

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Varel diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Varel, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg

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

Varel, den (Siegel) Katasteramt Varel

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Eschenweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Varel, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 1. Änderung 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Varel, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Varel hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Varel, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 ist damit am in Kraft getreten.

Varel, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Varel, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Varel, den STADT VAREL
Der Bürgermeister

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	E_BDA_001000751026_2014-07-02-11-56-40.DXF	02.07.2014
Planunterlage ÖBV		

Es gilt die BauNVO 1990



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2014 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4-10 BauNVO)

- (1) Innerhalb des gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung „Lebensmittellmarkt“ ist ein Einzelhandelsbetrieb bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 1.150 m² zulässig:

Innerhalb des Einzelhandelsbetriebes sind die folgenden Verkaufsflächenoberbegrenzungen für die einzelnen Sortimentsgruppen zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke mit einer maximalen Verkaufsfläche von 920 m² (WZ 47.2)
- Drogerieartikel, Kosmetik, Parfümerie mit einer maximalen Verkaufsfläche von 60 m² (WZ 47.75)
- zoologischer Bedarf (kleinmaßstäblich) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 20 m² (aus WZ 47.76.2)
- wöchentliche Aktionswaren bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 150 m²

- (2) Die maximale Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente wird auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche = 115 m² begrenzt.

Für die Definition der zentrenrelevanten Sortimente gilt die Vareler Liste des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Varel (März 2011) wie folgt:

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 47.78.2), Glas/Porzellan/Keramik (WZ 47.59.2), Haus-/Bett-/ Tischwäsche (aus WZ 47.51), Hausrat (aus WZ 47.59.9), Heimtextilien/Gardinen (aus WZ 47.53 und aus WZ 47.51), Kurzwaren/Schneiderbedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (aus 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 47.62.2), Schuh-/Ledervern (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 aus 47.64.2), Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder, Poster, Bilderrahmen, Kunstgegenstände (WZ 47.78.3 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).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18 und 19 BauNVO)

- (1) Im Sondergebiet SO ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Maß von 1,0 zulässig.

- (2) Als Bezugspunkt zur Höhenmessung wird der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenfestpunkt mit NN = 7,03 m festgesetzt. Alle festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf diesen Punkt. Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird ab der Oberkante des Erdgeschossfußbodens gemessen.

- (3) Schornsteine und sonstige Abluft- und Lüftungsanlagen, die für die Funktionalität und den Betrieb der Gebäude erforderlich sind, sind von der genannten Höhenfestsetzung ausgenommen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- SO** Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Lebensmittellmarkt

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

- GH max. =8m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß GH=Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a Abweichende Bauweise

- Baugrenze

- überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

9. Grünflächen

- Private Grünfläche

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

- St** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2014 (Nds. GVBl. S. 434)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- (1) Innerhalb der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Die Bestimmungen der landesrechtlichen Vorschriften zu den Grenzabständen (§ 5 NBauO) sind einzuhalten.

4. Maßnahmen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

- (1) Die gekennzeichneten Bereiche sind mit ortsbildgerechten Gehölzen flächig (zu 100 %) zu bepflanzen, vorhandene Gehölzbestände zu ergänzen. Die erforderlichen Anpflanzungen sind gemäß der folgenden Vorgaben auszuführen: Pflanzraster 1,50 m x 1,50 m, Mischungsverhältnis Bäume 1. und 2. Ordnung = 30 %, Sträucher 70 %. Die Pflanzenqualitäten sind bei den Bäumen im Minimum: Hochstamm Stammumfang 10/12 cm, die Sträucher mindestens 2xv, bzw. 3-4 Triebe.

- (2) Die als zu erhalten festgesetzten Gehölze sind dauerhaft in ihrem Bestand zu erhalten. Bei Verlust sind qualitative und quantitative Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

- (3) Pro 20 neu angelegten Stellplätzen ist ein großkroniger Laubbaum innerhalb eines begrünten Beetes zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind auch außerhalb der Stellplatzbereiche zulässig.

Vorschläge zur Gehölzauswahl enthält die folgende Gehölzliste.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus i.S.	Weißdorn/Rotdorn/Hahnendorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus in Sorten	Zierapfel
Prunus in Sorten	Zierkirschen
Rosa in Sorten	Wildrosen
Quercus i.S.	Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Tilia i.S.	Linden
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Stauden, Rosen, Bodendecker	

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schützenwiese“ festgesetzten Sonstigen Sondergebietes.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen im Sinne dieser Festsetzung sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Das Bekleben, Beschriften und Bemalen von Fensterflächen ist eine Werbeanlage im Sinne dieser Örtlichen Bauvorschrift.

Das Aufstellen von vertikalen und/oder horizontalen eigenständigen Werbeanlagen (Fahnenmasten, Werbepylone, Banner o.ä.) ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Hinweise

Rechtskraft

Mit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 202 „Großflächiger Einzelhandel“ treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 202 für die sich überlagernden Flächen außer Kraft.

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.

Altablagerungen / Altlasten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen. Notwendige Grundwasserhaltungen bei Tiefbauarbeiten sind vorab mit dem Landkreis Friesland abzustimmen.

Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

Kampfmittel

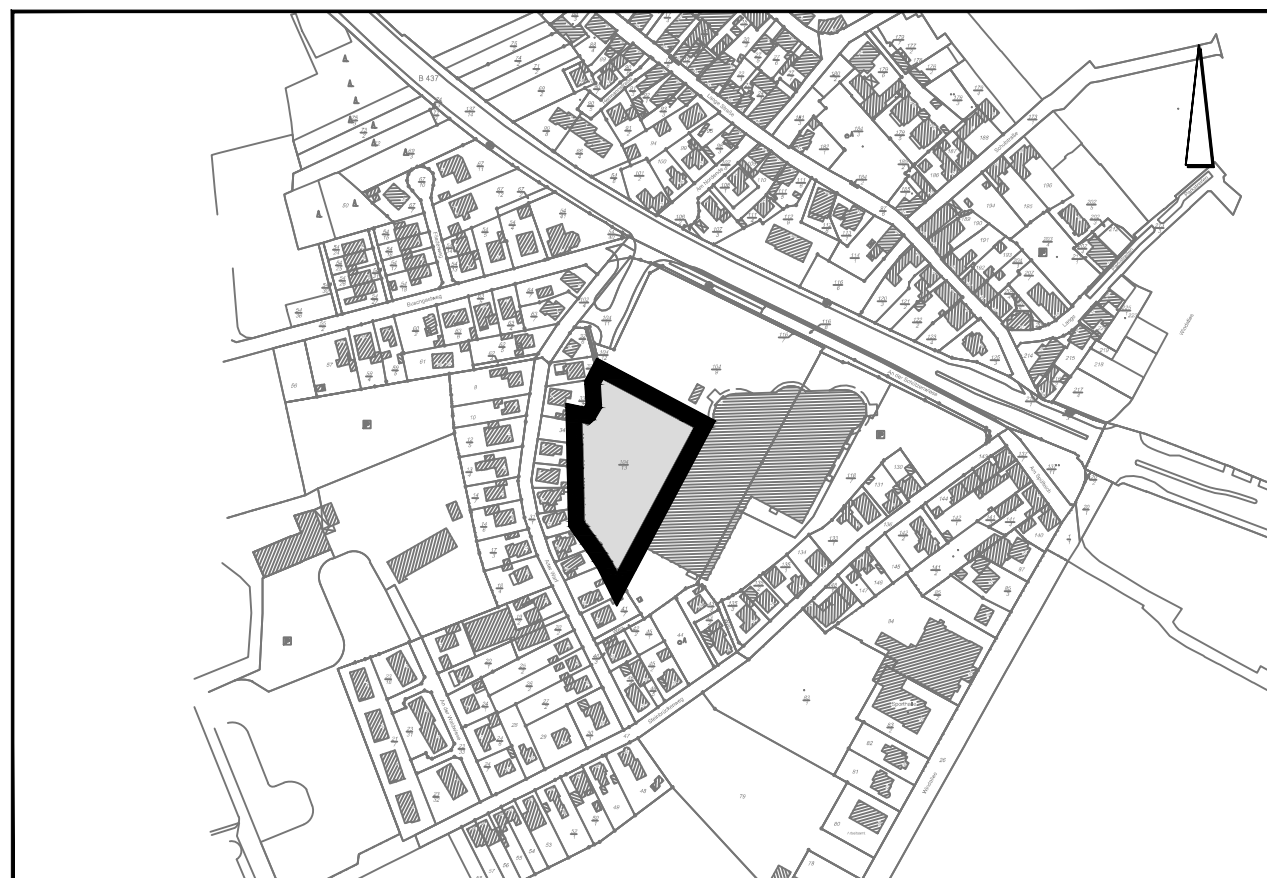
Im Plangebiet sind nach derzeitigem Sachstand keine Bombardierung bzw. Funde von Abwurfmitteln (Bomben) dokumentiert. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion umgehend zu benachrichtigen.

Stadt Varel

Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 202, 1. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO
im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtskarte M. 1 : 5.000

Mai 2015

ENTWURF
nach Auslegung

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Eschenweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

