

**Bebauungsplan Nr. 53  
7. Änderung  
„Lange Straße“**

**mit örtlichen Bauvorschriften**

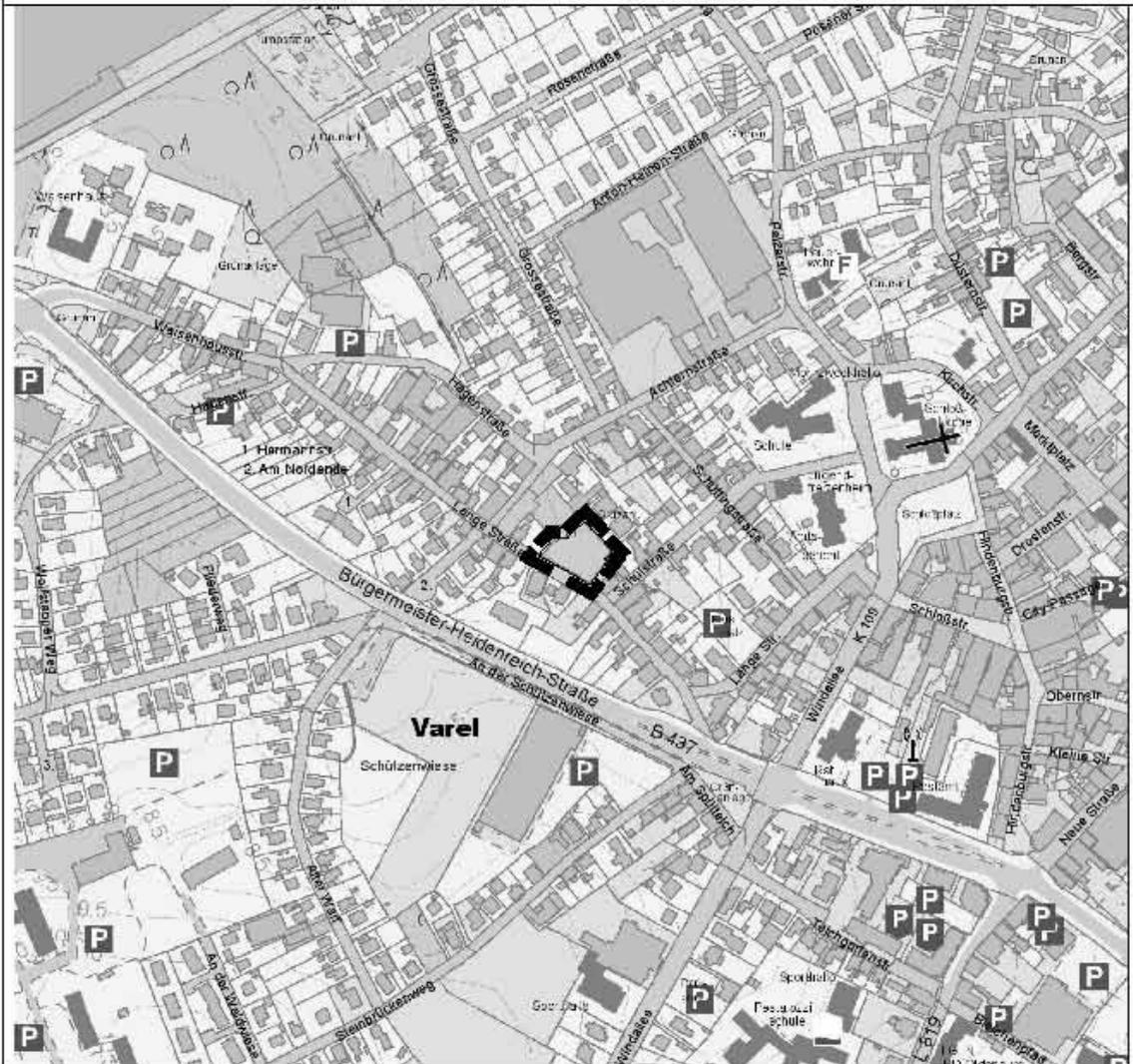
**Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und  
Umweltschutz**

**17.06.2014  
17.00 Uhr**

**Rathaus II der Stadt Varel**

# Übersichtsplan

Ausschnitt aus d. automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) maßstäblich verkleinert Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch die LB GLL Oldenburg, Katasteramt Varel



## Bebauungsplan Nr. 53 - 7. Änderung "Lange Straße"

### Stadt Varel

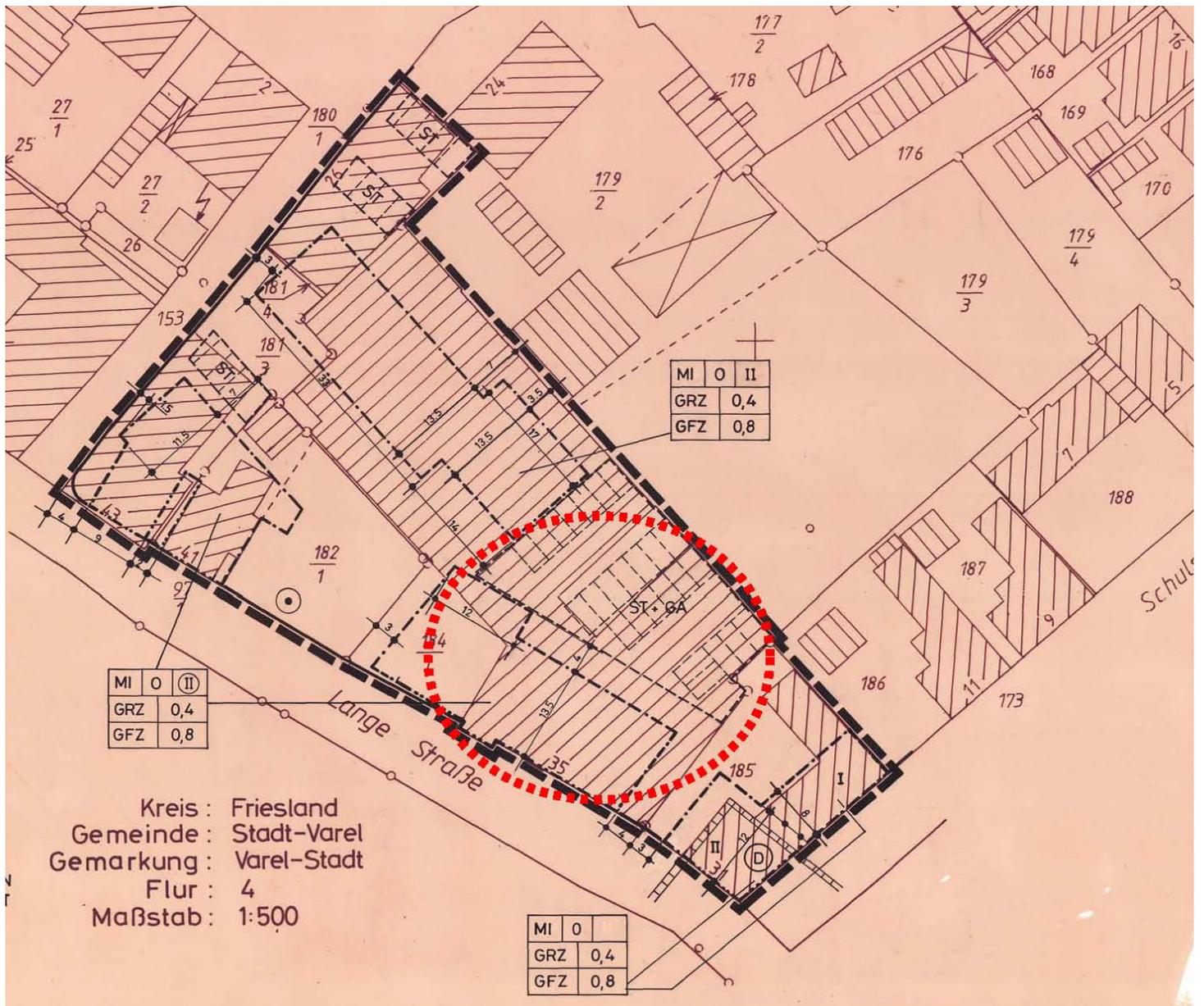
mit örtlichen Bauvorschriften

**- Entwurf -**

Bearbeitungsstand: 28.05.2014



Bebauungsplan Nr. 53, 7. Änderung



# Bebauungsplan Nr. 53, 7. Änderung





## Planzeichenerklärung

### I. Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung



Mischgebiete

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
12 Geschossflächenzahl als Höchstmaß  
II Anzahl der Vollgeschosse  
GH: 13,0 m Gebäudehöhe als Höchstmaß

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

--- Baugrenze

#### 4. 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



Bäume anpflanzen

#### 5. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53



Grenze des Bebauungsplanes Nr. 53, 5. Änderung



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung:

St Stellplätze

#### II. Sonstige Darstellungen



Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können

## Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

Für das Plangebiet gelten folgende örtliche Bauvorschriften:

### 1. Dachform und Dachneigung

Es sind Walm- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 50° zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für Garagen, Carports und Nebenanlagen, soweit diese eine Grundfläche von 50 qm nicht überschreiten.

### 2. Materialverwendung

Das geneigte Dach ist mit unglasierten Dachziegeln, unglasierten Dachsteinen, herzustellen.

### 3. Dachfarben

Für die Dacheindeckung sind rote bis rotbraune und schwarze Farbtöne (RAL-Farbtöne Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 7016, 7021, 7023, 7024, 7026, 8001 bis 8004, 8019, 8022 bis 8028) zulässig. Geringfügige Farbabweichungen sind zulässig.

Von diesen Festsetzungen sind ausgenommen:

- in die Dachfläche integrierte oder aufgesetzte Anlagen für Solarenergie
- Wintergärten, offene Kleingaragen und Gartenhäuser

## **Hinweise**

### **1. Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990.

### **2. Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken 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 - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15 oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden.

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.

### **3. Altablagerungen**

Nutzungen und bauliche Tätigkeiten unterhalb der bestehenden Geländeoberfläche, dürfen nur in Abstimmung mit der unter Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland durchgeführt werden.

Auf der gekennzeichneten, mit Bodenverunreinigungen belasteten Fläche, sind die verunreinigten Bodenschichten vor Baubeginn fachgerecht zu entsorgen.

### **4. Überdeckung von Bebauungsplänen**

Die 7. Änderung des Bebauungsplan Nr. 53 überlagert Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 53. Dieser Teilbereich tritt mit Bekanntmachung der 7. Änderung außer Kraft.

### **5. Abfallentsorgung**

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet anfallenden und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).