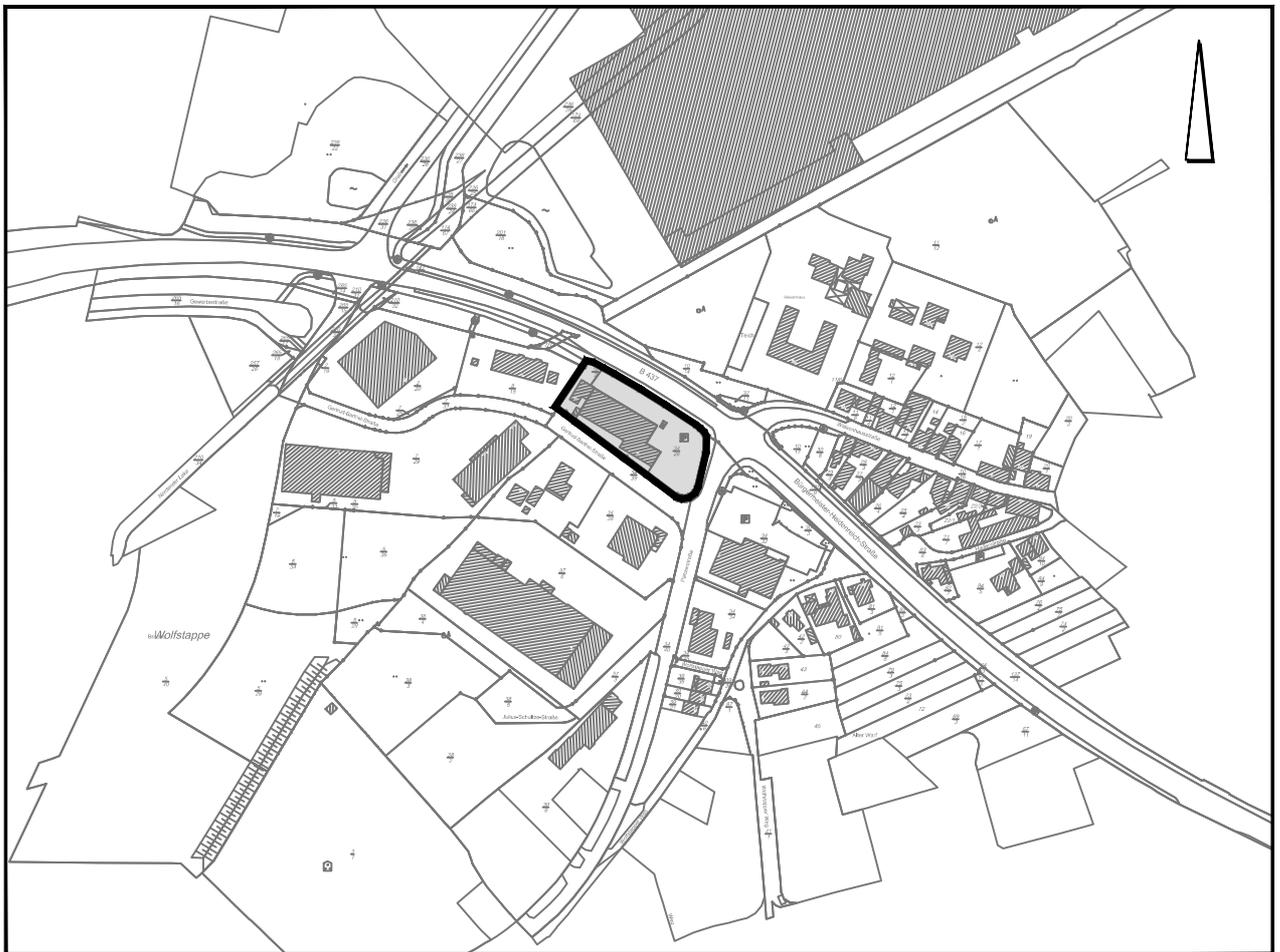


# Stadt Varel

Landkreis Friesland

## Bebauungsplan Nr. 211 "RWG-Markt"

im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB



Übersichtskarte M. 1 : 5.000

Mai 2016

SATZUNGSFASSUNG

M. 1 : 1.000

**NWP** Planungsgesellschaft mbH

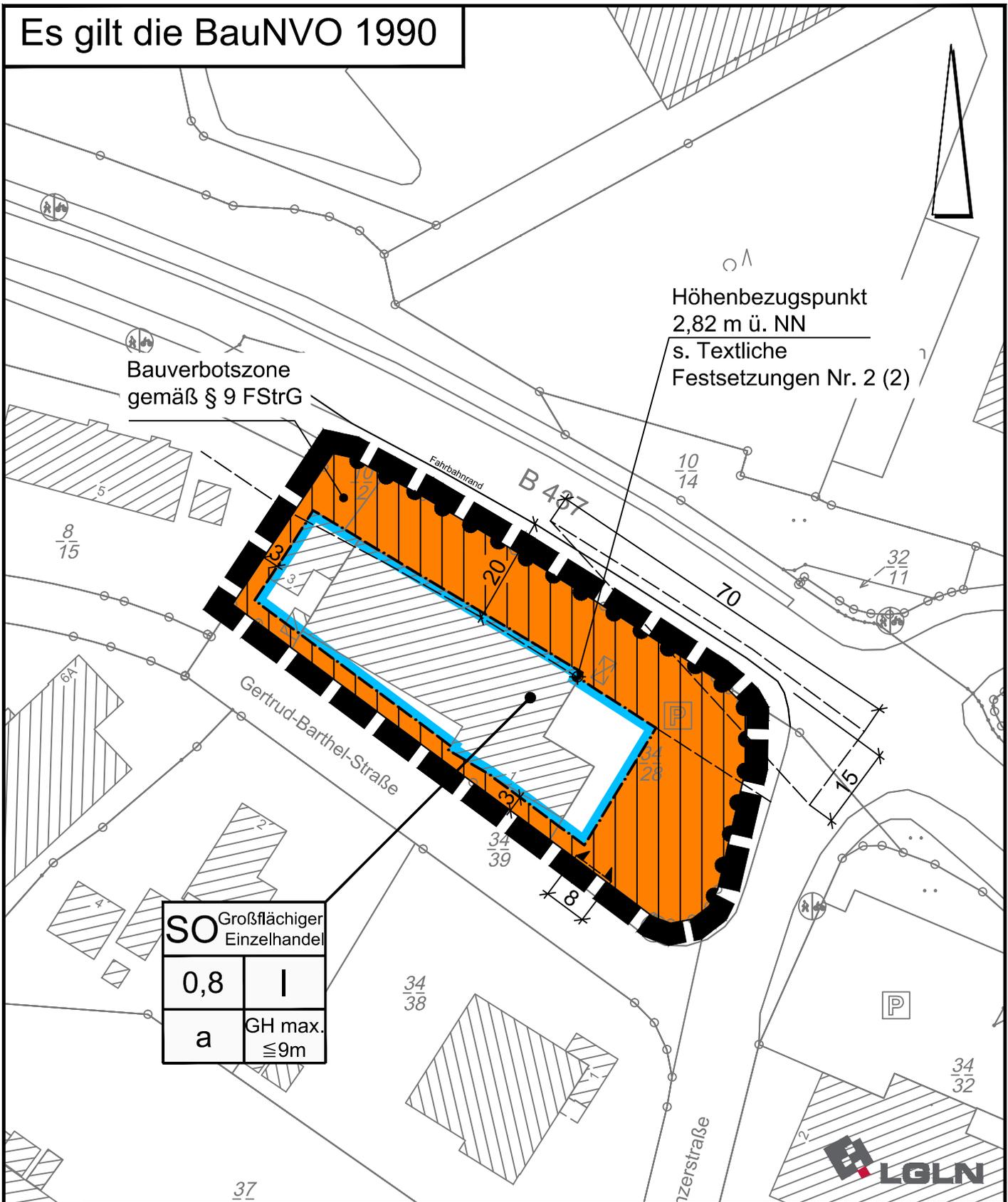
Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Escherweg 1    Telefon 0441 97174 -0  
26121 Oldenburg    Telefax 0441 97174 -73

Postfach 3867    E-Mail info@nwp-ol.de  
26028 Oldenburg    Internet www.nwp-ol.de



Es gilt die BauNVO 1990



SO Großflächiger Einzelhandel	
0,8	I
a	GH max. ≤ 9m

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2013 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	594670_RWG.DXF	08.11.2013
Planunterlage ÖBV		

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung



Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

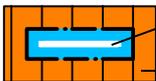
GH max.  $\leq 9\text{m}$  Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise



Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

## 6. Verkehrsflächen



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

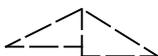


Einfahrtbereich

## 15. Sonstige Planzeichen



Höhenbezugspunkt



Sichtdreieck (70/15)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# Textliche Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4-11 BauNVO)

- (1) Innerhalb des gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebietes SO1 mit der Zweckbestimmung „**Großflächiger Einzelhandel**“ ist ein Einzelhandelsbetrieb bis zu einer **Gesamtverkaufsfläche von 950 m<sup>2</sup>** mit einem **nicht zentrenrelevanten Hauptsortiment** im Bereich Pflanzen und Gartenbedarf zulässig:

Innerhalb des Einzelhandelsbetriebes sind die folgenden Sortimentsgruppen zulässig (mit der Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2008):

- Pflanzen/Samen, Gartenartikel inkl. Außenfläche bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup> (WZ 47.59.9, aus 47.52.1)
- Baumarktsortiment im engeren Sinne bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 25 m<sup>2</sup> (WZ 47.52 = Heimwerkerbedarf)
- Reitsportartikel bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 75 m<sup>2</sup> (WZ (aus WZ 47.64.2)
- Arbeits- und Sicherheitsbekleidung und -schuhe bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 75 m<sup>2</sup> (aus WZ 47.72)
- Kaltwasseraquaristik bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 20 m<sup>2</sup> (aus WZ 47.76.2),
- Landwirtschaftlicher Bedarf bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 50 m<sup>2</sup> (WZ 47.78.9)
- Zoologischer Bedarf (Großgebände/Zubehör) bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 160 m<sup>2</sup> (WZ 47.76.2)

- (2) Die maximale **Verkaufsfläche für zentrenrelevante sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente** wird in Summe auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche d.h. **auf maximal 95 m<sup>2</sup>** begrenzt. Hierzu zählen:

- Zoologischer Bedarf (Kleingebinde/Zubehör/lebende Tiere) (WZ 47.76.2)
- Spielwaren bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 25 m<sup>2</sup> (WZ 47.65)
- Hausrat bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 25 m<sup>2</sup> (aus WZ 47.59.9)

- (3) Für die Definition der **zentrenrelevanten** Sortimente gilt die Vareler Liste des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Varel in der 1. Änderung mit Datum von ..... 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 47.82.2), 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), 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 nur Kleingebinde bis 10 kg).

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 18 und 19 BauNVO)**

- (1) Im Sondergebiet SO ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Maß von 0,9 zulässig.
- (2) Als Bezugspunkt zur Höhenmessung wird der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenfestpunkt mit NN = 2,82 m festgesetzt. Alle festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf diesen Punkt.
- (3) Schornsteine und sonstige Abluft- und Lüftungsanlagen, die für die Funktionalität und den Betrieb der Gebäude erforderlich sind, sind von der genannten Höhenfestsetzung ausgenommen.

## **3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- (1) Innerhalb der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Die Mindestgrenzabstände gemäß § 7 der NBauO müssen eingehalten werden.

## **4. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen**

- (1) Pro 10 neu angelegten Stellplätzen ist ein Laubbaum innerhalb eines begrünten Beetes auf dem Grundstück zu pflanzen. Die Baumstandorte sind mit Unterpflanzungen zu begrünen und zu gestalten.

Vorschläge zur Gehölzauswahl enthält die Gehölzliste.

<b>Wissenschaftlicher Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus in Sorten	Zierapfel
Prunus in Sorten	Zierkirschen
Rosa in Sorten	Wildrosen
Quercus i.S.	Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia i.S.	Linden
Stauden, Rosen, Bodendecker	

# Örtliche Bauvorschriften

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 211 „RWG-Markt“ festgesetzten Sonstigen Sondergebiet.

## 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 bis zu drei vertikalen eigenständigen Werbeanlagen mit einer Höhe bis zu 6 m (Fahnenmasten, Banner o.ä.) in einem Abstand von bis zu 6 m von der Gertrud-Barthel-Straße aus ist zulässig.

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten 20 m Bauverbotszone ist das Aufstellen oder Installieren von Werbeanlagen nicht zulässig.

Werbeanlagen, die beleuchtet werden, blinken oder selbstleuchtend sind, sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

## 3. Fassadengestaltung

Die Fassaden des Hauptbaukörpers sind zu einem übergeordneten Anteil (> 60 %) aus Klinkersteinen zu gestalten. Diese können durch einen deutlich untergeordneten Putzanteil ergänzt werden. Metallische Anteile in der flächigen Fassadengestaltung sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich der übrigen Fassadengestaltung optisch unterordnen und anpassen.

# Hinweise

## **Rechtskraft**

Mit Bekanntmachung des Bebauungsplan Nr. 211 „RWG-Markt“ treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 16 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, Holzkohleansammlungen, 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 Landkreis 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 Abwurfkampfmitteln (Bomben) dokumentiert. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion umgehend zu benachrichtigen.

## **Bauverbots-/Baubeschränkungszone**

Entlang der Bundesfernstraße B 437 (Bürgermeister-Heidenreich-Straße) sind die anbaurechtlichen Bestimmungen des § 9 des Fernstraßengesetzes (FStrG) zu beachten. Demnach gilt gemäß § 9 (1) FStrG eine Bauverbotszone (20 m) sowie gemäß § 9 (2) FStrG eine Baubeschränkungszone (40 m).