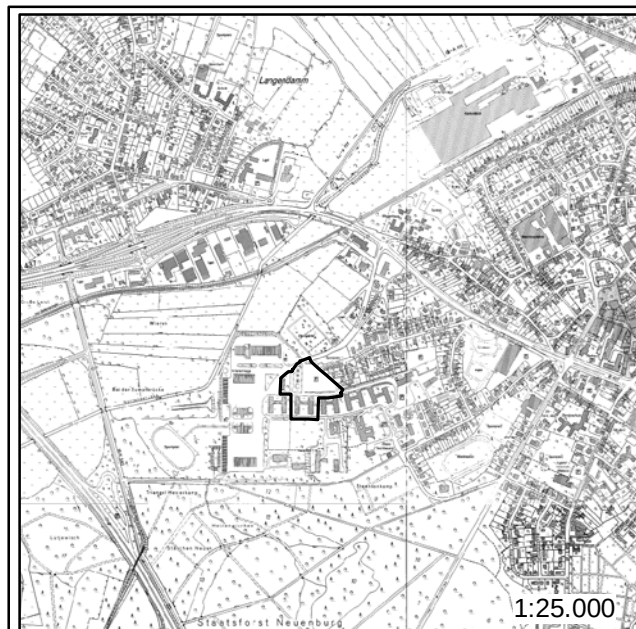
DER RAT DER STADT VAREL IST DEN IN DER GENEHMIGUNGSVERFÜGUNG VOM _____ (AZ.: _____) AUFGEFÜHRTEN AUFLAGEN/MASSGABEN/AUSNAHMEN IN SEINER SITZUNG AM _____ BEIGETRE-TEN.
DIE 17. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG HAT WEGEN DER AUFLAGEN/MASSGABEN VOM _____ BIS _____ ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.
VAREL, DEN _____
DER BÜRGERMEISTER
IM AUFTRAGE

8. INKRAFTTRETEN

DIE ERTEILUNG DER GENEHMIGUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG IST GEMÄSS § 6 ABS. 5 BAUGB AM _____ IN DER NORDWESTZEITUNG VOM _____ BEKANNTGEMACHT WORDEN. DIE 17. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG IST DAMIT AM _____ WIRKSAM GEWORDEN.
VAREL, DEN _____
DER BÜRGERMEISTER
IM AUFTRAGE

9. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

INNERHALB EINES JAHRES NACH WIRKSAMWERDEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.
VAREL, DEN _____
DER BÜRGERMEISTER
IM AUFTRAGE



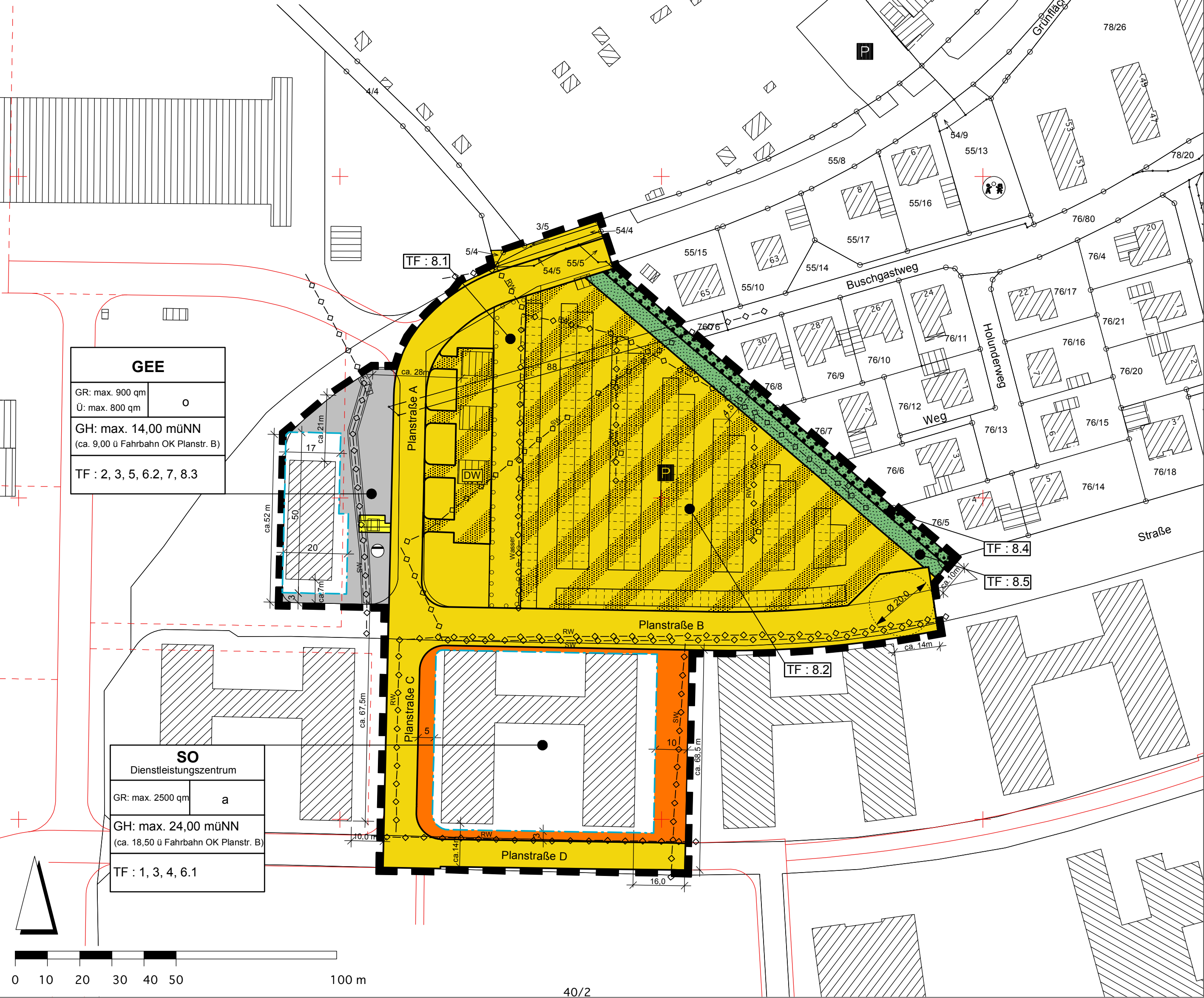
Stadt Varel

17. Änderung des Flächennutzungsplans

Entwurf

Maßstab 1:5.000

GEMARKUNG STADT VAREL , FLUR 1



PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

GEE

eingeschränktes Gewerbegebiet

SO

Sondergebiet "Dienstleistungszentrum"

2. Maß der baulichen Nutzung

GR: max. 900 qm

maximal zulässige Grundfläche

Ü: max. 800 qm

maximale Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche gemäß TF Nr. 5

GH: max.9,0 m

maximal zulässige Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baugrenzen

o

offene Bauweise

a

abweichende Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

P

Parkplatz

DW

Stellplätze und Garagen für Dienstwagen öff. Einrichtungen

5. Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:

Schmutzwasser-Pumpwerk

6. Hauptabwasserleitungen

—◇—◇—

unterirdisch

7. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Verkehrsgrün) gemäß TF Nr. 8.1

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß TF Nr. 8.4

9. Sonstige Planzeichen

mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Sondergebiet „Dienstleistungszentrum“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Dienstleistungszentrums mit den typischerweise zugehörigen Anlagen und Einrichtungen.
Im Sondergebiet „Dienstleistungszentrum“ sind zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Anlagen und Gebäude für den Gemeinbedarf (insbes. Schulen, Veranstaltungsräume)
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
- Schank- und Speisewirtschaften
- technische Anlagen, Verkehrs- und Lagerflächen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

2. Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass für die Nutzungen des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO folgende Einschränkungen gelten

- Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, wenn sie nicht-zentrenrelevante Sortimente der "Vareler Liste" anbieten; hierzu zählen: **Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne** (Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkbedarf, Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten, Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore, Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz); **Bettwaren** (Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren); **Elektrogroßgeräte** (Einzelhandel mit Elektrogeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen); **Fahrräder und Zubehör** (Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör, **Gartenartikel** (ohne **Gartenmöbel**) (Koch- und Bratgeschirr für den Garten), Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten); **Kfz-Zubehör** (Einzelhandel mit Kraftwagen teilen und -zubehör, Handel mit Kraft rädern, Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Kraftfahrzeuge, Einzelhandel mit Kinderwagen in Verkaufsräumen); **Leuchten/ Lampen**; **Möbel** (inkl. **Garten- und Campingmöbel**) (Einzelhandel mit Wohnmöbeln, Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen); **Pflanzen/ Samen** (Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln); **Teppiche** (ohne **Teppichböden**) (Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Laufmatten)
- nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Geräuschemissionen das Emissionskontingent LEK nach DIN 45691 tags (6.00 - 22.00) = 63,0 dB(A) und nachts (22.00 - 6.00) = 48,0 dB(A) nicht überschreiten (siehe auch Hinweis Nr. 6).

3. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Als maximale Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und der Höhe NN. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile können zugelassen werden.

4. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise beträgt die maximale Gebäudelänge (Summe aller aneinandergebauter Einzelgebäude und Häuser) im Sondergebiet "Dienstleistungszentrum" 70 m. Die Grenzabstände richten sich nach Landesrecht.

5. Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche von 900 qm durch Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO um 600 qm ist zulässig (max. Gesamtversiegelung 1.700 qm).

6. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

6.1 Garagen und Gebäude als Nebenanlagen sind im Sondergebiet zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.

6.2 Garagen und Gebäude als Nebenanlagen sind im Gewerbegebiet nur in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße A zulässig.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die gekennzeichnete Fläche ist zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

8. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

8.1. Verkehrsgrün
Innerhalb der Verkehrsgrünfläche ist unter Beachtung des notwendigen Abstandes zur Wasserleitung eine Baumreihe aus standortgerechten heimischen Bäumen in einem Abstand von höchstens 20 m zueinander zu pflanzen, langfristig zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die restlichen Flächen sind als extensiv gepflegte Rasenfläche, alternativ als Flächen mit Stauden oder Sträuchern, zu gestalten und zu pflegen. Die Anlage eines Fuß/Radweges ist zulässig.

8.2. Bepflanzung des Parkplatzes
An der Südgrenze des Parkplatzes sind angrenzend an die Planstraße B standortgerechte heimische Bäume mit einem Abstand von höchstens 20 m zueinander zu pflanzen und langfristig zu erhalten; abgängige Bäume sind nachzupflanzen; die vorhandenen Gehölze können in die Pflanzung integriert werden. Jede Baumscheibe hat eine Mindestgröße von 3 m x 2,5 m.

8.3. Bepflanzung des Gewerbegebietes
Im Grenzbereich zur Planstraße A sind standortgerechte heimische Bäume mit einem Abstand von höchstens 20 m zueinander zu pflanzen, langfristig zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

8.4. Erhaltung der Gehölze am Parkplatz
Auf der Grünfläche sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und langfristig zu sichern; abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

8.5. Sukzession auf Parkplatz
Die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Aufkommende Pflanzen (Einjährige, Stauden und Gehölze) dürfen nicht beseitigt werden. Eine Einbeziehung der gekennzeichneten Grünfläche in den Parkplatz ist nicht zulässig.

1. Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Stadt Varel, dem Landkreis Friesland als Unterer Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, 0441 / 799 - 2120, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig 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 ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten, insbesondere bei Arbeiten an den Gebäudfundamenten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Alllasten auftreten, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

4. Leitungen
Die tatsächliche Lage der Schutz- und Regenwasserkanäle (Leitungen) kann von der im Plan gekennzeichneten Lage abweichen. Daher ist vor Beginn mit Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen in der Nähe der Leitung der Leitungsträger OÖVV hinsichtlich des genauen Leitungsverlaufs zu befragen.

5. Artenliste
Standortgerechte heimische Baum- und Straucharten:
Artenliste standortgerechter heimischer Gehölze:
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Crataegus monogyna - Weißdorn
Euonymus europaea - Pfaffenhütchen
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Quercus robur - Stieleiche
Rosa canina - Hundrose
Rubus fruticosus - Brombeere
Salix caprea - Salweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winterlinde
Viburnum opulus - Gem. Schneeball
Pflanzgröße (Bäume: 3 x v, StU 12 - 14 cm, Sträucher: 100 cm - 150 cm).

6. Berechnung Emissionskontingente
Die Berechnung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angegebenen Emissionskontingente LEK ist mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort und ausschließlich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes (ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und von Boden- und Meteorologiedämpfung) durchgeführt worden.

PRÄAMBEL

AUFGUNDE DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER STADT VAREL DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 205 "KREISDIENSTLEISTUNGSZENTRUM", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

VAREL, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____ (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER STADT VAREL HAT IN SEINER SITZUNG _____ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 205 "KREISDIENSTLEISTUNGSZENTRUM" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄß § 2 ABS. 1 BAUGB AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

VAREL, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
MAßSTAB: 1: 1 000
„QUELLE“ AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG
LBNL © 2011

HERAUSGEBER: LANDESamt FÜR GEOINFORMATION UND LANDEntWICKLUNG NIEDERSACHSEN OLDENBURG

ANGABEN UND PRÄSENTATIONEN DES AMTLICHEN VERMESSUNGSWESENS SIND DURCH DAS NIEDERSÄCHSISCHE GESETZ ÜBER DAS AMTLICHE VERMESSUNGSWESEN (NvermG) SOWIE DURCH DAS GESETZ ÜBER URHEBERRECHT UND VERWANDTE SCHUTZRECHTE (URHEBERRECHTSSCHUTZGESETZ) GESETZLICH GESCHÜTZT.

DIE VERWENDUNG FÜR NICHTEIGENE ODER FÜR WIRTSCHAFTLICHE ZWECKE UND DIE ÖFFENTLICHE WIEDERGABE VON ANGABEN DES AMTLICHEN VERMESSUNGSVERZEICHNISSE UND VON STANDARDPRÄSENTATIONEN IST NUR MIT ERLAUBNIS DER ZUSTÄNDIGEN VERMESSUNGS- UND KATASTERBEHÖRDE ZULÄSSIG. KEINER ERLAUBNIS BEDARF

1. DIE VERWERTUNG VON ANGABEN DES AMTLICHEN VERMESSUNGSWESEN UND VON STANDARDPRÄSENTATIONEN FÜR AUFGABEN DES ÜBERTRAGENEN WIRKUNGSKREISES DURCH KOMMUNALE KÖRPERSCHAFTEN.

2. DIE ÖFFENTLICHE WIEDERGABE VON ANGABEN DES AMTLICHEN VERMESSUNGSWESENS UND VON STANDARDPRÄSENTATIONEN DURCH KOMMUNALE KÖRPERSCHAFTEN, SOWEIT DIESE IM RAHMEN IHRER AUFGABENERFÜLLUNG EIGENE INFORMATIONEN FÜR DRITTE BEREITSTELLEN (AUSZUG AUS § 5 (3) NvermG).

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STADTEBAULICH BEDEUTSAMEN ANLAGEN SOWIE STRAßEN, WEGE UND PLÄTZE NACH (STAND VOM 31.08.2011). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN EINWANDFREI.

OLDENBURG, LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION, DEN DATUM
UND LANDEntWICKLUNG NIEDERSACHSEN

KATASTERAMT VAREL (UNTERSCHRIFT)

3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG:

NEUBURG, DEN 04.04.2012

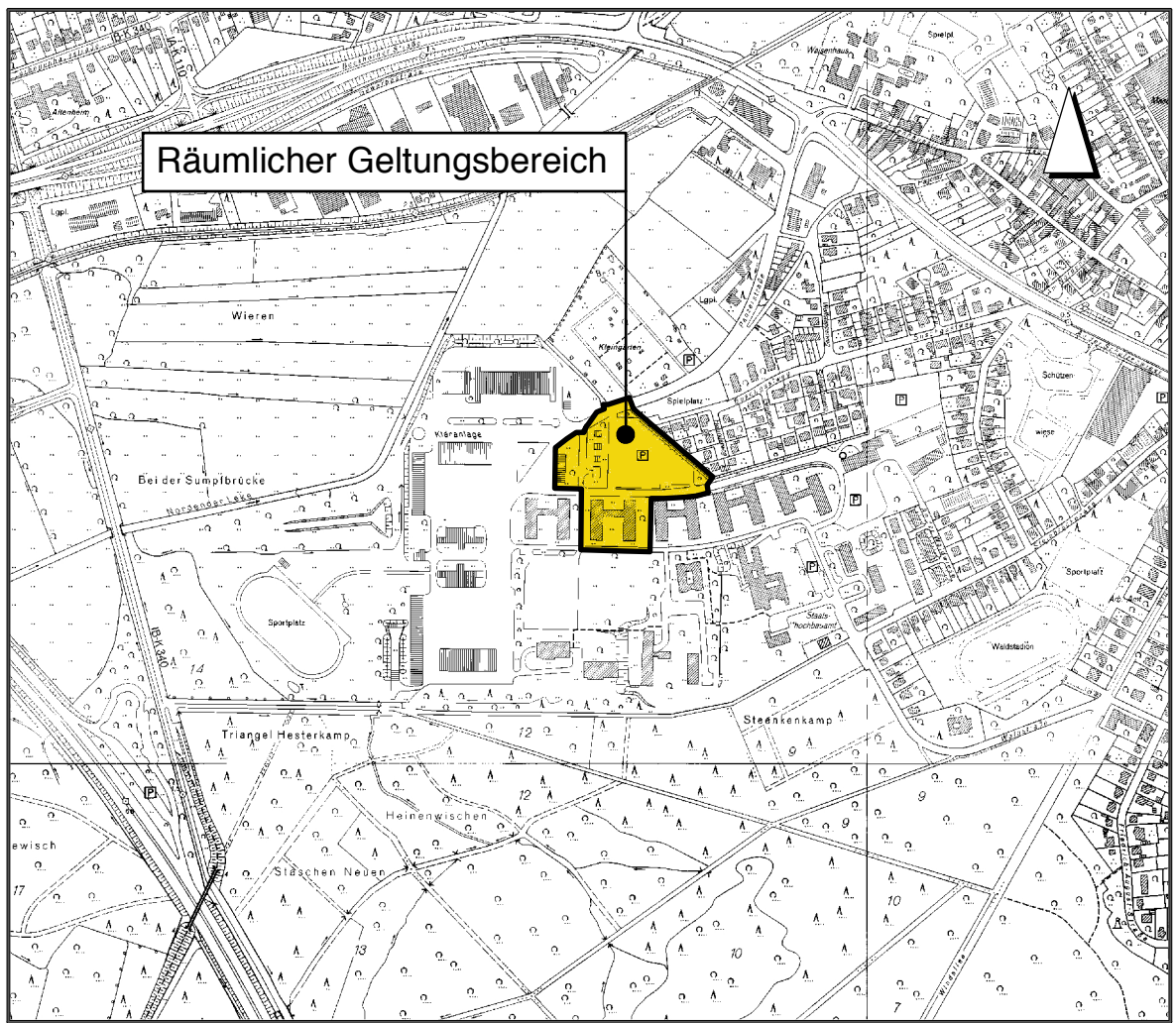
PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. L. WINTER
TECHNISCHE MITARBEIT: A. KÖNIG

Stadt Varel



Bebauungsplan Nr. 205 "Kreisdienstleistungszentrum"

Entwurf 17.07.2012



Planverfasser: Thalen Consult GmbH
Unwaldstr. 39
26340 Neuenburg
Tel. 04452 - 916-0
Projekt-Nr.: 9252

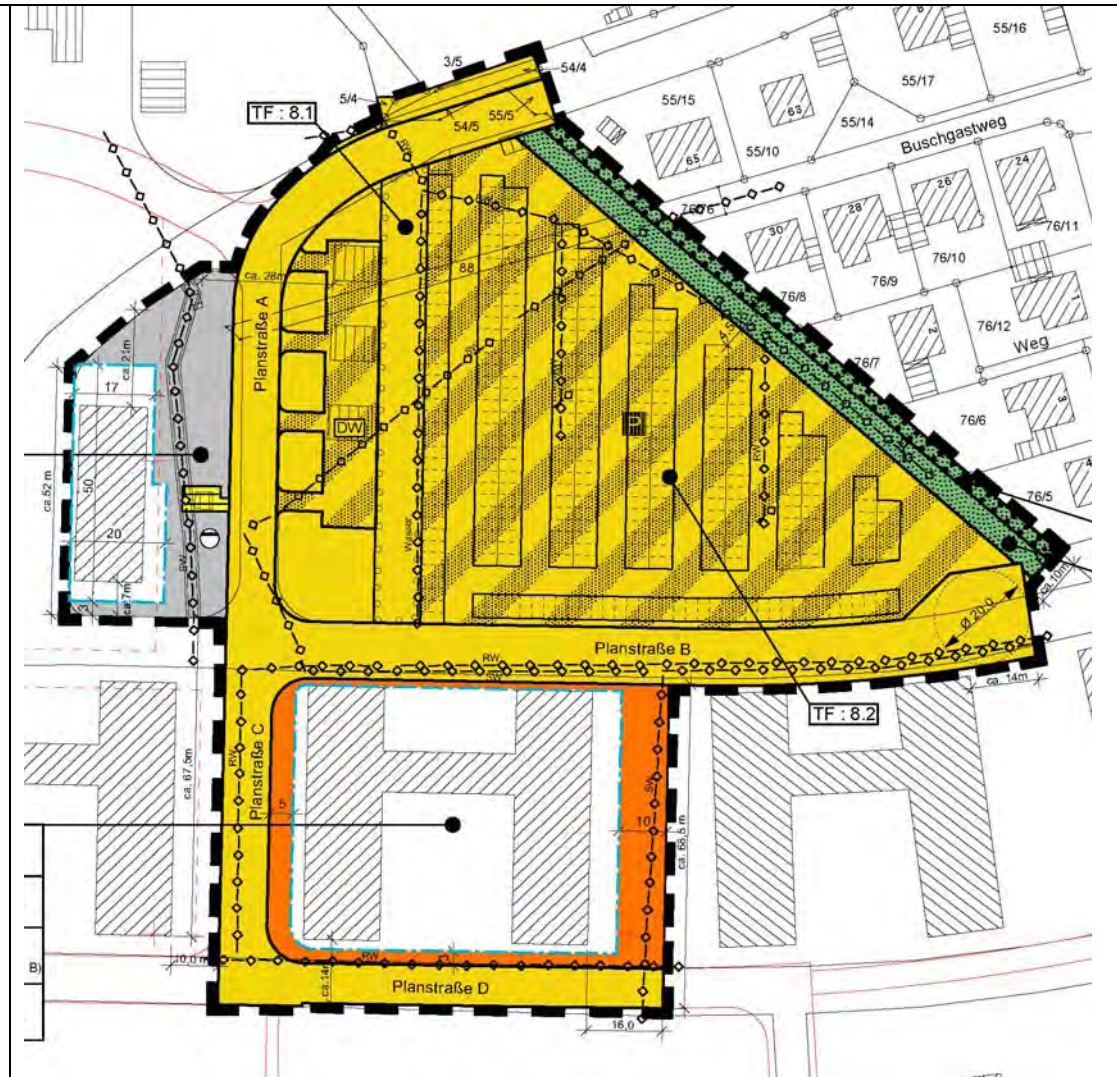
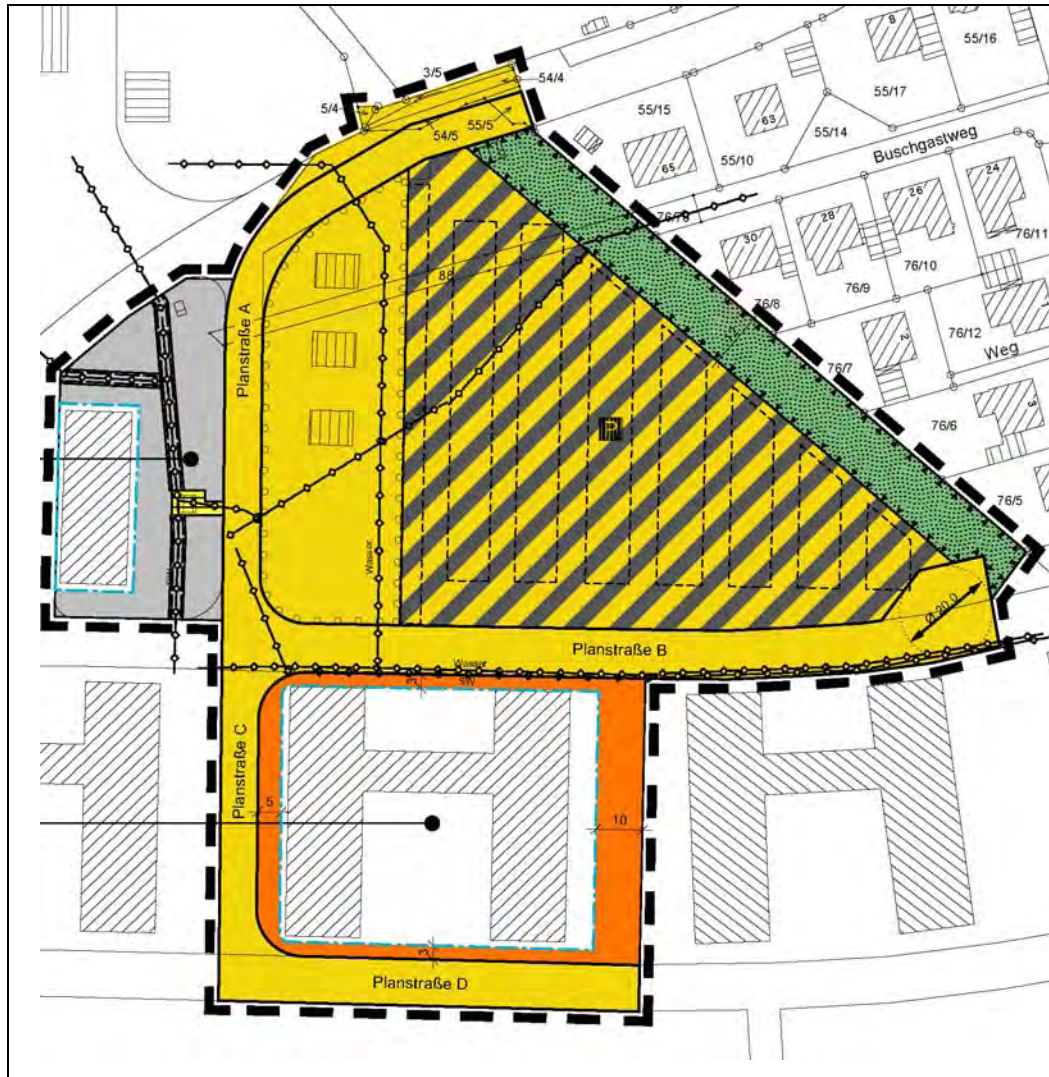




Bebauungsplan 205 "Kreisdienstleistungszentrum"

Vorentwurf

Entwurf



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Sondergebiet „Dienstleistungszentrum“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Dienstleistungszentrums mit den typischerweise zugehörigen Anlagen und Einrichtungen.

Im Sondergebiet „Dienstleistungszentrum“ sind zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Anlagen und Gebäude für den Gemeinbedarf (insbes. Schulen, Veranstaltungsräume)
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
- Schank- und Speisewirtschaften
- technische Anlagen, Verkehrs- und Lagerflächen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

2. Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass für die Nutzungen des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO folgende Einschränkungen gelten

- Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, wenn sie nicht-zentrenrelevante Sortimente der "Vareler Liste" anbieten; hierzu zählen: **Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne** (Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf, Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten, Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore, Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz); **Bettwaren** (Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren); **Elektrogroßgeräte** (Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen); **Fahrräder und Zubehör** (Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör, **Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)** (Koch- und Bratgeschirr für den Garten), Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten); **Kfz-Zubehör** (Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör, Handel mit Krafträdern, Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder); **Kinderwagen** (Einzelhandel mit Kinderwagen in Verkaufsräumen); **Leuchten/ Lampen; Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)** (Einzelhandel mit Wohnmöbeln, Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen); **Pflanzen/ Samen** (Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln); **Teppiche (ohne Teppichböden)** (Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
- nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Geräuschemissionen das Emissionskontingent LEK nach DIN 45691 tags (6.00 - 22.00) = 63,0 dB(A) und nachts (22.00 - 6.00) = 48,0 dB(A) nicht überschreiten (siehe auch Hinweis Nr. 6).

3. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Als maximale Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und der Höhe NN. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile können zugelassen werden.

4. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise beträgt die maximale Gebäudelänge (Summe aller aneinandergebauter Einzelgebäude und Häuser) im Sondergebiet "Dienstleistungszentrum" 70 m. Die Grenzabstände richten sich nach Landesrecht.

5. Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche von 900 qm durch Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO um 800 qm ist zulässig (max. Gesamtversiegelung 1.700 qm).

6. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

6.1 Garagen und Gebäude als Nebenanlagen sind im Sondergebiet zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.

6.2 Garagen und Gebäude als Nebenanlagen sind im Gewerbegebiet nur in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße A zulässig.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die gekennzeichnete Fläche ist zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

8. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

8.1. Verkehrsgrün

Innerhalb der Verkehrsgrünfläche ist unter Beachtung des notwendigen Abstandes zur Wasserleitung eine Baumreihe aus standortgerechten heimischen Bäumen in einem Abstand von höchstens 20 m zueinander zu pflanzen, langfristig zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die restlichen Flächen sind als extensiv gepflegte Rasenfläche, alternativ als Flächen mit Stauden oder Sträuchern, zu gestalten und zu pflegen. Die Anlage eines Fuß/Radweges ist zulässig.

8.2. Bepflanzung des Parkplatzes

An der Südgrenze des Parkplatzes sind angrenzend an die Planstraße B standortgerechte heimische Bäume mit einem Abstand von höchstens 20 m zueinander zu pflanzen und langfristig zu erhalten; abgängige Bäume sind nachzupflanzen; die vorhandenen Gehölze können in die Pflanzung integriert werden. Jede Baumscheibe hat eine Mindestgröße von 3 m x 2,5 m.

8.3. Bepflanzung des Gewerbegebietes

Im Grenzbereich zur Planstraße A sind standortgerechte heimische Bäume mit einem Abstand von höchstens 20 m zueinander zu pflanzen, langfristig zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

8.4 Erhaltung der Gehölze am Parkplatz

Auf der Grünfläche sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und langfristig zu sichern; abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

8.5 Sukzession auf Parkplatz

Die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Aufkommende Pflanzen (Einjährige, Stauden und Gehölze) dürfen nicht beseitigt werden. Eine Einbeziehung der gekennzeichneten Grünfläche in den Parkplatz ist nicht zulässig.

HINWEISE

1. Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Stadt Varel, dem Landkreis Friesland als Unterer Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, 0441 / 799 - 2120, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig 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 ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten, insbesondere bei Arbeiten an den Gebäudefundamenten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten auftreten, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

4. Leitungen

Die tatsächliche Lage der Schmutz- und Regenwasserkanäle (Leitungen) kann von der im Plan gekennzeichneten Lage abweichen. Daher ist vor Beginn mit Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen in der Nähe der Leitung der Leitungssträger OOWV hinsichtlich des genauen Leitungsverlaufs zu befragen.

5. Artenliste

Standortgerechte heimische Baum- und Straucharten:

Artenliste standortgerechter heimischer Gehölze:

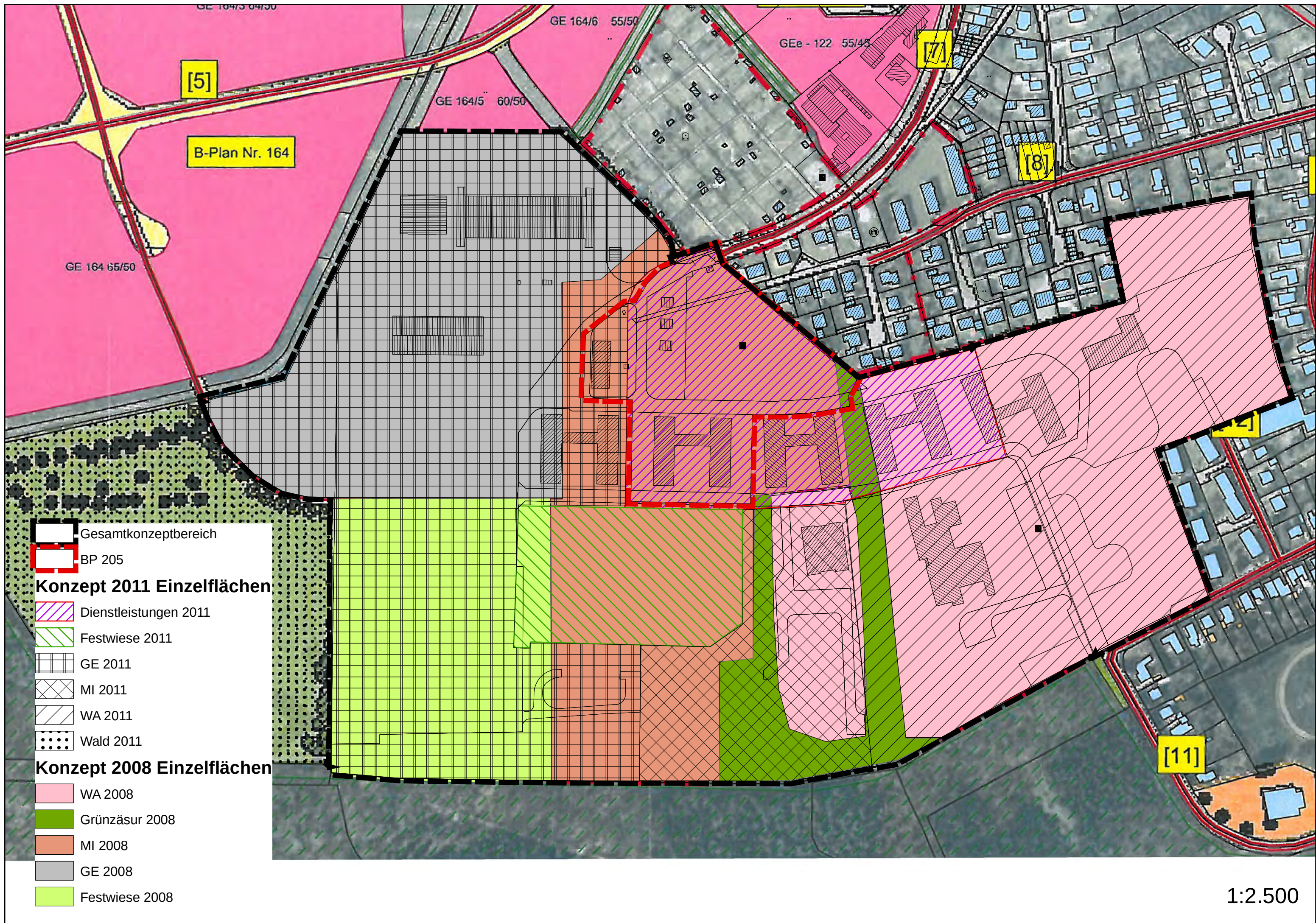
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Quercus robur	- Stieleiche
Rosa canina	- Hundsrose
Rubus fruticosus	- Brombeere
Salix caprea	- Salweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winterlinde
Viburnum opulus	- Gem. Schneeball

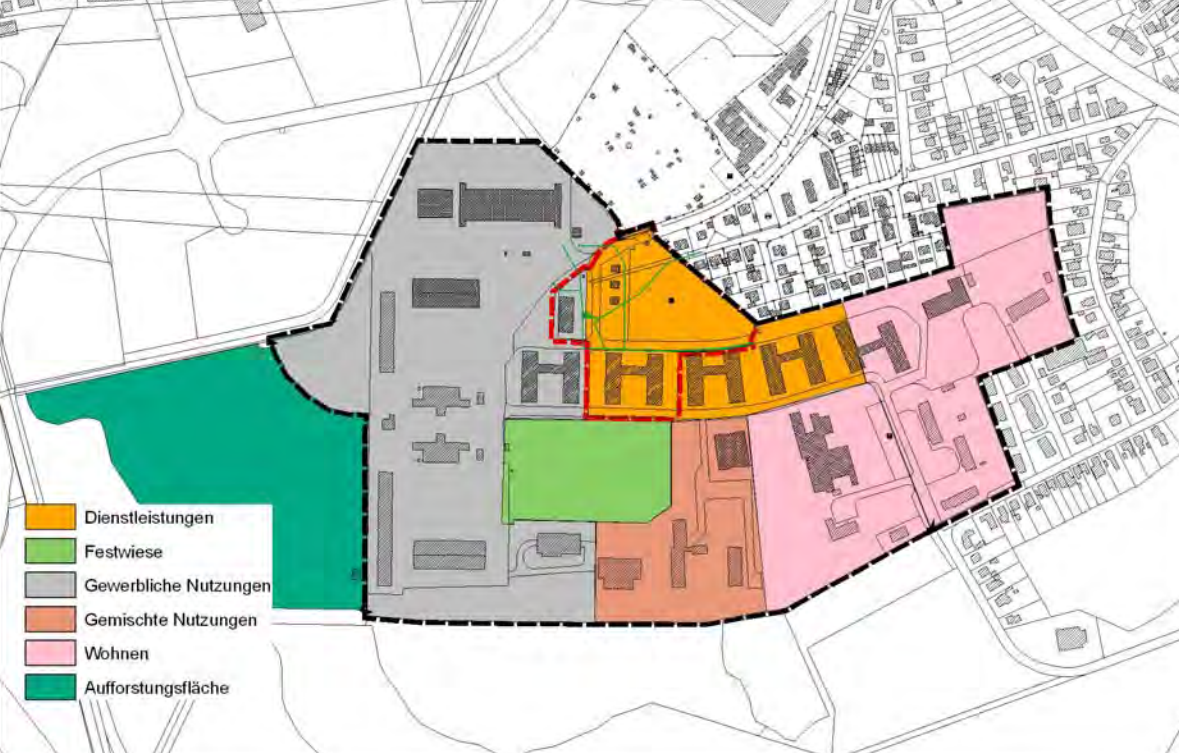
Pflanzgröße (Bäume: 3 x v, StU 12 - 14 cm, Sträucher: 100 cm - 150 cm).

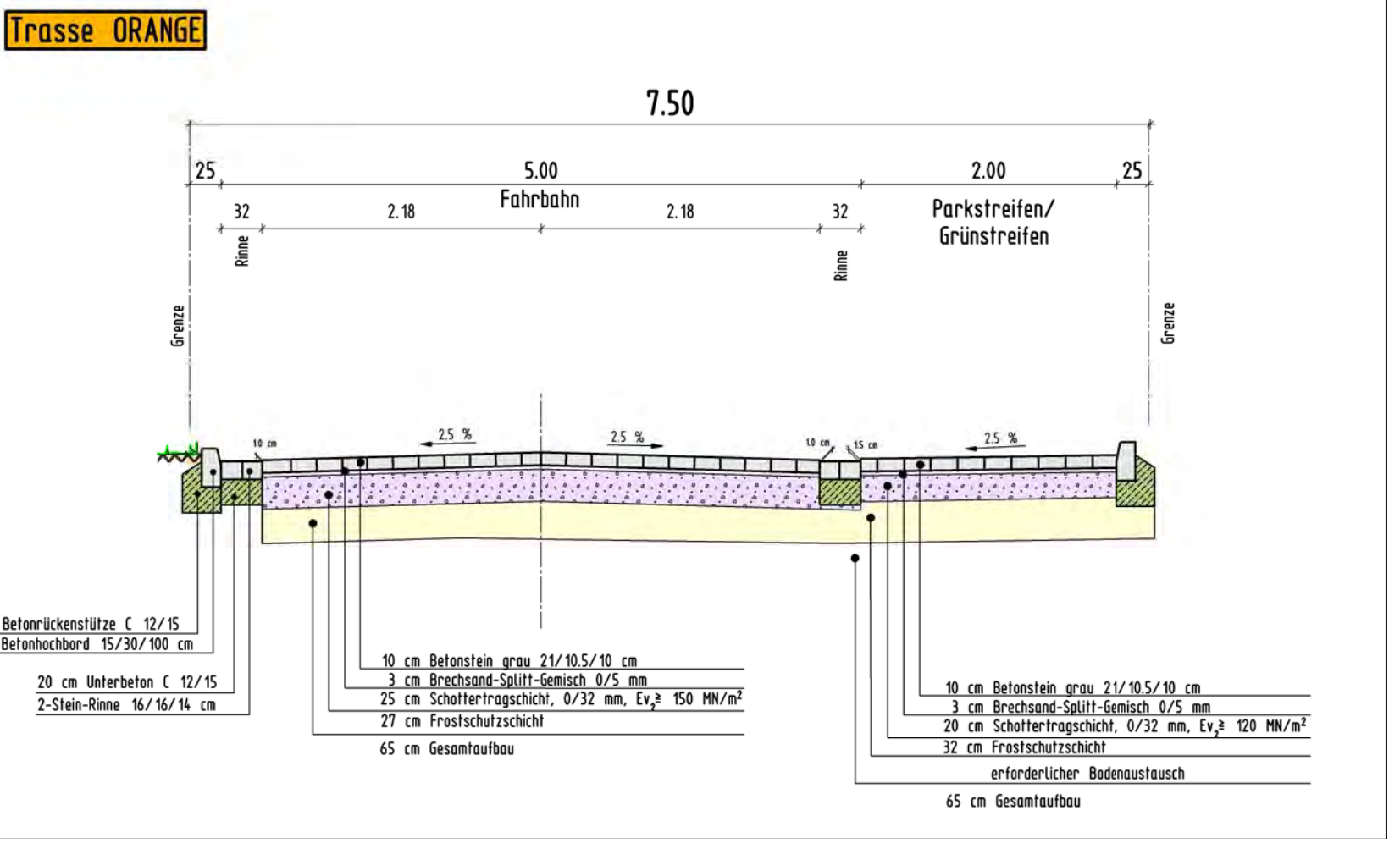
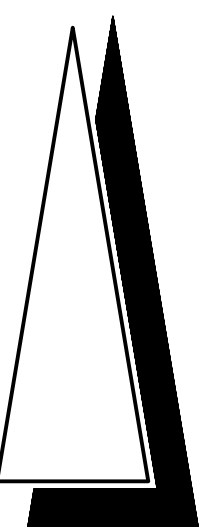
6. Berechnung Emissionskontingente

Die Berechnung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angegebenen Emissionskontingente LEK ist mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort und ausschließlich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes (ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und von Boden- und Meteorologiedämpfung) durchgeführt worden.

Anhang

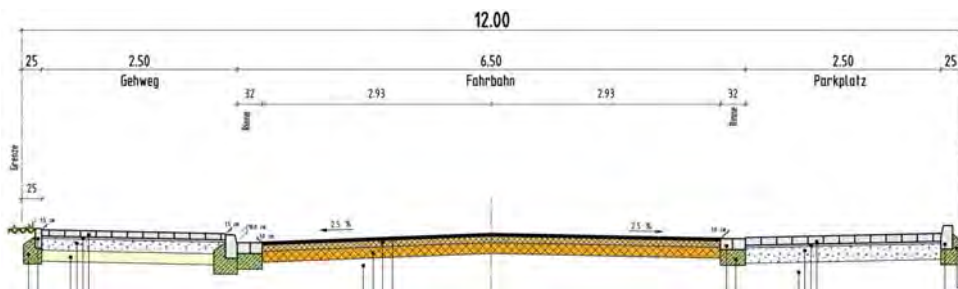
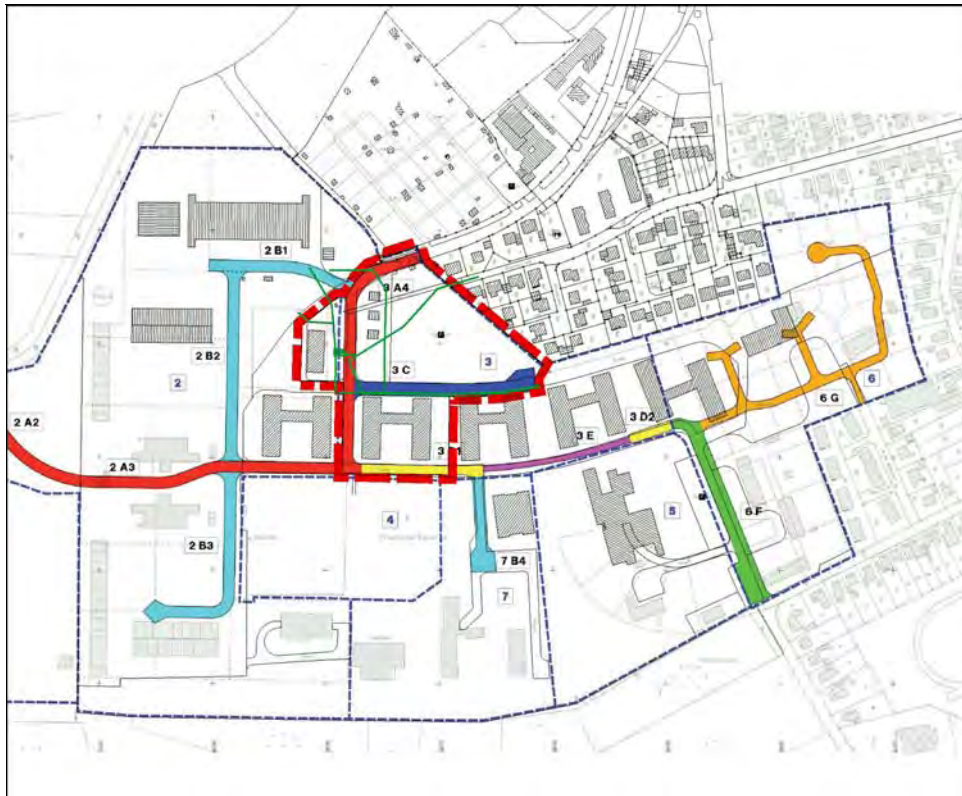






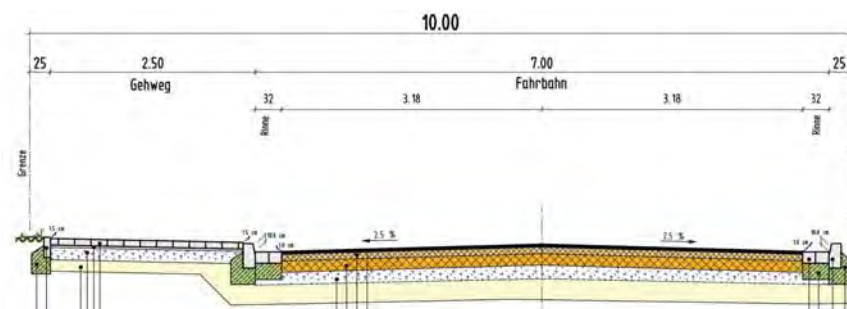
INDEX			GEÄNDERT		DATUM		GEZ.		GEPR.	
BAUHERR:		STADT VAREL								
PROJEKT:		VORPLANUNG ZUR ERSCHLIESSUNG								
NR. 9/001		DER FRIESLANDKASERNE IN VAREL								
		LAGEPLAN							MASTAB:	
		ÜBERSICHT REGELQUERSCHNITTE							1:1000	
									BLATT:	
									AUSGABT:	
									DATUM:	
									AUGUST 2011	
									GEZEICHNET:	
									BLECKMANN	
									BEARBEITET:	
									BLECKMANN	
									PROJEKT-ING.:	
									GELLMER	

Abb. Erschließungsraster Gesamtkaserne; BP 205 gekennzeichnet



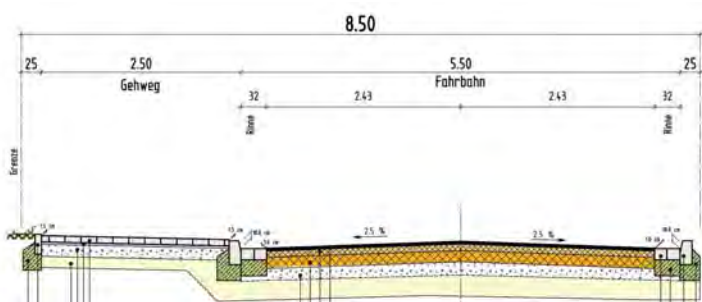
Beabsichtigtes Profil
für die
Planstraße B

(im o.a. Konzept blau
dargestellt)



Beabsichtigtes Profil
für die
Planstraßen A und C

(im o.a. Konzept rot
dargestellt)



Beabsichtigtes Profil
für die
Planstraße D

(im o.a. Konzept gelb
dargestellt)