Stadt zwischen
Wald und Meer

VAReL

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 207
und
20. Änderung des Flächennutzungsplanes

Betrieb K.-H. Schultze, Jeringhave

KFZ-Betrieb (KFZ-Verwertungen (ausschließlich Demontagen und Trockenlegungen), Reparatur + Verkauf von Gebrauchtfahrzeugen)

Wilhelmshavener Straße
K104
Wilhelmshavener Straße
K104
Karte
Verkehr
Schultze
Luftbild
50 m

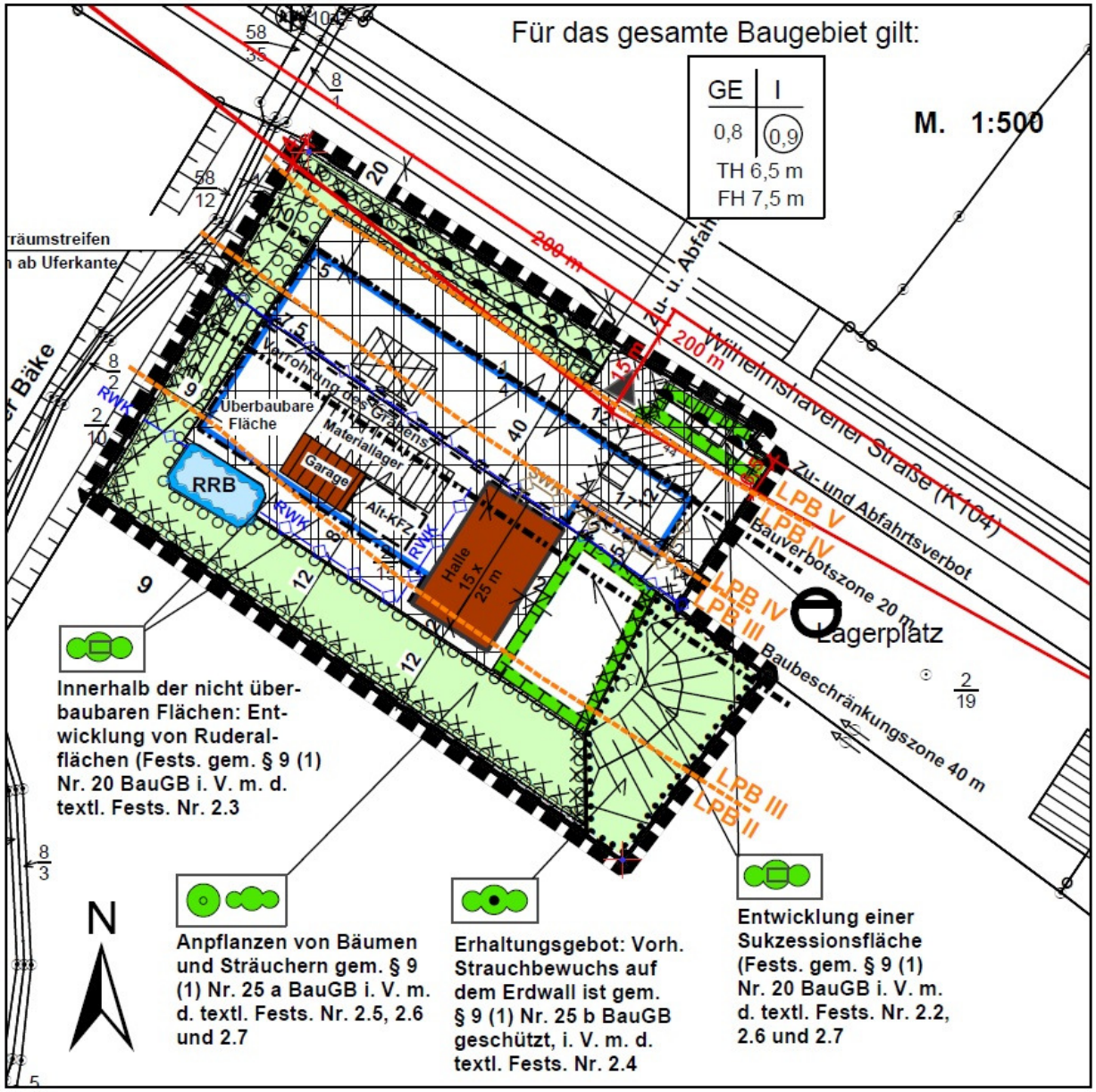
Zum Betrieb:

- Der Betrieb besteht seit über 40 Jahren an diesem Ort.
- Bis 1999 erfolgten hier neben KFZ-Reparaturen auch Demontagen (Verwertungen), die 1999 vom LK FRI untersagt wurden.
- Die Demontagen erfolgen seither ausschließlich in Linswege (Stadt Westerstede). Dieser Betrieb ist vom TÜV zertifiziert.
- In der Vergangenheit gab es Bodenkontaminationen, die in einem Gutachten nachgewiesen wurden und im Jahre 2000 weitgehend beseitigt wurden.
- Die Arbeiten, die im Betriebsteil Jeringhave jetzt durchgeführt werden, beschränken sich ausschließlich auf KFZ-Reparaturen und den Handel von Gebrauchtfahrzeugen.

Bisheriger Entwurf:

- Sichtdreiecke 200 / 15 m,
- Lärmpegelbereiche (LPB II bis V),
- Vergrößerung der überbaubaren Fläche für das Betriebsleiterwohnhaus (120 m²) und
- Flächentausch (120 m²) mit der Maßnahmenfläche zur besseren Flächennutzung im Fall eines möglichen Wiederaufbaus bzw. Neubaus.
- **Änderung während der Auslegung:**

  Verbreiterung des Räumuferstreifens auf 10 m mit Einschränkung im Bereich des RRB (eingeschränkte Beteiligung, UWB und Sielacht Bockhorn-Friedeburg)



Stellungnahme:	Abwägungen:
Landkreis Friesland v. 05.11.2014:	
• Keine Bedenken, wenn alle notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungen vor Umsetzung des Vorhabens vorliegen,	• Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
• Keine Bedenken, wenn der 10 m breite Räumuferstreifen und der 6 m breite Pflanzstreifen umgesetzt werden.	• Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
• Die Stellungnahmen der unteren Abfallbehörde, der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Immissionsschutzbehörde werden nachgereicht.	• Hinweis wird zur Kenntnis genommen .

Stellungnahme:

Landkreis Friesland v. 20.11.2014:

Untere Abfallbehörde:

- Auch wenn die Grenzwerte der 4. BImSchV unterschritten werden, ist die *AltfahrzeugV* einschließlich ihres *Anhangs* unbedingt anzuwenden und einzuhalten. Der Betrieb muss durch einen anerkannten Gutachter zertifiziert werden.

- Die Stadt Varel hat als Genehmigungsbehörde die Einhaltung der Schwellenwerte zu überwachen. Nach mehrmaligen Überschreitungen hat sie bauordnungsrechtlich tätig zu werden.

Abwägungen:

- Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

- Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die geplanten Maßnahmen werden in den städtebaulichen Vertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Stellungnahme:

Landkreis Friesland v. 20.11.2014:

Untere Bodenschutzbehörde:

- Keine Bedenken, wenn folgende bodenschutzrechtliche Festsetzungen aufgenommen werden:

1. *Falls bei Erdbewegungen anthopogene Bodenveränderungen (z. B. Öl, Benzin, Lösungsmittel) festgestellt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde ist sofort zu informieren.*
2. *Anfallender Bodenaushub ist nach LAGA M 20 zu untersuchen.*

Abwägungen:

- Die unter 1 und 2 genannten Postitionen können wegen fehlender Rechtsgrundlage (§ 9 Abs.1 BauGB) nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden. Die Sicherung der bodenschutzrechtlichen Maßgaben erfolgt im städtebaulichen Vertrag.
- *Diese Regelung wurde mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt.*

Stellungnahme:

Landkreis Friesland v. 20.11.2014:

Untere Bodenschutzbehörde:

- Keine Bedenken, wenn folgende Ergänzungen und Hinweise in den nachrichtlichen Teil unter Nr. 4 aufgenommen werden:

1. *Die untere Bodenschutzbehörde soll in das Baugenehmigungsverfahren mit einbezogen werden.*
2. *Rahmen bzw. Umfang der gutachterlichen Bestandsaufnahme sollen mit der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt werden.*
3. *Der unteren Bodenschutzbehörde obliegt die Einschätzung welche Maßnahmen durchzufahren sind, um eine Nachnutzung möglich zu machen.*

Abwägungen:

- Die unter 1 bis 3 genannten Postitionen werden in den nachrichtlichen Teil des Bebauungsplanes eingestellt.

Ansonsten wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

NLStBV GB AUR v. 10.11.2014:

- Hinweis auf eine nicht geänderte Angabe zum Sichtfeld in Pkt. 2.1.3 der Begründung. Dort muss der Abstand von 10 auf 15 m geändert werden.

- Außerhalb der überbaubaren Fläche sollen Zufahrten zulässig sein – hier ist sicherzustellen, dass keine weiteren außer der bestehenden angelegt werden.

Abwägungen:

- Die Zahl wird redaktionell auf 15 m geändert.

- Es soll nur Bezug auf die bestehende Zufahrt genommen werden, die auch im Bebauungsplan festgesetzt wurde. Daher wird das Wort „festgesetzte“ (Zufahrt) ergänzt.

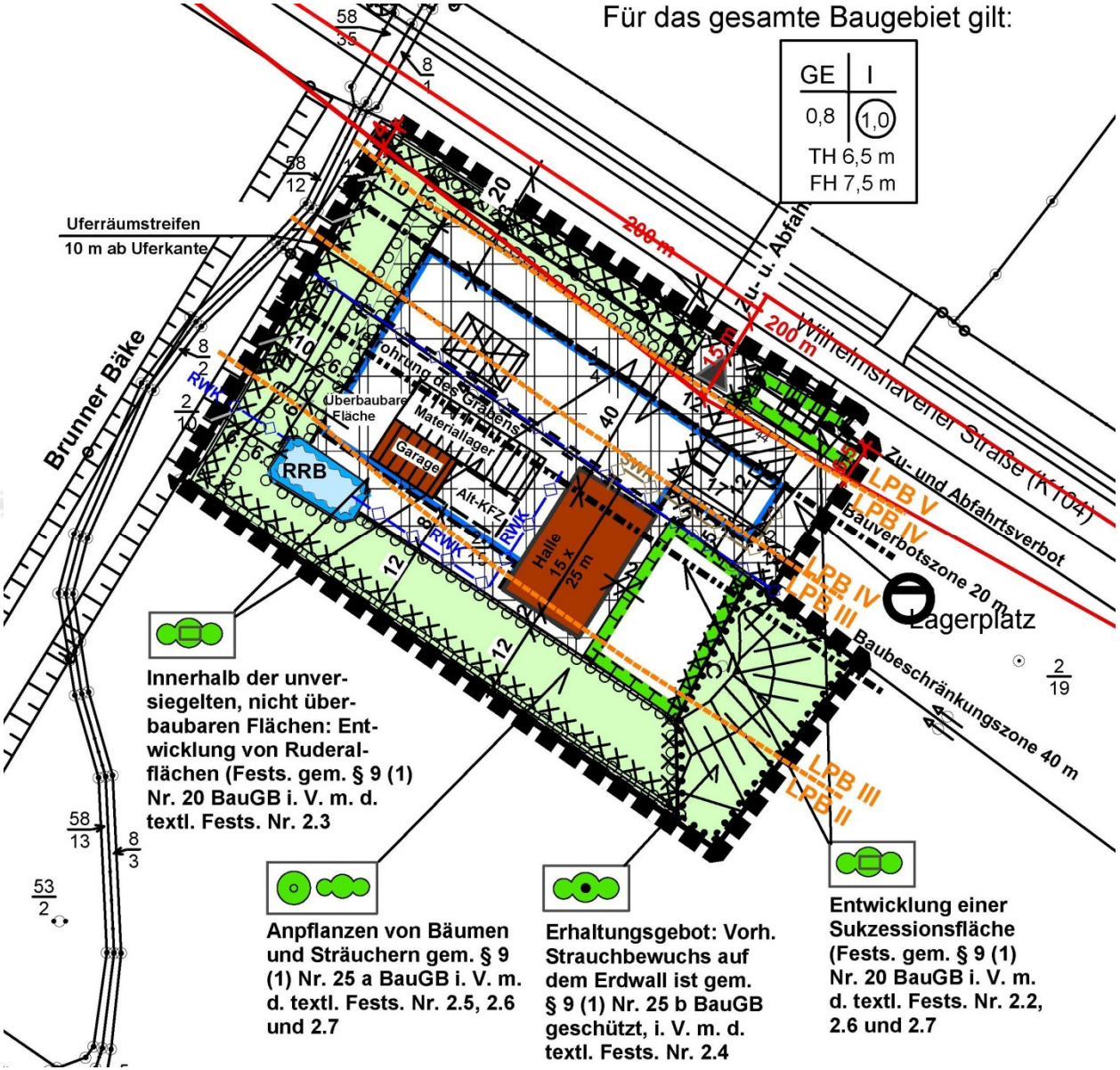
Ansonsten wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:	Abwägungen:
OOWV v. 17.10.2014:	
• Die Stellungnahme vom 15.05.2014 wird in vollem Umfange aufrecht erhalten.	• Auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 15.05.2014 wird verwiesen.
OOWV v. 15.05.2014:	
• Im Plangebiet befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV, die in ihrem Bestand nicht gefährdet werden dürfen.	• Es handelt sich bei den angesprochenen Versorgungsanlagen um eine Hausanschlussleitung , die durch die Planung nicht betroffen ist. Ansonsten wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.
Staatl. GAA, OL, 09.10.2014:	
• Es bestehen keine Bedenken. Nach Rechtskraft der Bauleitplanung wird um Übersendung einer Ausfertigung in Papierform gebeten.	• Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Angepasster Entwurf:

- Räumstreifen 10 m außer im Bereich des RRB,
- dort nur 6 m,
- eine durchgehende Sichtschutz-Bepflanzung außerhalb des Räumstreifens in einer Tiefe von 6 m,
- das ermittelte Kompensationsdefizit wirkt sich etwas günstiger als bisher ermittelt aus.

- **Mit der Regelung haben sich die untere Wasserbehörde und die Sielacht einverstanden erklärt.**



Umfang der betrieblichen Vorhaben:

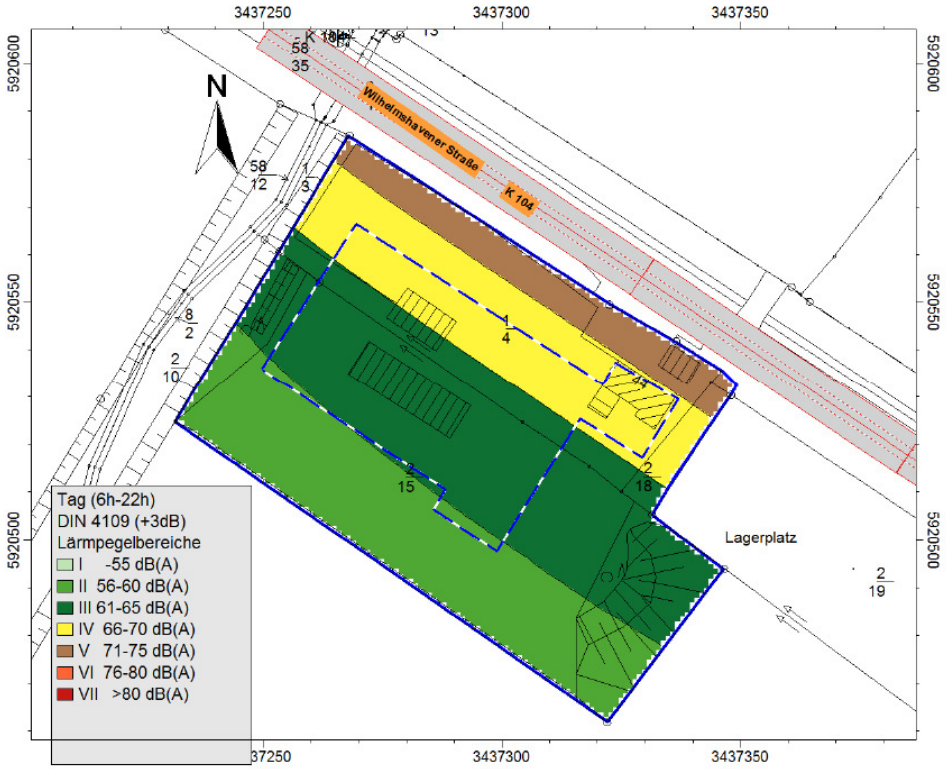
- Erschließung von der K 104,
- Neubau einer Werkhalle 15/25 m,
- Abbau der nördlichen kleinen Nissenhalle und Aufstellung südlich der bestehenden größeren Wellblechhalle (Nutzung als Garage für Old-timer),
- die größere Nissenhalle dient ausschließlich als Materiallager,
- Lagerfläche für Alt-KFZ (ca. 90 m² im Winkel beider Well-blechhallen,
- Aufstellfläche für Gebraucht-fahrzeuge im nördlichen Bereich des Plangebietes und
- Schaffung einer Umfahrt sowie das
- Betriebsinhaber-Wohnhaus als Bestand

Angepasster Vorhaben- u. Erschließungsplan

Festsetzungen zum Verkehrslärmschutz:

- Es gelten erhöhte Anforderungen des Schallschutzes von schutzbedürftigen Räumen (Schlaf- Wohnräume und Büros in den LPB III und IV.
- Einhaltung von Luftschall-Dämmmaßen in den LPB III und IV lt. Tabelle.
- Für Außenbauteile auf der schallquellenabgewandten Seite können um 5 dB(A) verminderte Werte angesetzt werden.
- Werden schutzbedürftige Räume in den LPB III und IV errichtet, muss das erforderliche Gesamtschalldämmung auch im Lüftungszustand sichergestellt werden.
- In den LPB III und IV dürfen Außenwohnbereiche nur auf der schallquellenabgewandten Seite errichtet werden, es sei denn, sie werden durch eine mind. 2 m hohe Mauer abgeschirmt.

Lärmpegelbereich	*Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)*	*Erforderliches, bewertetes, resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$*	
		Wohn-, Schlafräume	*Büroräume*
I	*< 55*	*30*	*--*
II	*56 - 60*	*30*	*30*
III	*61 - 65*	*35*	*30*
IV	*66 - 70*	*40*	*35*
V	*71 - 75*	*45*	*40*



Teil A: Planzeichnung

Planzeichenerklärung

(gem. Planzeichenverordnung, (PlanzV'90, vom 18.12.1990, BGBl, I S. 58, BGBl. III 313-1-6))

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- Gewerbegebiet (GE, § 8 BauNVO `90) mit Regelungen in der textl. Fests. Nr. 1.1
- I — Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß; Fests. gem. § 20 (1) BauNVO'90)
- 0,8 — Zulässige Grundflächenzahl ((GRZ als Höchstmaß), Fests. gem. § 19 BauNVO `90), Regelungen in der textl. Fests. Nr. 1.2
- (1,0) — Zulässige Geschossflächenzahl ((GFZ als Höchstmaß), Fests. gem. § 20 BauNVO `90)
- TH — Zulässige Traufhöhe (TH) mit Regelungen in der textl. Fests. Nr. 1.3
- FH — Zulässige Firsthöhe (FH) mit Regelungen in der textl. Fests. Nr. 1.3
- Baugrenze (Fests. gem. § 23 (3) BauNVO `90)
- Vorhaben: Hallenneubau Grundmaße ca. 15 x 20 m und versetzte Nissenhalle (Nutzung: Garage)
- Vorhaben: Lagerfläche Altfahrzeuge

Naturschutzrechtliche Festsetzungen

- Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung - als Pflanzgebotsfläche (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB, textl. Fests. Nr. 2.4 und 2.5)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen (Fests. gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB i. V. m. d. textl. Fests. Nr. 2.3, 2.5, 2.6 und 2.7)
- Anpflanzen von Sträuchern, Artenliste in der textl. Fests. 2.5
- Anpflanzen von Bäumen, Artenliste in der textl. Fests. 2.5
- Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen (Regelungen in textl. Fests. Nr. 2.3
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (hier: Skzessionsfläche, Fests. gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. d. textl. Fests. 2.2, 2.6 und 2.7).
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Fests. gem. § 9 (1) Nr. 25 b, BauGB, hier: Schtz des Feldheckenbewuchses i. V. m. d. textl. Fests. Nr. 2.4)
- Erhaltung von Sträuchern
- RRB — Regenrückhaltebecken (RRB) i. V. m. der textl. Fests. Nr. 2.8
- SWK — Neuer Schmutzwasserkanal (SWK)
- RWK — Neuer Regenwasserkanal (RWK)
- Bestehender Wassergraben (innerhalb der Eingriffsfläche verrohrt)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Kennz. gem. § 9 (5) Nr. 3 und (6) BauGB i. V. m. der textl. Fests. Nr. 2.1 und dem Hinweis Nr. 4)
- Kleinkläranlage
- Bauverbotszone (nachr. Übernahme gem. § 24 (1) NStrG)
- Baubeschränkungszone (nachr. Übernahme gem. § 24 (2) NStrG)
- Zufahrtsverbot entlang der K 104 (nachr. Übernahme)
- Zu- und Abfahrt
- Freizuhaltendes Sichtdreieck i. V. m. d. Hinweis Nr. 6

Darstellung der Planunterlage

- Bestehende Gebäude
- Abgängige Gebäude
- Bestehende Abgrabung / Aufschüttung
- Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksbezeichnung
- LPB V / LPB IV — Abgrenzung der unterschiedlichen Lärmpegelbereiche (LPB) i. V. m. den textl. Festsetzungen 1.5 und 1.6

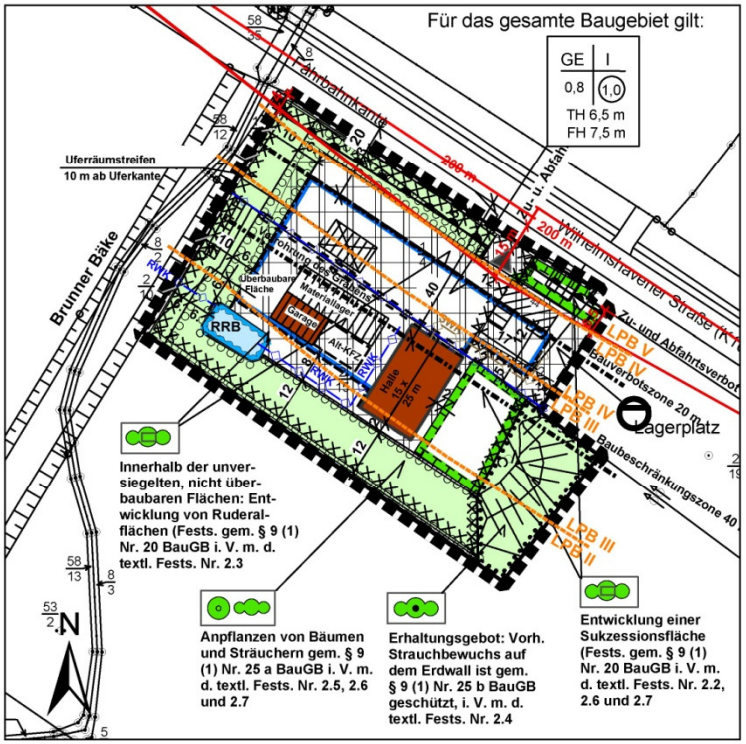
Hinweise

1. – auf den Artenschutz:
Um den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand der Verletzung oder Tötung von Individuen sowie die Störung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sicher auszuschließen, ist die Realisierung der Planung zeitlich einzuschränken: Die Entfernung von Gehölzen, Schnittmaßnahmen an Gehölzen darf nicht in der Sommerlebensphase der Fledermäuse bzw. nicht innerhalb der Brutphase der Vögel erfolgen.

2. – auf ein bestehendes öffentliches Gewässer:
Am nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Verbandsbewässer der Sielacht Bockhorn Friedeburg. Entlang des Gewässers II.O. (Brunner Bäke) ist ein Uferräumstreifen von 10 m ständig frei zu halten. Bauliche Anlagen jeder Art sind dort unzulässig.
Der Grundstückseigentümer hat den Räumstreifen für Räumgerät dauerhaft zugänglich zu halten.
Aufkommender Überwuchs ist im verengten Räumstreifen (6,0 bis 10 m) dauerhaft zu beseitigen. Der dort bestehende Bewuchs ist ebenfalls zu beseitigen und vorhandene Geländeaufschüttungen bzw. -abgrabungen sind einzuebnen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 207 der Stadt Varel

"Gewerbegebiet in Jeringhave" **M. 1:500**



3. – auf das Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG):
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten u'- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Denkmalpflege –, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg (Tel.-Nr. 0441-799-2125) oder der Denkmalschutzbehörde der Stadt Varel unverzüglich gemeldet werden.
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn die Denkmalschutzbehörde nicht vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4. – auf mögliche Altlasten oder Altablagerungen:
Auf dem Grundstück wurde bis 1999 ein Altfahrzeug-Verwertungsbetrieb betrieben, wodurch es wiederholt zu Verunreinigungen des Oberbodens durch Motoren- und Getriebeöl gekommen ist.
Im Baugenehmigungsverfahren ist durch eine gutachterliche Bestandsaufnahme des gesamten Betriebsgeländes im Hinblick auf Bodenverunreinigungen nachzuweisen, dass keine weiteren Bedenken gegen die geplante Nutzung der Flurstücke mehr bestehen.
Für den Betreib einer Altfahrzeug-Verwertung sind die Bestimmungen der Altfahrzeug-Verordnung (AltfahrzeugV) zu beachten.
Bei Aufgabe des derzeitig angesiedelten Betriebes sind die potentiellen Kaufinteressenten auf die ehemalige Nutzung der Fläche mit den damit verbundenen Risiken hinzuweisen.

5. – auf das Niedersächsische Straßengesetz (NStrG):
Entlang der K 104 sind hochbauliche Anlagen jeder Art in einem Abstand von 20 m (gemessen von der äußeren Straßenbegrenzungslinie unzulässig (Bauverbotszone). In einer Tiefe von 40 m besteht eine Baubeschränkungszone, gemessen von der äußeren Straßenbegrenzungslinie. Für die Baugrundstücke gilt ein Zu- und Abfahrtsverbot. Sie sind daher grenzseitig zur Straße außerhalb der festgesetzten Zufahrt einzufriedigen und in diesem Zustand dauerhaft zu erhalten.

6. – auf die Freihaltung der festgesetzten Sichtdreiecke:
Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Sichtdreiecke (200 m x 15 m) sind sichtbehindernde Nutzungen zwischen 0,80 m und 2,50 m über der Straßenoberfläche unzulässig.

7. – auf die Richtlinie zum Passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme - RPS:
Sämtliche Anpflanzungen sind außerhalb des Straßengrundstücks der K 104 durchzuführen und es sind bei der Anpflanzung entlang der K 104 die Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme - RPS zu berücksichtigen bzw. entsprechende Mindestabstände einzuhalten. Weiterhin darf die ordnungsgemäße Unterhaltung der K 104 (Bankett, Straßenseitengraben usw. nicht beeinträchtigt werden.

8. – auf die Einsichtnahme von Normen und Gesetzen:
Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften können bei der Stadt Varel, Fachbereich Planung und Bau, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Textliche Festsetzungen

1. Textliche Festsetzungen zur baulichen Nutzung

1.1 Im Gewerbegebiet sind nur Gewerbebetriebe des Kraftfahrzeughandwerks, einschließlich eines Altfahrzeug-Verwertungsbetriebes zulässig, deren Durchsatz nicht mehr als 5 Altfahrzeuge/Woche beträgt und eine Lagerfläche für Altfahrzeuge von 90 m² nicht übersteigt. Das Abstellen der Altfahrzeuge darf nur zur ebener Erde vorgenommen werden, ein Stapeln übereinander ist unzulässig, ebenso die maschinelle Bearbeitung. Die Bestimmungen der Altfahrzeug-Verordnung (Altfahrzeug V), insbesondere der Anhang ist zu beachten.
Von den ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen (§ (3) BauNVO' 90 wird nur Ziffer 1. (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen.

1.2 Eine Erhöhung der Grundfläche darf für Anlagen und Versiegelungen i. S. des § 19 (4) BauNVO vorgenommen werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0.

1.3 Die Traufhöhe der gewerblich genutzten Gebäude (Schnittlinie zwischen aufgehender Wand und der Außenfläche der Dachhaut) darf nicht mehr als 6,5 m und die Firsthöhe nicht mehr als 7,50 m betragen. Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen gilt der Schnittpunkt der Oberkante der nächstliegenden fertigen Fahrbahn-Mittelachse mit der Mittelachse des Baugrundstückes (Fests. gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO' 90). Nebenanlagen, wie überdachte Stellplätze, Garagen und ähnliche Nebengebäude bleiben von der Festsetzung unberührt.

1.3 Garagen und überdachte Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche allgemein zulässig.

1.4 Nebenanlagen gem. §14 BauNVO'90 (Umfahrt, der festgesetzten Zufahrt und Kleinkläranlage) sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Schalltechnische Festsetzungen:
1.5 In den Lärmpegelbereichen (LPB) III und IV sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 41109 (z. B. Wohn-, Schlafräume in Betriebsleiterwohnung und Büroräume) erhöhte Anforderungen an den Schallschutz zu stellen. In Abhängigkeit an die LPB dürfen die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden. Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im Genehmigungsverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109.
Für Außenbauteile auf der geräuschquellenabgewandten Gebäudeseite können um 5 dB(A) verminderte Werte angesetzt werden.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Erforderliches, bewertetes, resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$	
		Wohn-, Schlafräume	Büroräume
I	< 55	30	--
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

1.6 Werden schutzbedürftige (Wohn- und Schlafräume) in den Lärmpegelbereichen III und IV errichtet, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand sichergestellt werden (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über eine lärmabgewandte Fassadenseite).
In den Lärmpegelbereichen III und IV sind Terassen, Loggien und Balkone nur auf der geräuschquellenabgewandten Seite zulässig. Alternativ sind sie zulässig, wenn sie durch eine mind. 2 m hohe Abschirmmaßnahme z. B. Mauer bzw. Nebengebäude geschützt sind.

2. Naturschutzrechtliche Festsetzungen

2.1 Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten (einschließlich Erdarbeiten) ist der bestehende, nicht kontaminierte Oberboden zu schützen und zu sichern. Er ist möglichst im Bereich des Eingriffsortes wieder einzubauen und als Oberboden wiederzuverwenden. Kontaminierte Böden sind ordnungsgemäß durch eine anerkannte Fachfirma zu entsorgen.

2.2 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fests. gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB) ist auf unbehandelten kontaminationsfreien Böden eine Sukzessionsfläche zu entwickeln. Möglicher Baum- und Strauchaufwuchs ist jährlich nach dem 30.09. zu entfernen. Ansonsten ist die Fläche sich selbst zu überlassen. Eine bauliche Nutzung, Nutzung als Lagerfläche für Materialien jeder Art, Durchführung von Erdarbeiten oder der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln auf der Fläche ist unzulässig. Die Fläche ist eingriffsseitig mit einem 60 cm hohen Schafgatter (Bohlen) zu sichern.

2.3 Die unversiegelten nicht überbaubaren Flächen des Gewerbegebietes sind als Halbruderalfläche (Gräser und Stauden) auf unbehandelten kontaminationsfreien Böden zu entwickeln. Als Pionierpflanzen können Arten der nachstehenden Auswahl vereinzelt ausgesät werden: Echter Steinklee (Melotus officinalis), Kleinblütige Königskerze (Verbascum thapsus), Natternkopf (Echium vulgare), Gundermann (Glechoma hederacea) und Hecken-Kälberkropf (Chaerophyllum temulum). Die Einsaat erfolgt im Frühjahr. Möglicher Baum- und Strauchaufwuchs ist jährlich nach dem 30.09. zu entfernen. Ansonsten ist die Fläche sich selbst zu überlassen. Eine bauliche Nutzung, Nutzung als Lagerfläche für Materialien jeder Art, Durchführung von Erdarbeiten oder der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln auf der Fläche ist unzulässig. Zum Schutz gegen Überfahren sind die Flächen mit einem Hochbord zu sichern .

2.4 Innerhalb der privaten Grünfläche und der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist der bestehende Bewuchs (überwiegend Brombeerstrauchrankenhecke) gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB geschützt. Schädliche Eingriffe, wie Nutzungen und das Betreten der Fläche, Erdarbeiten sowe Düngung und Pestizideinsatz sind unzulässig.

2.5 Innerhalb der privaten Grünfläche festgesetzten Pflanzgebotsflächen (Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Fests. gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB) sind standortgerechte Bäume und Sträucher der nachstehenden u. a. Arten in der dargestellten Qualität in einem gleichseitigen Dreiecksverband (Seitenlänge 1,5 m zu pflanzen. Der Anteil der Bäume beträgt 20%, der der Sträucher 80 %. Von den Sträuchern sind 3 – 5 Pflanzen einer Art zusammenzupflanzen.
Für die Pflanzgebotsflächen innerhalb der dargestellten Sichtdreiecke gelten die Einschränkungen des Hinweises Nr. 6.
Für die Pflanzgebotsflächen innerhalb eines Abstandes von 20 m entlang der K 104 wird die Anpflanzung von Bäumen I. und II. Ordnung ausgeschlossen (Verweis auf Ninweis Nr. 7)

Geeignete Baumarten (II. Ordnung):
Acer campestre (Feld-Ahorn) 2 % H, ewSt, 4xv. mDb, 18-20
Acer platanoides (Spitz-Ahorn) 2 % H, ewSt, 4xv. mDb, 18-20
Aesculus hippocastanium (Rosskastanie) 2 % H, ewSt, 4xv. mDb, 18-20
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle) 2 % H, ewSt, 4xv. mDb, 18-20
Fraxinus excelsior (Gem. Esche) 2 % H, ewSt, 4xv. mDb, 18-20
Fraxinus excelsior (Schablättige Esche) 2% H, ewSt, 4xv, mDb, 18-20
Betula pubescens (Moor-Birke) 2 % H, ewSt, 4xv. mDb, 18-20
Betulus nigra (Schwarz-Birke) 2 % H, ewSt, 4xv. mDb, 18-20
Populus tremula (Zitter-Pappel) 2% H, ewSt, 4xv, mDb, 18-20
Populus alba (Silber-Pappel) 2% H, ewSt, 4xv, mDb, 18-20
Tilia cordata (Winter-Linde) 2 % H, ewSt, 4xv, mDb, 18-20
Geeignete Sträucharten:
Sorbus aucuparia (Eber-Esche) 5 % H, ewSt, 4xv. mDb, 18-20
Crataegus monogyna (Weißdorn) 10 % Str, 2xv, Con, 60-100
Rhamnus catharticus (Kreuz-Dorn) 10 % Str, 2xv, Con, 60-100
Corylus avellana (Haselnuss) 5 % Str, 2xv, Con, 60-100
Salix caprea (Sal-Weide) 10 % Str, 2xv, Con, 60-100
Salix purpurea (Purpur-Weide) 10 % Str, 2xv, Con, 60-100
Salix viminalis (Korb-Weide) 10 % Str, 2xv, Con, 60-100
Frangula alnus (Faulbaum) 10 % Bü, 2xv, Con, 60-100
Prunus padus (Traubenkirsche) 10 % Str, 2xv, Tb, 30-40

2.6 Alle Pflanzgebote sind unmittelbar in der nach Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden vegetationslosen Zeit zu realisieren (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB).

2.7 Die Anwuchspflege (Regelmäßige Bewässerung, Entfernung unerwünschten Aufwuchses) beträgt 1 Jahr, die Entwicklungspflege (Bedarfsbewässerung, Entfernung unerwünschten Aufwuchses und ggf. Rückschnitt) 2 Jahre nach Realisierung der Anpflanzung.
Abgängige Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

2.8 Im Plangebiet ist das anfallende Oberflächenwasser ausschließlich in das Regenrückhaltebecken (RRB) einzuleiten. Zu- und Überläufe, die Einleitungsbauwerke sowie die Größe des Beckens sind gemäß dem Entwässerungskonzept zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 207 vom 08.01.2014 (Thalen, Neuenburg 2014) auszuführen.

Verfahrensvermerke

Präambel

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) i. V. m. den Bestimmungen des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. s. 576) in der aktuellen Fassung hat der Rat der Stadt Varel in seiner Sitzung am ..... den Vorhabenbezogenen bebauungsplan Nr. 207, bestehend aus der Planzeichnung mit Begründung beschlossen:

26316 Varel, den .....

(Siegel)

.....
Wagner, Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der VA der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 207 (im Folgenden mit Bebauungsplan bezeichnet) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der VA der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Varel hat nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Entwurf des Bebauungsplanes nebst Begründung in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

26316 Varel, den .....

.....
Wagner, Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nebst Begründung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am ..... wirksam geworden.
Stadt Varel
26316 Varel, den .....

.....
Wagner, Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel des Abwägungsvorganges

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Stadt Varel

26316 Varel, den .....

.....
Wagner, Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliche Karte (AK) der Stadt Varel, M. 1:1.000, Flur 22, Gemarkung Varel-Land, Stadt Varel, AZ.: L4-40/2013, Herausgeber GLL Oldenburg, Katasteramt Varel

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03/2013).

Katasteramt Varel
26316 Varel, den .....

.....
Unterschrift

Planverfasser

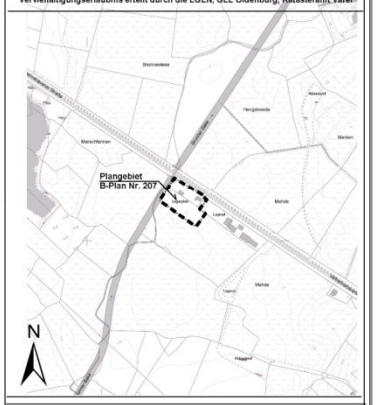
Die Bauleitplanung wurde ausgearbeitet von:

aße, Dipl.-Ing. Glaum
D 27798 Hude (Oldb.), Langenberger Straße 22
ISDN Fon .04408-80 92 99, Fax 04408-80 92 98
www.as-glaum.de

27798 Hude (Oldb.), im November 2014

Übersichtsplan

Ausschnitt aus der amtlichen Karte (AK), maßstäblich verkleinert
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch die LGLN, GLL Oldenburg, Katasteramt Varel



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 207 der Stadt Varel

"Gewerbegebiet in Jeringhave"

20. Änderung des Flächennutzungsplanes von 2006 der Stadt Varel - Gewerbefläche in Jeringhave

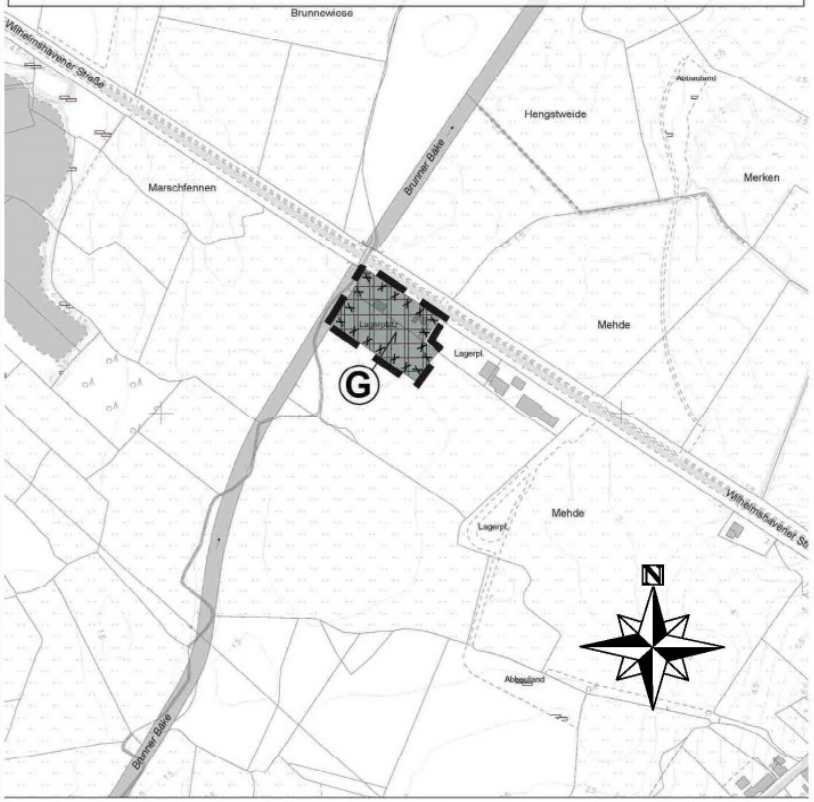
Maßstab: 1:5.000
(Grundlage: AK 5)

Planzeichenerklärung (gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV´90)

Gewerbliche Baufläche (G)
(§ 1 (1) Nr. 3 BauNVO`90

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

Räumlicher Geltungsbereich der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes



Maßstab 1:5000 0 50 100 150 Meter

Hinweise

1. - auf das Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG):
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzen-trationen, auch in geringen Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Denkmalpflege –, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg (Tel.-Nr. 0441-799-2125) oder der Denkmalschutzbehörde der Stadt Varel unverzüglich gemeldet werden.
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn die Denkmalschutzbehörde nicht vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. - auf Altlasten und/oder Altablagerungen:
Auf dem Grundstück wurde bis 1999 ein Altfahrzeug-Verwertungsbetrieb betrieben, wodurch es wiederholt zu Verunreinigungen des Oberbodens durch Motoren- und Getrieböl gekommen ist.
Im Baugenehmigungsverfahren ist durch eine gutachterliche Bestandsaufnahme des gesamten Betriebsgeländes im Hinblick auf Bodenverunreinigungen nachzuweisen, dass keine weiteren Bedenken gegen die geplante Nutzung der Flurstücke mehr bestehen.
Für den Betrieb einer Altfahrzeug-Verwertung sind die Bestimmungen der Altfahrzeug-Verordnung (AltfahrzeugV), insbesondere der Anhang zu beachten.
Bei Aufgabe des derzeitig angesiedelten Betriebes sind die potentiellen Kaufinteressenten auf die ehemalige Nutzung der Fläche mit den damit verbundenen Risiken hinzuweisen.

3. - auf die bestehende Kreisstraße (K 104):
Das Plangebiet liegt an der Wilhelmshavener Straße, der K 104. Nach § 34 NStrG gilt ein Bauverbot für Hochbauten in einer Tiefe von 20 und eine Baubeschränkungszone von 40 m jeweils gemessen ab befestigter Straßenkante. Das Grundstück in zur Straße einzufriedigen.

Planverfasser

Der Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes von 2006 der Stadt Varel wurde ausgearbeitet von:

architektur & stadtplanung, Dipl.-Ing. W. Glaum
27798 Hude (Oldb.), Langenberger Straße 22
Tel.: 04408.80 92 99, Fax: 04408.80 92 98
E-Mail: a-s.glaum@onlinehome.de

27798 Hude (Oldb.), im August 2014

Planunterlage

Vermessungs-und Katasterverwaltung Niedersachsen (VKV)
Bereitgestellt durch das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen

Herausgeber: LGLN Regionaldirektion Oldenburg, Katasteramt Varel
© Katasteramt Varel, 26316 Varel, 2013
Vervielfältigungserlaubnis für eigene, nicht gewerbliche Zwecke erteilt.

Präambel

Auf Grund der § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) i. V. m. den Bestimmungen des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds.GVBl. S. 576) in der aktuellen Fassung hat der Rat der Stadt Varel in seiner Sitzung am die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehend aus der Planzeichnung mit Begründung beschlossen:

26316 Varel, den

(L.S.)

.....
Wagner, Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

Der VA der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am die Durchführung des Verfahrens zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes (nachfolgend stets mit Änderung bezeichnet) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der VA der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der Änderung und de Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Änderung und des Erläuterungsberichtes haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Varel hat nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Änderung nebst Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

26316 Varel, den

.....
Wagner, Bürgermeister

Genehmigung

Die Änderung ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.) gemäß § 6 BauGB genehmigt.

26441 Jever, den

.....
Landkreis Friesland

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung der Änderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Änderung ist damit am wirksam geworden.

26316 Varel, den

.....
Wagner, Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel ist die Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung beim Zustandekommen der 20. Änderung nicht geltend gemacht worden.

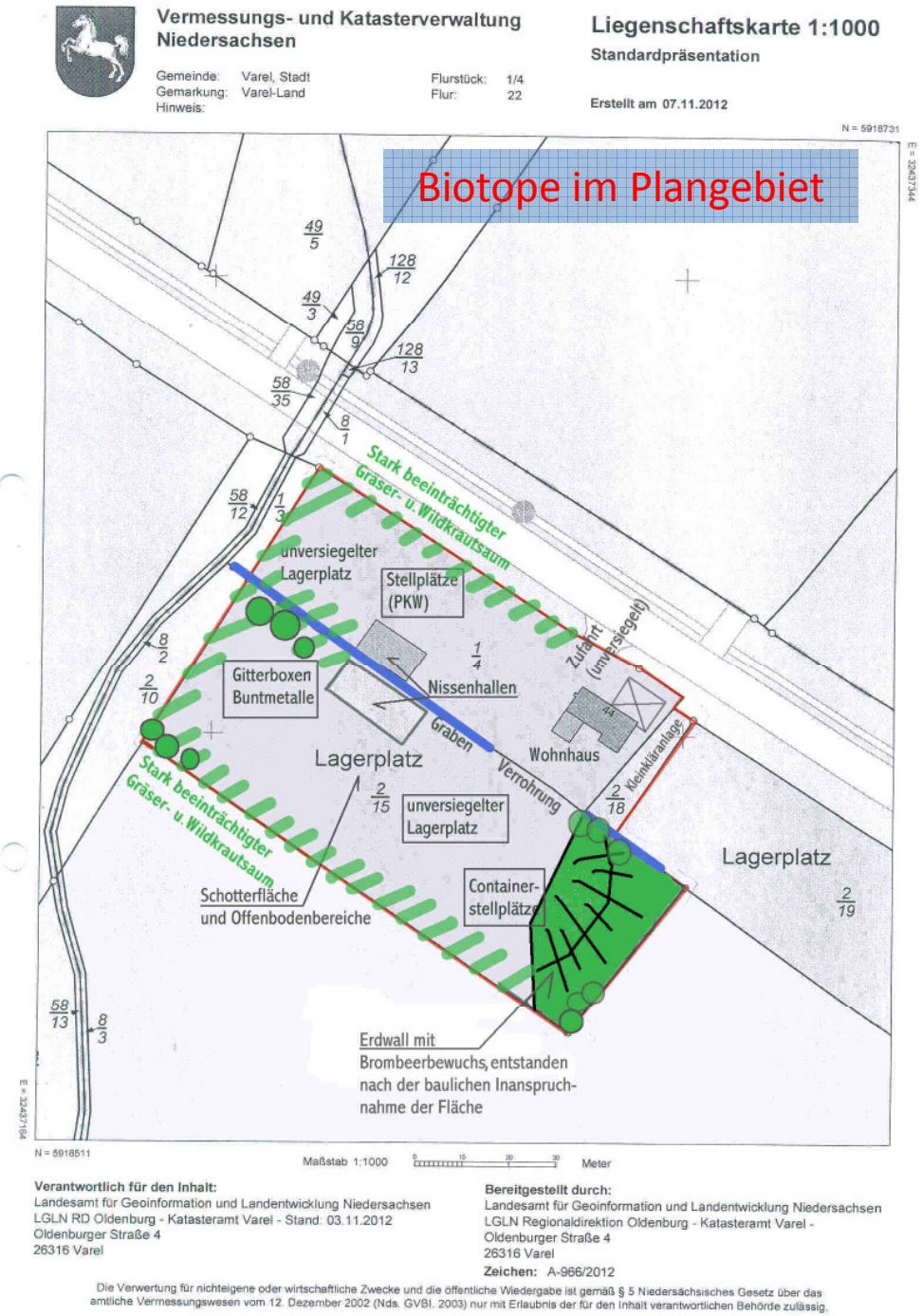
26316 Varel, den

.....
Wagner, Bürgermeister

20. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Stadt Varel
Gewerbefläche in Jeringhave

Planungsziele:

- Die planungsrechtliche Absicherung und die Zusammenlegung beider Betriebsteile an diesem Standort.
- Das Einräumen einer bestimmten Betriebsentwicklung .
- Kein Verdichten oder Shreddern von Altfahrzeugen.
- Die Obergrenzen der Entwicklung liegen bei der Verwertung (Demontagen) von max. 250 KFZ/Jahr und einer max. Lagerfläche von 1.000 m². Sie bilden zugleich die gesetzlichen Obergrenzen, für deren Überschreitung sonst die 4. BImSchV anzuwenden wäre.
- Verbesserung der Belange von Natur und Landschaft gegenüber dem derzeitigen Zustand (Derzeit wird nahezu 85 % der Fläche betrieblich genutzt).



Ende der Präsentation