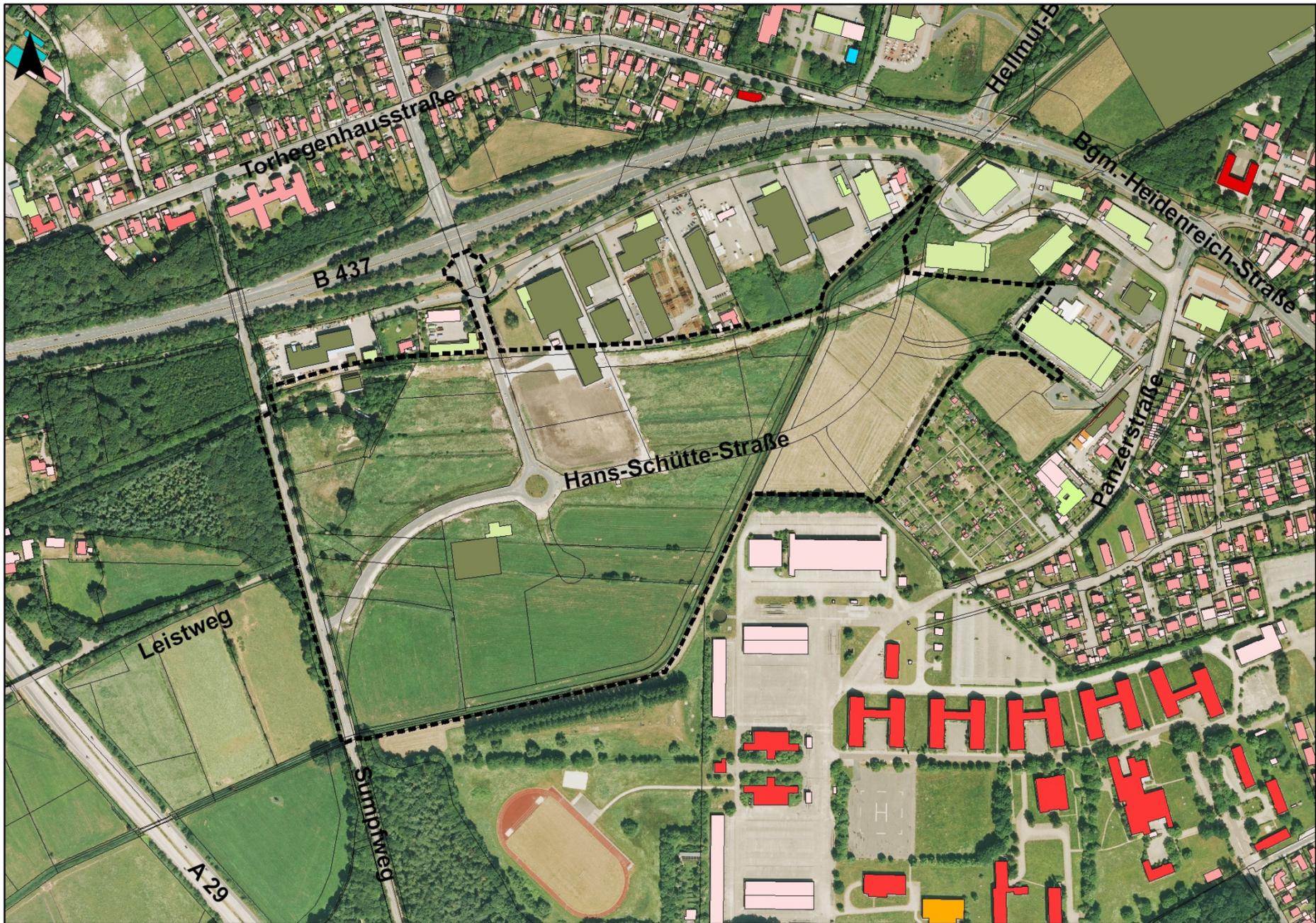
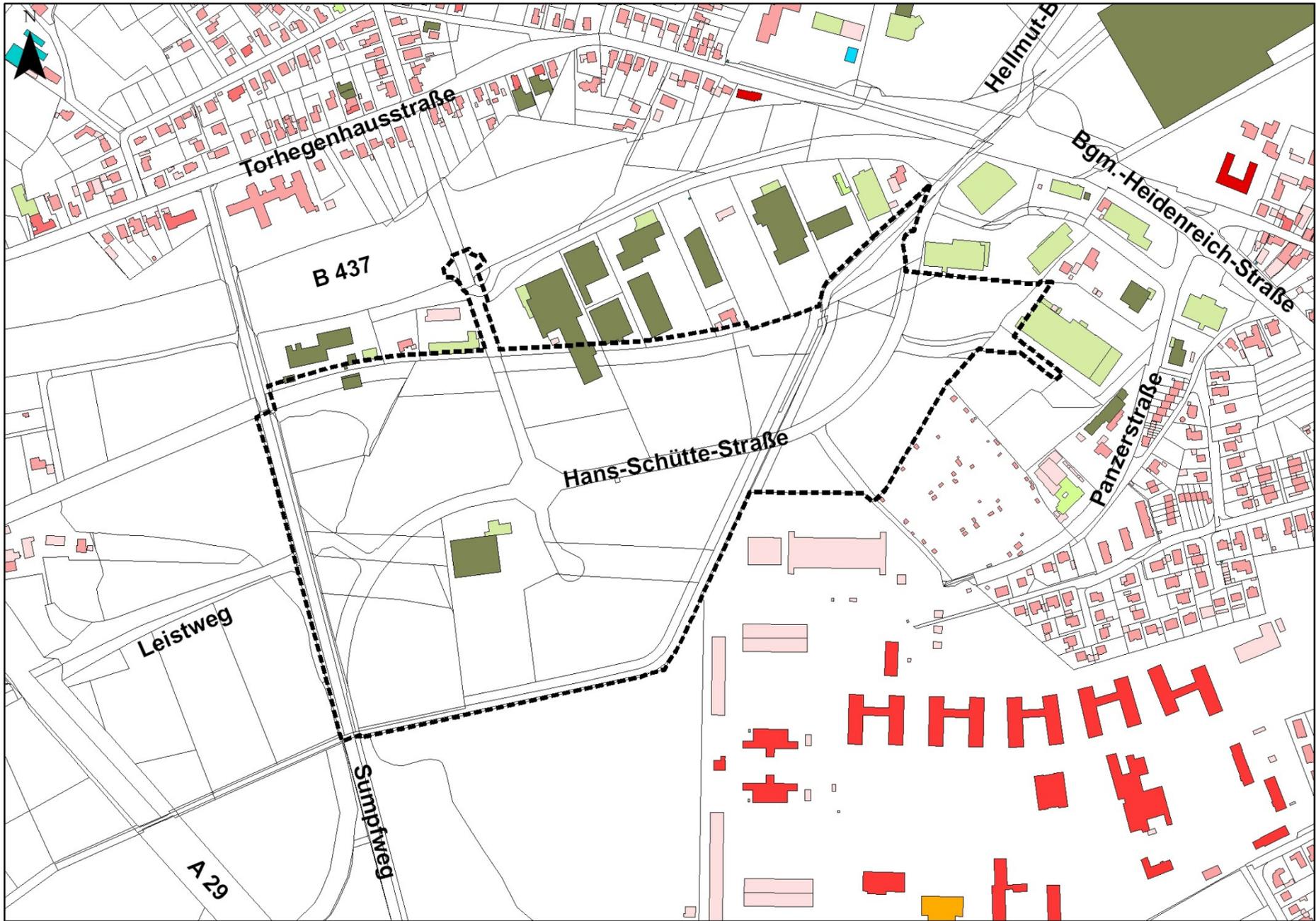


1. Änderung

Bebauungsplan Nr. 164





Torhegenhausstraße

B 437

Hans-Schütte-Straße

Leistweg

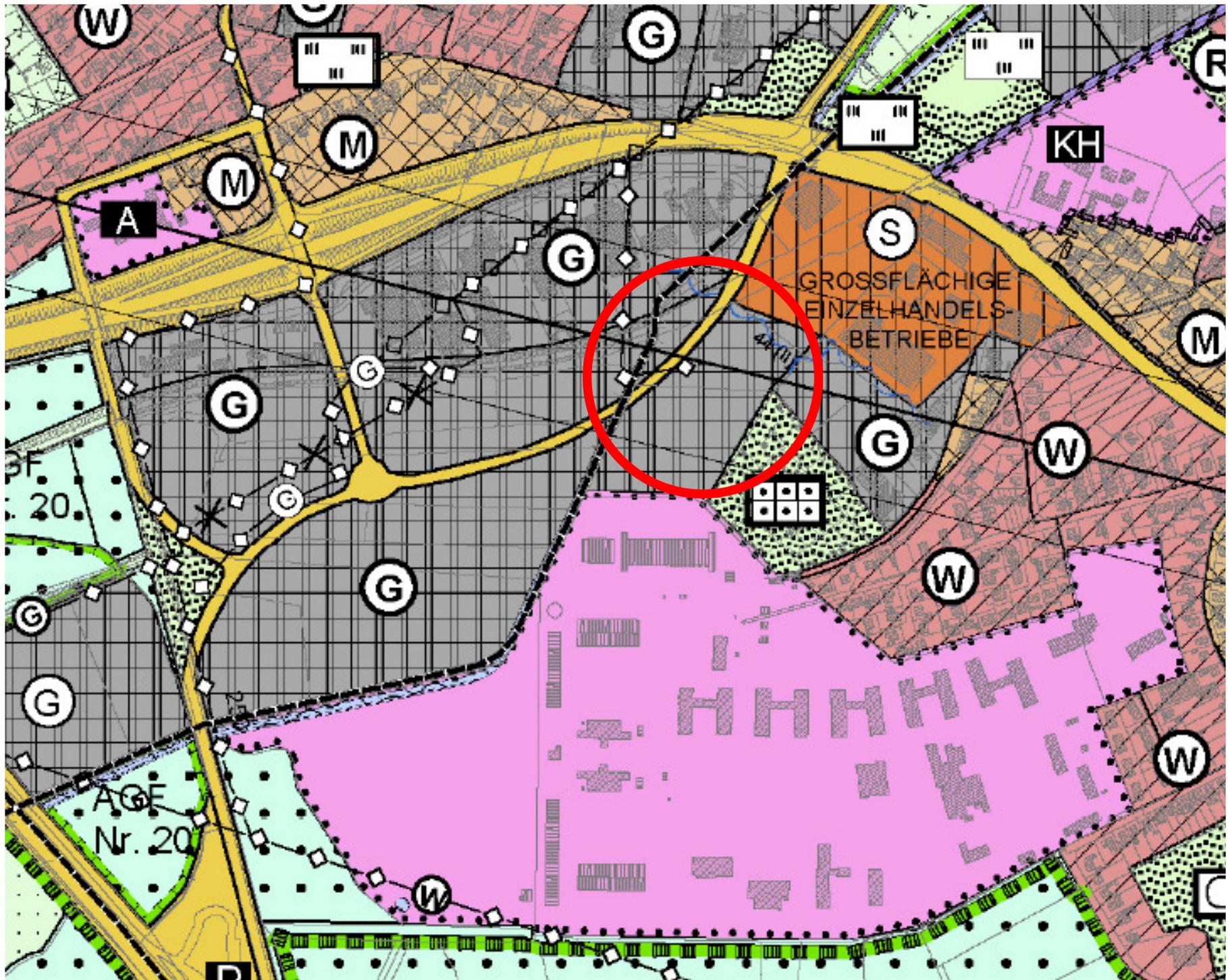
Sumptweg

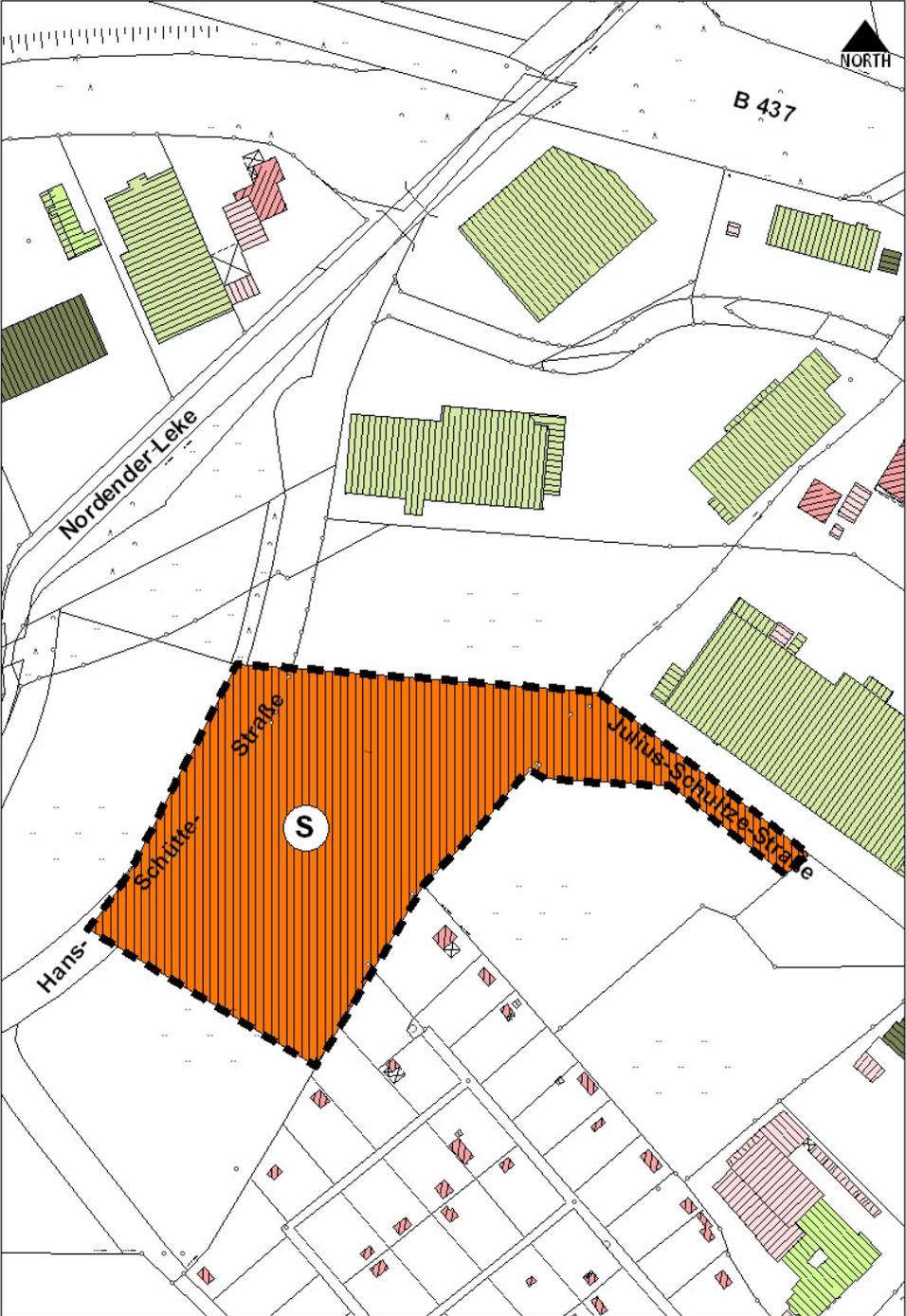
Helmut-B

Bgm.-Heidenreich-Straße

Panzerstraße

A 29

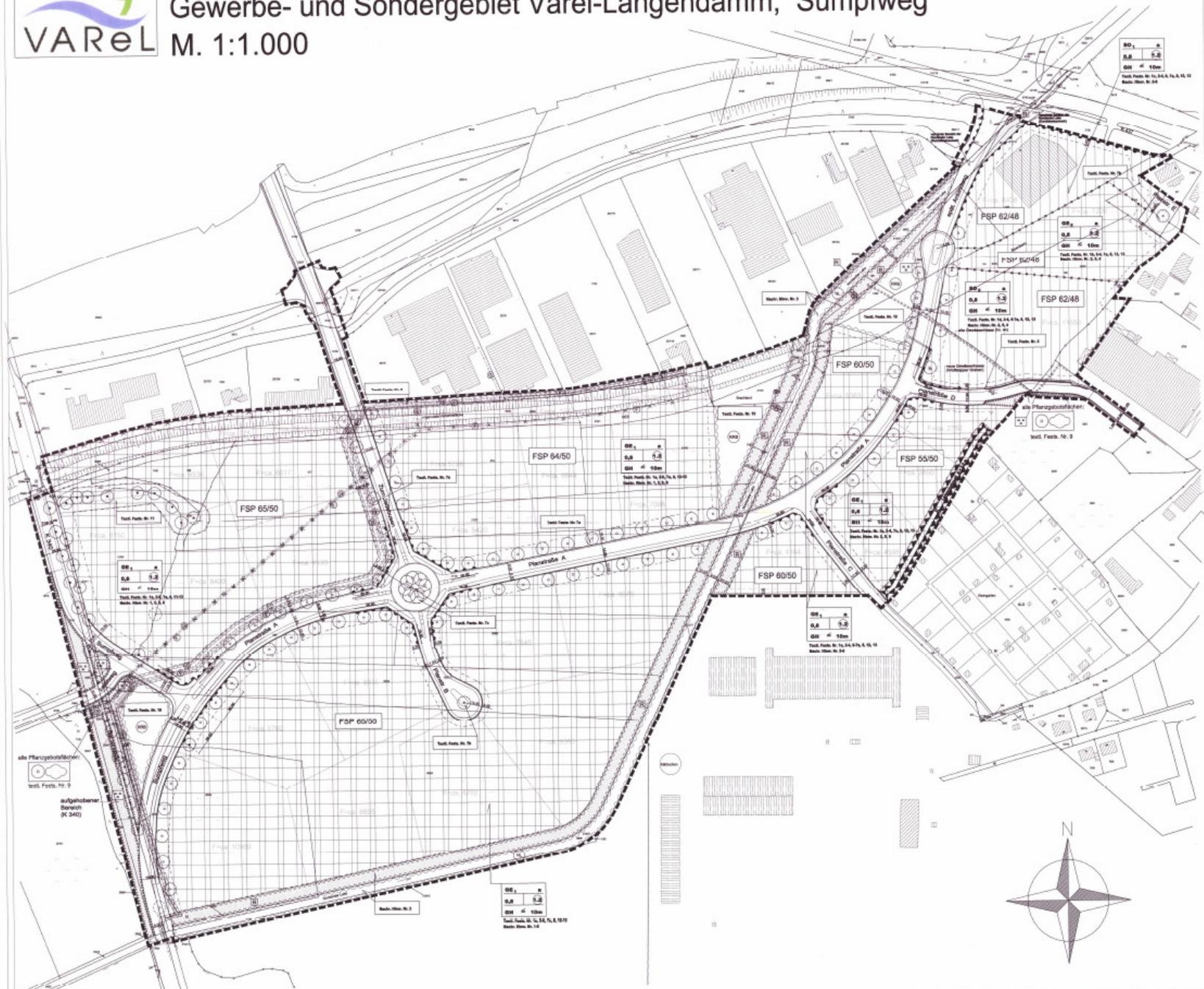


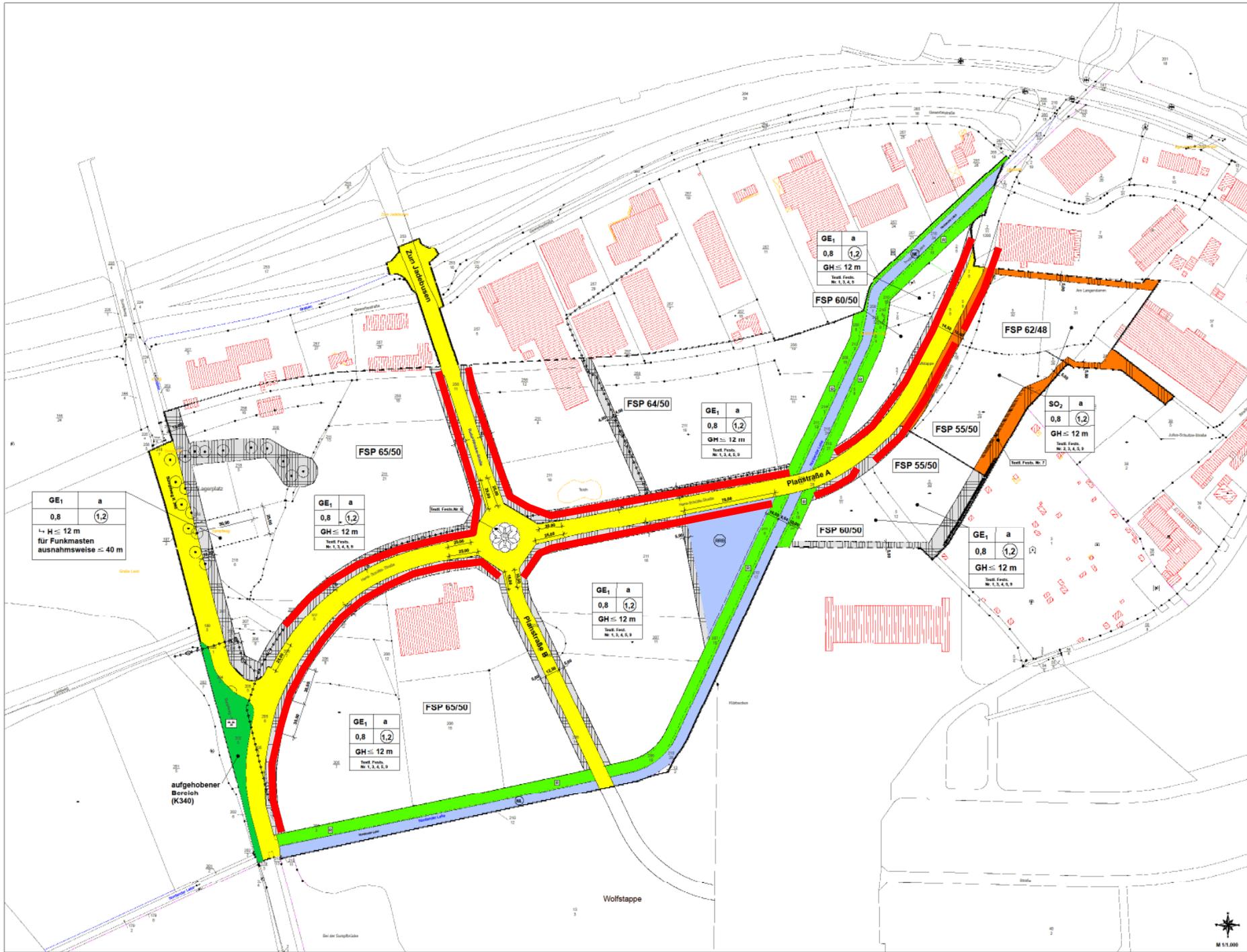


Bebauungsplan Nr. 164

Gewerbe- und Sondergebiet Varel-Langendamm, Sumpfweg

M. 1:1.000





Teil B : Textliche Festsetzungen

A) Nutzungsgliederung des Plangebietes:

1. Gewerbegebiet (GE)

1.1) Innerhalb des Gewerbegebietes (GE1) sind alle Vorhaben gemäß § 8 (2) BauNVO zulässig. Die Ausnahmen gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, wenn Sie keine zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente im Sinne des Einzelhandelsentwicklungskonzepts der Stadt Varel vertreiben. Zentrenrelevante Sortimente sind (WZ - Nr. = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2008): Augenoptik (WZ 47.78.1), Bekleidung (ohne Sportkleidung WZ 47.71), Bücher (WZ 47.61 und 47.79.2), Computer (PC-Hardware und Software) (WZ 47.41), Elektrokleingeräte (aus WZ 47.54), Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör (WZ 47.82.2), Glas/ Porzellan/ Keramik (47.59.2) , Haus-/ Bett-/ Tischwäsche (aus WZ 47.51), Hausrat (aus WZ 47.59.9), Heimtextilien/ Gardinen (aus WZ 47.53 und WZ 47.51), Kurzwaren/ Schneiderbedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ 47.51), medizinische Geräte und orthopädische Artikel (WZ 47.74), Musikinstrumente und Musikalien (WZ 47.59.3), Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf (WZ 62.2), Schuhe/ Lederwaren (WZ 47.72), Spielwaren (47.65), Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf, inkl. Sportbekleidung (aus WZ 47.64.2), Telekommunikationsartikel (WZ 47.42), Uhren/ Schmuck (WZ 47.77), Unterhaltungselektronik (WZ 47.43 und 47.63), Waffen, Jagdbedarf, Angeln (aus WZ 47.78.9 und 47.64.2), Wohneneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder, Poster, Bilderrahmen, Kunstgegenstände (WZ 47.76.3 und aus WZ 47.59.9), Blumen (aus WZ 47.76.1), Drogerie, Kosmetik, Parfümerie (WZ 47.75), Nahrungs- und Genussmittel (WZ 47.2), pharmazeutische Artikel (Apotheke) (WZ 47.73), Zeitungen, Zeitschriften (WZ 47.62.1), zoologischer Bedarf und lebende Tiere (aus WZ 47.76.2).

1.3 Ausnahmsweise können Randsortimente aus den aufgeführten zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen in einer Größenordnung von bis zu 10 % zugelassen werden, sofern nicht städtebauliche Gründe wie er Schutz der zentralen Versorgungsbereiche einer Ausnahme entgegenstehen.

1.4 Gewerbe- und Handelsbetriebe mit betriebsbezogenem Einzelhandelsteil (Ladengewerbe und Ladenhandwerk) sind ausnahmsweise zulässig, wenn eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb vorhanden ist, der Einzelhandelsteil in einem betrieblichen Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb steht, eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und wenn eine Verkaufsflächenobergrenze von max. 800 qm nicht überschritten wird.

2. Sondergebiet großflächiger Einzelhandel

Innerhalb des Sondergebietes (SO2) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit den Hauptsortimenten Baumarktsortiment sowie Pflanzen- und Gartenbedarf zulässig. Es ist ein Betrieb mit max. 6.500 qm Verkaufsfläche zulässig, wovon max. 225 qm als Randsortiment für zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente genutzt werden dürfen (vgl. dazu die Liste in der textlichen Festsetzung Nr. 1.2). Sonstige nicht zentrenrelevanten Randsortimente sind bis zu einer Verkaufsfläche von max. 325 qm zulässig.

Ferner ist ein Betrieb mit einer max. Verkaufsfläche von 1.250 qm zulässig, der ausschließlich Baumarktsortimente vertreibt.

B) Für alle Baugebiete gilt:

3a) Die Höhe der Gebäude darf 12 m nicht überschreiten. Den Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Mittelachse der jeweiligen Erschließungsstraße mit der Mittelachse des jeweiligen Baugrundstücks.

3b) Für das gesamte Plangebiet wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt (Fests. gem. § 22 (4) BauNVO). In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

3c) Bei der Ermittlung der Geschößflächenzahl (GFZ) ist die maßgebliche Geschößfläche (GF) nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen, einschl. der Flächen von Aufenthaltsräumen sowie der zu ihnen gehörenden Treppenträume mit ihren jeweiligen Umfassungswänden in anderen Geschossen, zu berücksichtigen.

4a) Innerhalb des gesamten Plangebietes sind die im Bebauungsplan festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP, tags/ nachts) einzuhalten.

4b) Die Berechnung der flächenbezogenen Schalleistungspegel erfolgte unter Annahme freier Schallausbreitung. Sollte sich aufgrund der konkreten Nutzung eine höhere Ausbreitungsdämpfung durch Hindernisse ergeben, können unter Beachtung der verwendeten Kenngrößen die Schalleistungspegel um die Wirksamkeit der zusätzlichen Ausbreitungsdämpfungen erhöht werden.

5) Für die nicht überbaubaren Flächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen werden Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§ 14 (1) BauNVO '90) und Garagen (§12 BauNVO '90) ausgeschlossen. Ausnahmsweise kann in diesen Flächen eine Werbeanlage bis zu 5 m² je Baugrundstück in einem Abstand von 2,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zugelassen werden, bei Eckgrundstücken bis zu 2 Werbeanlagen.

6) Für die im Plan eingetragenen Hauptver- und Hauptentsorgungsleitungen ist ein Leitungsrecht (mit den dazugehörigen Fahr- und Gehrechten zur Wartung) in einer Breite von 4 m (Gas-HD Leitung) und 2 m (Fernmelde- und Entwässerungsleitung) zu beiden Seiten der Leitungsmitte zugunsten der EWE AG sowie die Entwässerungsleitungen vom Regenrückhaltebecken in die Nordender Leke zugunsten des Entwässerungsverbandes, festgesetzt. Die Überbauung der Leitungen ist im Hinweis Nr. 1 geregelt.

7) Lärmschutzwall

Im gekennzeichneten Bereich ist ein Lärmschutzwall mit einer Schimhöhe von mind. 3,00 m über der vorhandenen Geländeoberkante zu errichten.

C) Naturschutzrechtliche Festsetzungen:

8) Innerhalb des Kreisverkehrs sind außerhalb der Straßenachsen (Planstraßen A, B und "Zum Jadebusen") 8 Bäume der Sorte Säleneiche (*Quercus robur* "Fastigiata") in der Qualität H., 3xv., ewSt., DB, StU 14 - 16 zu pflanzen (Fests. gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB). Die übrige Verkehrsgrünfläche innerhalb des Kreisverkehrs ist mir heimischen standortgerechten Gräsern, Stauden und Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu sichern.

9) Innerhalb der Bauflächen ist je 10 Stellplätze (erforderliche Stellplätze § 47 NBauO) ein Baum von Alleebaumqualität der Sorte Stieleiche (*Quercus robur*) in der Qualität H., 3 xv., ewSt., DB, StU 14 - 16 zu pflanzen (Fests. gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB). Sind mehrere Bäume zu pflanzen, sind diese gleichmäßig auf die Parkplatzfläche zu verteilen.

10) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Grünanlage sind 30 % der Fläche mit Gehölzen der Artenliste 1 anzupflanzen. Die Fläche ist als halbruderale Gas- und Staudenflur anzusäen und einmal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

11) Innerhalb der Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung als Regenrückhaltebecken (RRB) sind 10 % der Fläche für Uferandbepflanzungen mit Gehölzgruppen der Artenliste 1 auszuführen. Das Becken ist ohne künstliche Abdichtung herzustellen.

12) Die im Bebauungsplan eingetragenen Einzelbäume sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB geschützt und dauerhaft zu erhalten. Im Wurzelbereich (Kronentraufbereich + 1,5 m) sind bauliche Anlagen jeder Art, Erdarbeiten (Ausnahme: Anpflanzungen), sowie die Nutzung als Lagerfläche (während der Bauarbeiten und für die betriebliche Nutzung) Versiegelungen und ähnlich schädigende Eingriffe unzulässig. Für unvermeidbare Eingriffe innerhalb dieser Fläche ist die RAS LP 4 anzuwenden.

13) Alle Pflanzgebote sind spätestens in der auf das Ende der Baumaßnahmen folgenden vegetationslosen Zeit zu realisieren. Dabei sind die DIN 18 916 und 18 919 zu beachten. Die Ansaararbeiten sind spätestens in der auf das Ende der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode unter Beachtung der DIN 18 917 durchzuführen.

Vorschlag zur Artenliste für Pflanzmaßnahmen

Schwarz-Erle	(<i>Alnus glutinosa</i>)	I Hei, 2 xv, oB, 150 - 200
Gemeine Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)	I Hei, 2xv, oB, 150 - 200
Silber-Weide	(<i>Salix alba</i>)	I Hei, 2xv, oB, 150 - 200
Bruch-Weide	(<i>Salix fragilis</i>)	I Hei, 2 xv, oB, 150 - 200
Korb-Weide	(<i>Salix viminalis</i>)	Str., v, oB, 4 TR, 60 - 100
Purpur-Weide	(<i>Salix purpurea</i>)	Str., v, oB, 4 TR, 60 - 100
Mandel-Weide	(<i>Salix triandra ssp.tiandra</i>)	Str., v, oB, 4 TR, 60 - 100

Hinweise

1. - Auf bestehende Haupt- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet:

Durch das Plangebiet verlaufen zwei Hauptversorgungsleitungen der EWE AG:

- Fernmeldeleitungen (im Plan mit F bezeichnet),

- eine Hochdruckgasleitung der Energieversorgung Weser-Ems (EWE, im Plan mit G bezeichnet) sowie

- die Entwässerungsleitungen zwischen Regenrückhaltebecken und Nordender Leke.

Alle Leitungen sind mit einem Leitungsrecht von 4,0 m für die Gas-HD Leitung und 2,0 m für die Fernmelde- und Entwässerungsleitung zu beiden Seiten zu beiden Seiten der Leitungssachse (einschließlich der dazugehörigen, erforderlichen Geh- und Fahrrechte zur Wartung und Reparatur der Leitung) belegt. Soweit die Leitungstrassen innerhalb der Baugebiete liegen, ist die Überbauung der Leitungen mit baulichen Anlagen sowie Bepflanzungen von Bäumen und Sträuchern unzulässig. Ausnahmsweise ist die Anlage notwendiger Grundstückszufahrten zulässig, wenn zuvor die zur Sicherung der Leitung erforderlichen baulichen Maßnahmen getroffen wurden und der Leitungsträger seine Zustimmung erteilt. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn der Leitungsträger die baulichen Sicherungsmaßnahmen abgenommen oder ihnen zugestimmt hat.

2.- Auf bestehende Versorgungsleitungen im Plangebiet:

Vor Beginn der Bauarbeiten, insbesondere von Erdarbeiten sind die Leitungspläne der Versorgungsträger (Deutsche Telekom AG, die EWE AG, den OÖVV, die Stadt Varel (Wasserwerk) und Kabel Deutschland) einzusehen und in die Örtlichkeit zu übertragen. Etwaige Sicherungsmaßnahmen sind mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

3.- Auf die Satzung des Entwässerungsverbandes Varel:

Auf die Satzung des Entwässerungsverbandes Varel/ Wasser-verbandesgesetz : Nach der Satzung des Entwässerungsverbandes Varel sind bei Gewässern II. Ordnung beidseitig ein Räumstreifen von 10,00 m Breite vorzuhaltten. Die Räumstreifen dürfen nur so bewirtschaftet werden, dass die Unterhaltung der Gewässer nicht deinträchtigt wird. Über Ausnahmen von den Satzungsbestimmungen entscheidet der Entwässerungsverband.

4.- Zur Entwässerung der Anliegergrundstücke der Nordender Leke:

Die Baugrundstücke, die direkt an die Nordender Leke angrenzen, haben das anfallende Oberflächenwasser auf ihren Grundstücken rückzuhalten und hydraulisch nachzuweisen. Der Überlauf ist in die Nordender Leke zu führen. Die Grundstücksentwässerung sowie die Einleitungsgenehmigung erfolgt im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren, in dem auch die zulässige Abflussrate festgelegt wird.

5.- Auf das Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG):

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 in geringen Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser - Ems, Dezernat 406 - Archäologische Denkmalpflege- oder der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Varel unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn die Denkmalschutzbehörde nicht vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6.- Auf mögliche Altablagerungen bzw. Altlasten:

Sollten bei Bau- oder Erschließungsarbeiten oder bei der Baureifmachung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder auf Altlasten oder Altstandorte i.S. des BBodSchG gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.