



Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung**
- SO** Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
- GR max** maximal überbaubare Grundfläche (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)
 - I** Zahl der Vollgeschosse (als Höchstwert)
 - GH** maximal zulässige Gebäudehöhe (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- o** offene Bauweise
 - Baugrenze mit überbaubarem Bereich

- Verkehrsflächen**
- ▨** Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung
 - Priv. Erschl.** Zweckbestimmung: Private Erschließungsstraße
 - Straßenbegrenzungslinie

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - St** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
 - HBP** Höhenbezugspunkt
 - ± 3** Bemaßung in Metern

PLANUNTERLAGE Aktenzeichen: L 4 - 931815

Kreis Friesland, Stadt Varel, Gemarkung Varel-Land, Flur 1 © 2015

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1 : 500
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Aurich
 Katasteramt Varel

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand April 2015). 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.

Vervielfältigungserlaubnis erteilt nach dem Niedersächsischen Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Varel -

Varel, den
 Unterschrift

HINWEISE

Deichvorlandverordnung des Landkreises Friesland vom 17.12.2014

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Verordnung über die Benutzung des Deichvorlandes zum Schutze der Hauptdeiche im Landkreis Friesland vom 17.12.2015 (Deichvorlandverordnung).

Für die Umsetzung des Vorhabens ist daher bei der Unteren Deichbehörde des Landkreises Friesland ein Antrag auf Befreiung von dem Verbot des § 4 Abs. 1 Ziffer a der Verordnung zu stellen.

Überflutungsgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb der sturmflutgesicherten Bereiche und kann daher sporadisch überschwemmt werden. Bei dem geplanten Vorhaben sind daher entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Ur- oder frühgeschichtliche 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 Nieders. 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.

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 Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- Altablagerungen / Altlasten**
- Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.
- Brandschutz**
- Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des DVGW einzuhalten.
- Erdverlegte Versorgungseinrichtungen**
- Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverlegte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Eit.- oder Gasversorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen.

Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Nr. 1 Art der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet (SO)**
- Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Touristische Infrastruktur: Gastronomie- und Verkaufsgebäude“ sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:
- eine Backwarenverkaufsstelle mit angeschlossenem Café mit einer Grundfläche von maximal 70 qm,
 - ein Imbissbetrieb mit einer Grundfläche von maximal 80 qm,
 - eine Terrasse für die Außengastronomie und
 - Funktionsräume zum Betrieb der oben angeführten Einrichtungen sowie des benachbarten Campingplatzes.
- Nr. 2 Grundfläche**
- Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Touristische Infrastruktur: Gastronomie- und Verkaufsgebäude“ darf die Grundfläche des Gebäudes, der Terrasse, der Stellplätze und der sonstigen Erschließungswege zusammen maximal 500 qm betragen.
- Nr. 3 Gebäudehöhe**
- Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden im Sonstigen Sondergebiet die zulässige Höhe baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt.
- Bei Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die Gebäudehöhe (GH) den in der Planzeichnung angegebenen Wert nicht überschreiten. Sie wird gemessen zwischen dem in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt (HBP) und dem höchsten Punkt des Daches (Oberkante First bzw. Oberkante Flachdach). Beim Höhenbezugspunkt ist die Oberkante Fahrbahn der Edo-Wiemken-Straße anzunehmen.
- Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des Landesrechts. Diese dürfen die zulässige Gebäudehöhe um 1 m überschreiten.
- Nr. 4 Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsmaßnahme**
- Aus naturschutzrechtlicher Sicht sind für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 218 durchzuführen.
- Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden deshalb die im Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung benannten und beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 385/19 der Flur 7, Gemarkung Varel-Stadt den Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 218 zugeordnet.
- Nr. 5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan**
- Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Weitere im Sonstigen Sondergebiet zulässige Nutzungen setzen die Änderung des Durchführungsvertrages oder den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages voraus.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

- § 1 Geltungsbereich**
- Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO gelten für den Bereich des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Touristische Infrastruktur: Gastronomie- und Verkaufsgebäude“.
- § 2 Fassadengestaltung**
- Die südliche, westliche und nördliche Außenwand des zu errichtenden Gebäudes sind in Mauerwerk zu errichten. Dabei ist ein dunkelroter Klinkerstein (angelehnt an die RAL-Töne 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 8004, 8012) zu verwenden. Das Aufbringen von Fassadenplatten in Holzoptik oder in einem dunkelgrauen Farbton (angelehnt an die RAL-Töne 7000, 7001, 7005, 7023, 7030, 7036, 7038, 7040, 7042) ist bis zu einem Anteil von 10 Prozent der jeweiligen Fassadenfläche zulässig.
- Bei der östlichen Außenwand des zu errichtenden Gebäudes ist der Sockel unterhalb der Fensterfront mit einem dunkelroten Klinkerstein (angelehnt an die RAL-Töne 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 8004, 8012) zu verblenden. Über den Fenstern und Türen ist das Aufbringen von Fassadenplatten in Holzoptik oder in einem dunkelgrauen Farbton (angelehnt an die RAL-Töne 7000, 7001, 7005, 7023, 7030, 7036, 7038, 7040, 7042) zulässig.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Stadt Varel diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 218, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Es gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Varel, den
 Bürgermeister

PLANVERFASSER

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 218 wurde ausgearbeitet von:

BONER + PARTNER
 STADTPLANER ARCHITECTEN INGENIEURE
 Johann H. Boner - Dr. Helmut Giermann GbR
 Auf der Land 98-9, 26316 Varel - Dangast
 Erwin-Ritter-Weg 4, 29133 Osterburg

Oldenburg, den
 Planverfasser

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 218 beschlossen.
- Varel, den
 Bürgermeister
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Bürgerversammlung am 19.08.2015 im Rathaus Langendam.
- Varel, den
 Bürgermeister
- Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 07.10.2015 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 218 und der Begründung sowie der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 218 und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
- Varel, den
 Bürgermeister
- Der Rat der Stadt Varel hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 218 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
- Varel, den
 Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 218 ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am in der Nordwest - Zeitung (Ausgabe: Der Gemeinnützige) bekanntgemacht worden. Er ist damit rechtsverbindlich geworden.
- Varel, den
 Bürgermeister
- Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
- Varel, den
 Bürgermeister
- Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
- Varel, den
 Bürgermeister

Stadt Varel
Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 218

„Gastronomie- und Verkaufsgebäude an der Edo-Wiemken-Straße in Varel-Dangast“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Vorhabenträgerin: Angelika Tapken, Danksteder Straße 26, 26316 Varel

Fassung zum Satzungsbeschluss
 (Stand: 23.11.2015)

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein. STADT VAREL
 Der Bürgermeister

Varel, den
 Siegel i.A.