1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 146 "TEICHGARTENSTRAßE"

M. 1 : 500



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (FORTSETZUNG)

5. Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe 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 Sportbekleidung 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 (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), 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 aus 47.64.2), Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder, Poster, Bilderrahmen, Kunstgegenstände (WZ 47.78.3 und aus WZ 47.59.9). Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind: 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).

6. Ausnahmsweise können Randsortimente aus den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen in einer Größenordnung von bis zu 10% der Verkaufsfläche (= maximal 100 m² als Gesamtverkaufsfläche für Randsortimente) zugelassen werden, sofern nicht städtebauliche Gründe wie der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche einer Ausnahme entgegenstehen.

7. Gewerbe- und Handelsbetriebe mit betriebsbezogenem Einzelhandel (Ladengewerbe und Ladenhandwerk) sind ausnahmsweise zulässig, wenn eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb vorhanden ist, der Einzelhandel in einem betrieblichen Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb steht, eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist.

Bauweise gemäss § 22 Abs. 4 BauNVO
8. Es gilt die abweichende Bauweise, die den Vorgaben der offenen Bauweise folgt, allerdings mit folgender Abweichung: Ein Heranbauen an die seitliche Grenze zwischen den Flurstücken 8/4 und 14/15 ist zulässig, wenn die beiden betroffenen Eigentümer der Eintragung einer entsprechenden Baulast zustimmen; in diesem Fall ist eine Gebäudelänge von maximal 76 m zulässig.

Passiver Schallschutz gemäß § 9 Nr. 1 Nr. 24 BauGB
9. Die parallel bzw. senkrecht zur B 437 (Bürgermeister-Heidenreich-Straße) ausgerichteten Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Wohn-, Aufenthalts- und Schlafräumen sowie von Büroräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß der DIN 4109 entsprechen.
Anhaltspunkt für die resultieren Schalldämmmaße (R´w,res) ist nachfolgende Tabelle:

Lärmpegelbereich(nach DIN 4109)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume	Büroräume* und ähnliches
(R´w,res) in dB(A)	(R´w,res) in dB(A)	(R´w,res) in dB(A)
III	35	30
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45

Falls Wohnungen ab dem II. OG errichtet werden, ist auf den zu ihnen gehörenden Balkonen und Dachterrassen durch geeignete Maßnahmen (z. B. transparente Schallschutzelemente, straßenabgewandte Ausrichtung) sicherzustellen, dass in den Aufenthaltsbereichen am Tag der Lärmimmissionspegel von 55 dB(A) um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
10. Auf der gekennzeichneten Fläche (Flurstück 14/15) ist ein Gehrecht mit mindestens 2 m Breite zugunsten der Allgemeinheit einzuräumen. Eine Bebauung ist zulässig, wenn für den Gehweg ein ebenerdiger Durchgang (Breite mindestens 2,50 m, lichte Höhe mindestens 3,00 m) freigehalten wird (Luftgeschoss/Unterführung).

Flächen für Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
11. Ein ca. 40 m² großer Teilbereich der im B-Plan Nr. 146 festgesetzten Gemeinschaftsgarage liegt im Änderungsbereich. Für die Zuordnung der Gemeinschaftsanlage gilt die entsprechende Festsetzung (Nr. 8 im B-Plan 146) unverändert fort; diese lautet:Die Gemeinschaftsgarage und die Gemeinschaftsstellplätze sind dem Mischgebiet im Änderungsbereich sowie den nicht im Änderungsbereich, aber im B-Plan Nr. 146 festgesetzten Mischgebieten MI_3 und MI_4 zugeordnet.

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VA DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEM ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 146 "TEICHGARTENSTRAßE" UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

VAREL, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

4. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER STADT HAT DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 146 "TEICHGARTENSTRAßE" NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

VAREL, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

5. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 146 "TEICHGARTENSTRAßE" DURCH DIE STADT IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS FRIESLAND UND DURCH AUSHANG AM RATHAUS UNTER HINWEIS IM ANZEIGENTEIL DER TAGESZEITUNG BEKANNTGEMACHT WORDEN.
DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 146 "TEICHGARTENSTRAßE" IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

VAREL, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

6. VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 146 "TEICHGARTENSTRAßE" SIND DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN SOWIE MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGES BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

VAREL, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

MI — Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6	Grundflächenzahl
1,2	Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II - III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
GH max. 15,00 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

g	geschlossene Bauweise
o	offene Bauweise
	Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (Änderungsbereich)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß als auch unterschiedlicher Bauweise
- Abgrenzung zwischen Lärmpegelbereich III bis VI gemäß TF: 9
- Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen (Tiefgarage)
- TF: 1 — gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1

HINWEISE

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

2. Archäologische Bodenfunde
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 als unterer Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, 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. Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten
Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

4. Verwendung überschüssigen Bodens
Das Vorkommen von Böden, deren Wiederverwertung oder Ablagerung besonderen Anforderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden. Die anfallenden Böden müssen unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben und der aktuellen technischen Standards behandelt werden.

5. Kampfmittel
Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Stadt Varel zu benachrichtigen.

6. Außerkrafttreten von Festsetzungen
Nach Rechtswirksamwerden der 1. Änderung des B-Plans Nr. 146 treten die Festsetzungen des B-Plans Nr. 146 im Änderungsbereich außer Kraft. Der Hinweis Nr. 1 ist zu beachten.

7. DIN- ISO- und andere technische Vorschriften
Die in den Planunterlagen genannten DIN-, ISO- und anderen technischen Vorschriften können bei der Stadt Varel eingesehen werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Im gesamten Änderungsbereich befindet sich eine Richtfunkstrecke mit zugehörigen Schutzbereichen.
Hier dürfen Hochbauten auch mit untergeordneten Bauteilen eine maximale Bauhöhe von 29 m üb. NN (ca. 19,00 m über Geländeniveau) nicht überschreiten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
1. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sowie gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

2. Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 7 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Nutzungen (Wohnungen) nur ausnahmsweise ab dem 2. Vollgeschoss zulässig.

3. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis auf max. 0,95 ist zulässig.

4. Die Überschreitung der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 ist gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig (Tiefgaragenbonus).

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER STADT VAREL DIESE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 146 "TEICHGARTENSTRAßE" , BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

VAREL, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER VA DER STADT VAREL HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE AUFSTELLUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 146 "TEICHGARTENSTRAßE" 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
LGLN © 2014

HERAUSGEBER: LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN
- REGIONALDIREKTION AURICH -

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 WIDERGABE 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).

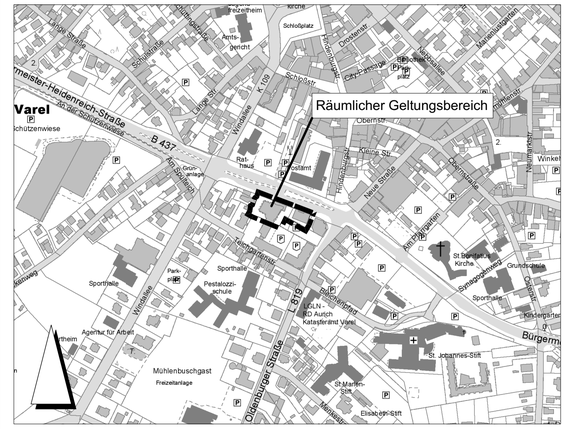
DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN ANLAGEN SOWIE STRAßEN, WEGE UND PLÄTZE NACH (STAND VOM 09.02.2015). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN EINWANDFREI.

LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN (LGLN)
- REGIONALDIREKTION AURICH -
- KATASTERAMT VAREL -
OLDENBURGER STRASSE 4
26316 VAREL

DEN.....

_____
KATASTERAMT VAREL (UNTERSCHRIFT)

ÜBERSICHTSKARTE M. 1: 5.000



GEMEINDE / AUFTRAGGEBER

STADT VAREL

PLANINHALT

BEBAUUNGSPLAN NR. 146
"TEICHGARTENSTRAßE"
1. ÄNDERUNG

MASSSTAB

1 : 500

PROJEKT-NR.	PROJEKT-DATEI	PROJEKTLEITER	BEARBEITUNG	CAD-BEARB.	GEPRÜFT
9606	2015_06_02_9606_Varel_BP146_1Aend.vwx	Winter	Winter	Rüttgardt	Winter

VERFAHRENSART	PLANSTAND	BLATTGR.	DATUM
beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB	Satzung	780x594	02.06.2015

Thalen Consult GmbH — INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER
Sitz der Gesellschaft: Urwaldstr. 39 26340 Neuenburg Tel: 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 1 01 E-Mail: info@thalen.de
STADT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG