

Teil A • Planzeichnung M. 1 : 1.000



Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1 : 1.000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2015 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), 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 Dezember 2015).
 Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Varel, den _____
 Unterschrift

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Regionaldirektion Aurich -

Planzeichenerklärung - PlanV '90

- Art der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - Gewerbegebiet - § 8 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - 0,8** Grundflächenzahl (GRZ), Höchstmaß - § 19 BauNVO
 - 1,2** Geschossflächenzahl (GFZ), Höchstmaß - § 20 BauNVO
 - GH** Höhe baulicher Anlagen, Höchstmaß - § 18 BauNVO
- Baugrenzen, Bauweise - § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 - Baugrenzen - § 23 (3) BauNVO
 - a** abweichende Bauweise - § 22 (4) BauNVO
- Verkehrsflächen - § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 - Öffentliche Verkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen - § 9 (1) Nr. 15 BauGB
 - Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung: Räumstreifen als nachrichtliche Übernahme i. V. m. dem Hinweis Nr. 1
- Wasserflächen - § 9 (1) Nr. 16 BauGB
 - Wasserfläche - Nordender Leke (Gew. II Ordnung)
- Sonstige Planzeichen
 - Umgrenzung Räumstreifenzone - § 9 (1) Nr. 10 und § 9 (6) BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches - § 9 (7) BauGB
 - FSP 65/50** Flächenbezogener Schallleistungspegel (FSP) tags/nachts

Teil B • Textliche Festsetzungen

- Innerhalb des Gewerbegebietes (GE 1) sind alle Vorhaben gemäß § 8 (2) BauNVO zulässig. Die Ausnahmen gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO (Vergnügungstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, wenn Sie keine zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente im Sinne des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes 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 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 WZ 47.51), Kurzwaren/Schneiderbedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (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 62.2), Schuhe/Lederwaren (WZ 47.72), Spielwaren (47.65), Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Anglerbedarf, 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, Angels (aus WZ 47.78.9 und 47.64.2), Wohninrichtungsbedarf (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 47.76.2).
- Bei Einzelhandelsbetrieben, die im Hauptsortiment nicht zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente führen, können ausnahmsweise Randsortimente aus den aufgeführten zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen in einer Größenordnung von bis zu 10 % zugelassen werden, sofern nicht städtebauliche Gründe wie der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche einer Ausnahme entgegenstehen. Die Randsortimente dürfen insgesamt eine Verkaufsfläche von 800 qm nicht überschreiten.
- Gewerbe- und Handelsbetriebe mit betriebsbezogenem Einzelhandelsteil (Ladengeschäfte und Ladenhandwerk) sind ausnahmsweise zulässig, wenn eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb vorhanden ist, der Einzelhandelsteil in einem betrieblichen Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb steht eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und wenn eine Verkaufsflächenobergrenze von max. 800 qm nicht überschritten wird.
- Die Höhe der Gebäude darf 12 m nicht überschreiten. Den Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Mittelachse der Erschließungsstraße mit der Mittelachse des jeweiligen Baugrundstücks.
- Für das Plangebiet wird die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.
- Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) ist die maßgebliche Geschossfläche (GF) nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen, einschließlich der Flächen von Aufenthaltsräumen sowie der zu ihnen gehörenden Treppenträumen mit ihren jeweiligen Umfassungswänden in anderen Geschossen, zu berücksichtigen.
- Innerhalb des Plangebietes sind die im Bebauungsplan festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP, tags/nachts) einzuhalten.
 Die Berechnung der flächenbezogenen Schalleistungspegel erfolgt unter Annahme freier Schallausbreitung. Sollte sich aufgrund der konkreten Nutzung eine höhere Ausbreitungsdämpfung durch Hindernisse ergeben, können unter Beachtung der verwendeten Kenngrößen die Schalleistungspegel um die Wirksamkeit der zusätzlichen Ausbreitungsdämpfungen erhöht werden.
- Für die nicht überbaubaren Flächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen werden Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§ 14 (1) BauNVO '90) und Garagen (§ 12 BauNVO '90) ausgeschlossen. Ausnahmsweise kann in diesen Flächen eine Werbeanlage bis zu 5 m² je Baugrundstück in einem Abstand von 2 m zur Straßenbegrenzungslinie zugelassen werden, bei Eckgrundstücken bis zu 2 Werbeanlagen.
- Innerhalb der Bauflächen ist je 10 Stellplätze (erforderliche Stellplätze nach § 47 NBauO) ein Baum von Alleequalität der Sorte Stieleiche (Quercus robur) in der Qualität H., 3 x v., evSt., DB, StU 14-16 zu pflanzen (Fests. gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB). Sind mehrere Bäume zu pflanzen, sind diese gleichmäßig auf die Parkplatfläche zu verteilen.

Hinweise:

- Nach der Satzung des Entwässerungsverbandes Varel sind bei Gewässern II. Ordnung beidseitig ein Räumstreifen von 10 m Breite vorzuhalten. Die Räumstreifen dürfen nur so bewirtschaftet werden, dass die Unterhaltung der Gewässer nicht beeinträchtigt wird. Über Ausnahmen von den Satzungsbestimmungen entscheidet der Entwässerungsverband.
- Sofern Baugrundstücke, die direkt an die Nordender Leke angrenzen, das anfallende Oberflächenwasser auf ihren Grundstücken direkt in die Nordender Leke einleiten möchten, ist eine Einleitungsgenehmigung im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren erforderlich.
- Sollten bei Bau- oder Erschließungsarbeiten oder bei der Baureifmachung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder auf Altlasten oder Altstandorte i.S. des BBodSchG gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.
- Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis Friesland die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NABfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammlungen, 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 (Stützpunkt Oldenburg (OI), Ofener Str. 12, 26121 Oldenburg) - oder der unterem Denkmalschutzbehörde der Stadt Varel unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn die Denkmalschutzbehörde nicht vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Präambel/Verfahrensvermerke

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Stadt Varel in seiner Sitzung am 22.06.2016 den Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) Nr. 164 / 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung beschlossen.

Varel, den _____
 Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der VA der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 26.11.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 164 / 2. Änderung (nachfolgend als Bebauungsplan bezeichnet) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 31.12.2015 ortsüblich (NWZ) bekannt gemacht worden.

Der VA der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 17.03.2016 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 06.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 14.04.2016 bis 13.05.2016 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Varel hat nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in seiner Sitzung am 22.06.2016 beschlossen.

Varel, den _____
 Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss / die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes nebst Begründung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am XX.XX.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am XX.XX.2015 wirksam geworden.

Varel, den _____
 Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel des Abwägungsvorganges

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung der in § 215 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Varel, den _____
 Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
 Stadt Varel, Fachbereich Planung und Bau
 Zum Jadebusen 20, 26316 Varel
 Tel. 04451 / 126-260

Varel, den _____
 Planverfasser

