

Bebauungsplan Nr. 108

1. Änderung

„Varel - Winkelsheide“

Beschluss zur öffentlichen Auslegung

**Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und
Umweltschutz**

**12.10.2016
17.00 Uhr**

Rathaus II der Stadt Varel



Vorhaben

- Umbau – Ausbau des Bürogebäudes
- Dachgeschoss zum Vollgeschoss
- Dachgeschoss lt. Bauantrag: Nutzfläche 267,844 m² + Dachterrasse 37,281 m² = 305,125 m² gesamt

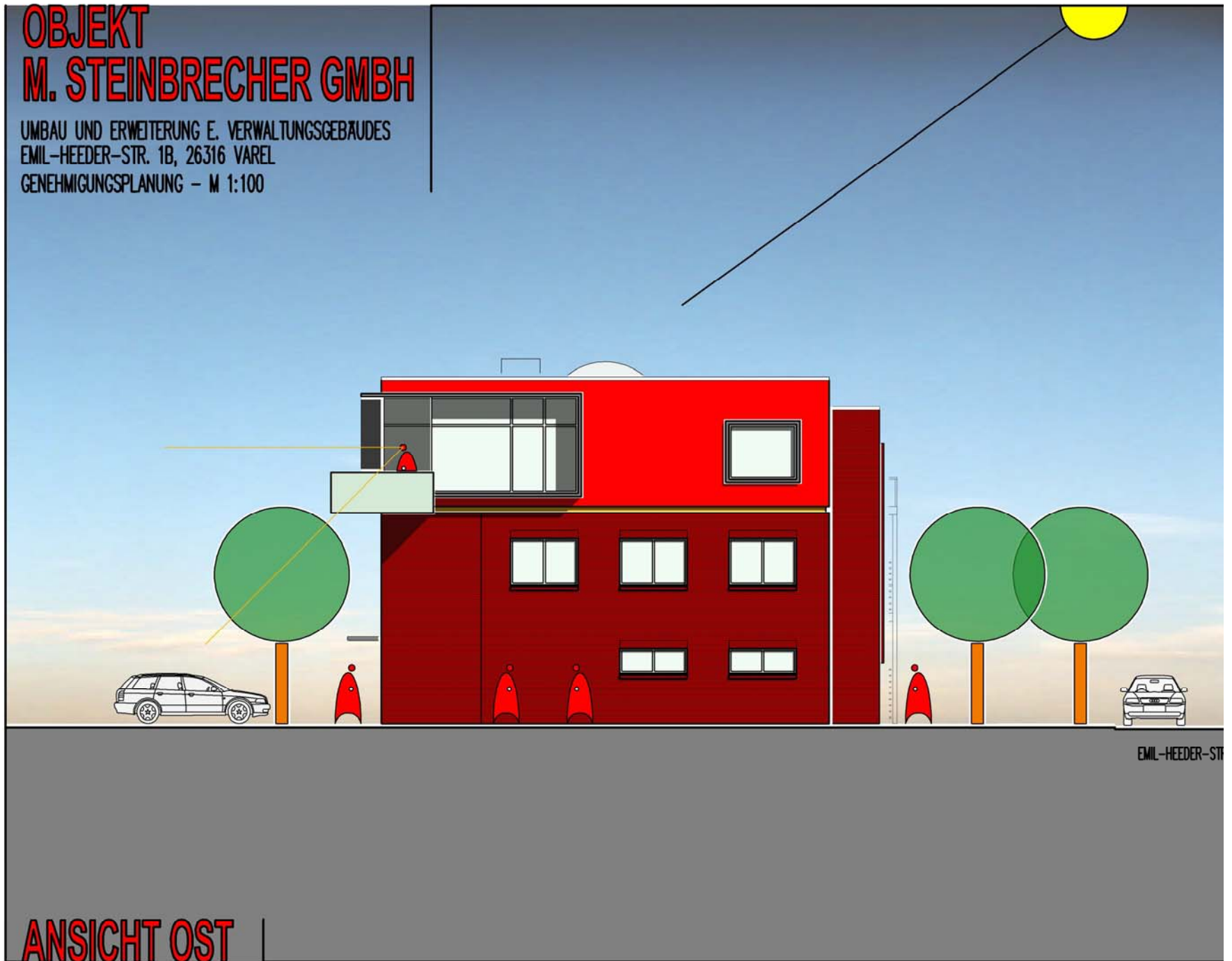
Bebauungsplan-Änderung

- Neue Planung: Nutzfläche Dachgeschoss 416,484 m² + Aufstockung Nebengebäude OG+DG mit je 61 m²
- Aufhebung der Geschossigkeit (2 Vollgeschosse)
- stattdessen Festsetzung einer Gebäudehöhe von 10,5 m



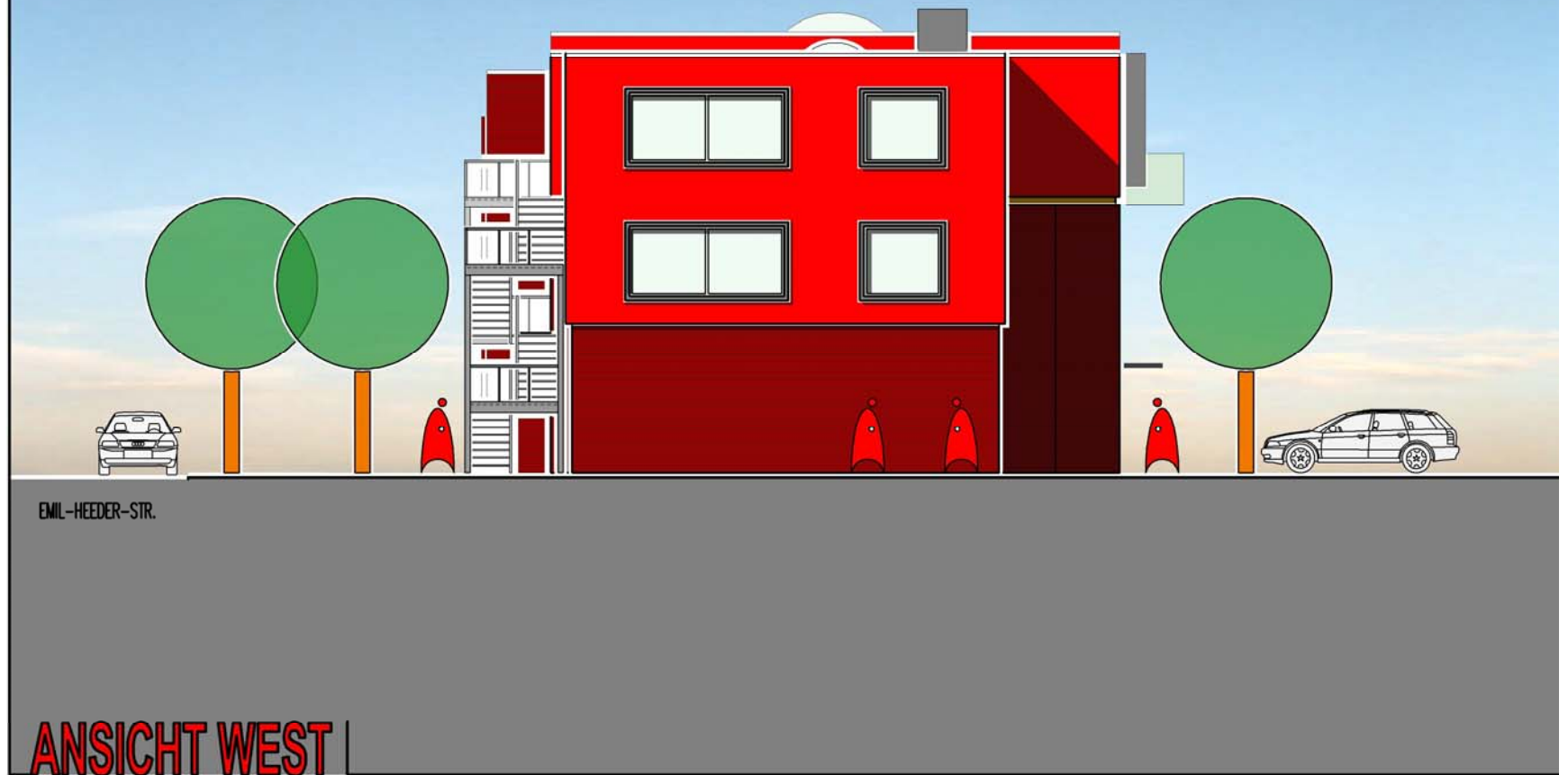
OBJEKT M. STEINBRECHER GMBH

UMBAU UND ERWEITERUNG E. VERWALTUNGSGEBÄUDES
EMIL-HEEDER-STR. 1B, 26316 VAREL
GENEHMIGUNGSPLANUNG - M 1:100



OBJEKT M. STEINBRECHER GMBH

UMBAU UND ERWEITERUNG E. VERWALTUNGSGEBÄUDES
EMIL-HEEDER-STR. 1B, 26316 VAREL
GENEHMIGUNGSPLANUNG - M 1:100



ANSICHT SÜD

2020

**KONSTRUKTION UND ABMESSUNGEN
LAUT STATIK**

[illegible][illegible]

ZUFAHRT

—BESPRECHUNG

BURO VERWALTUNG

PERSONAL

ZUFAHRT

ANSICHT NORD

20312

KONSTRUKTION UND ABMESSUNGEN
LAUT STATIK!

W. SIEPFEDER OBER OSTERSTRASSE 2, 26409 MITLAND
anmeldung nr: 02/1932/2025 26.09.2025

M. STENGERER OMBL. OSTERSTRASSE 2, 26409 WITTMUND

MANU UND NEUFORMUNG, EML-HEIDER-STR. 18, VAREL

Section	1000 MAGNET
Section	

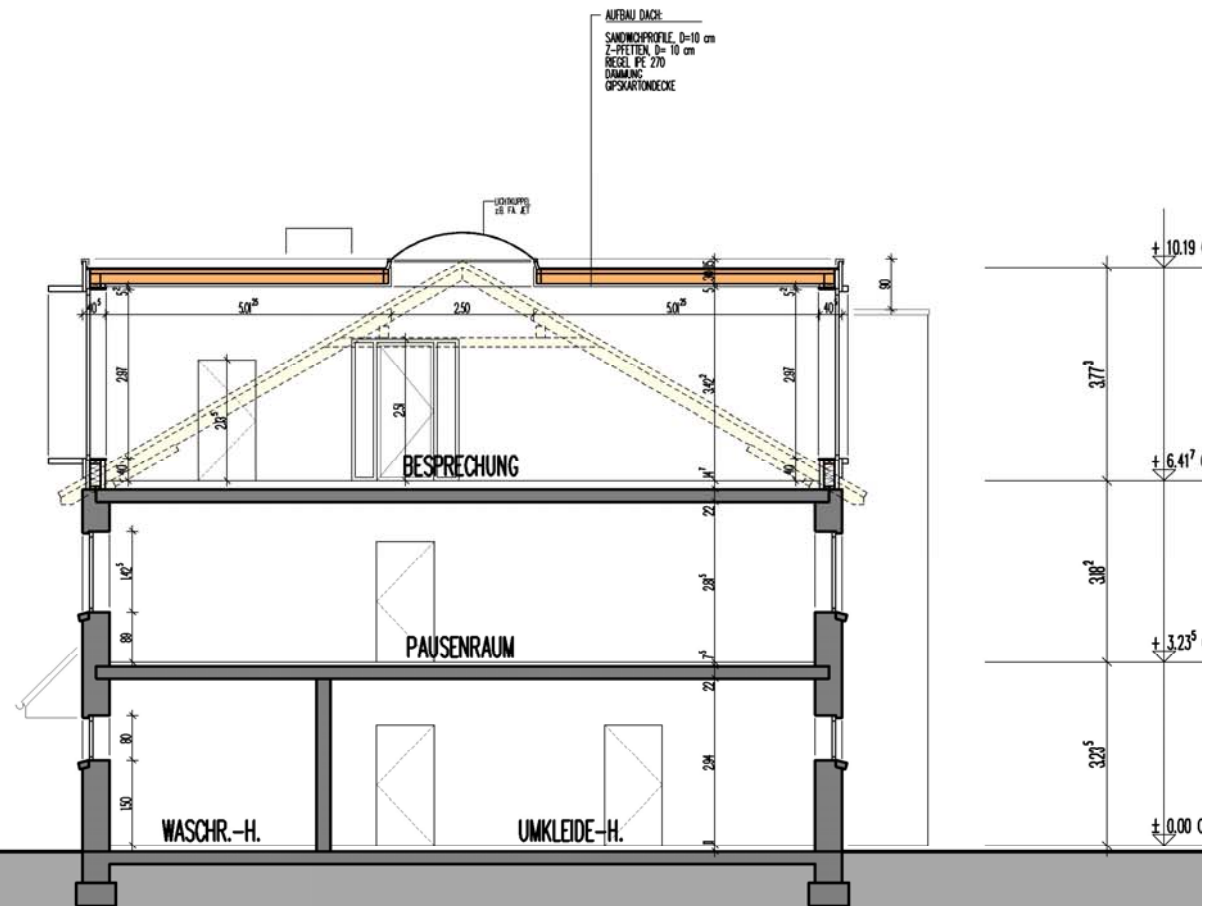
Page 10 of 10

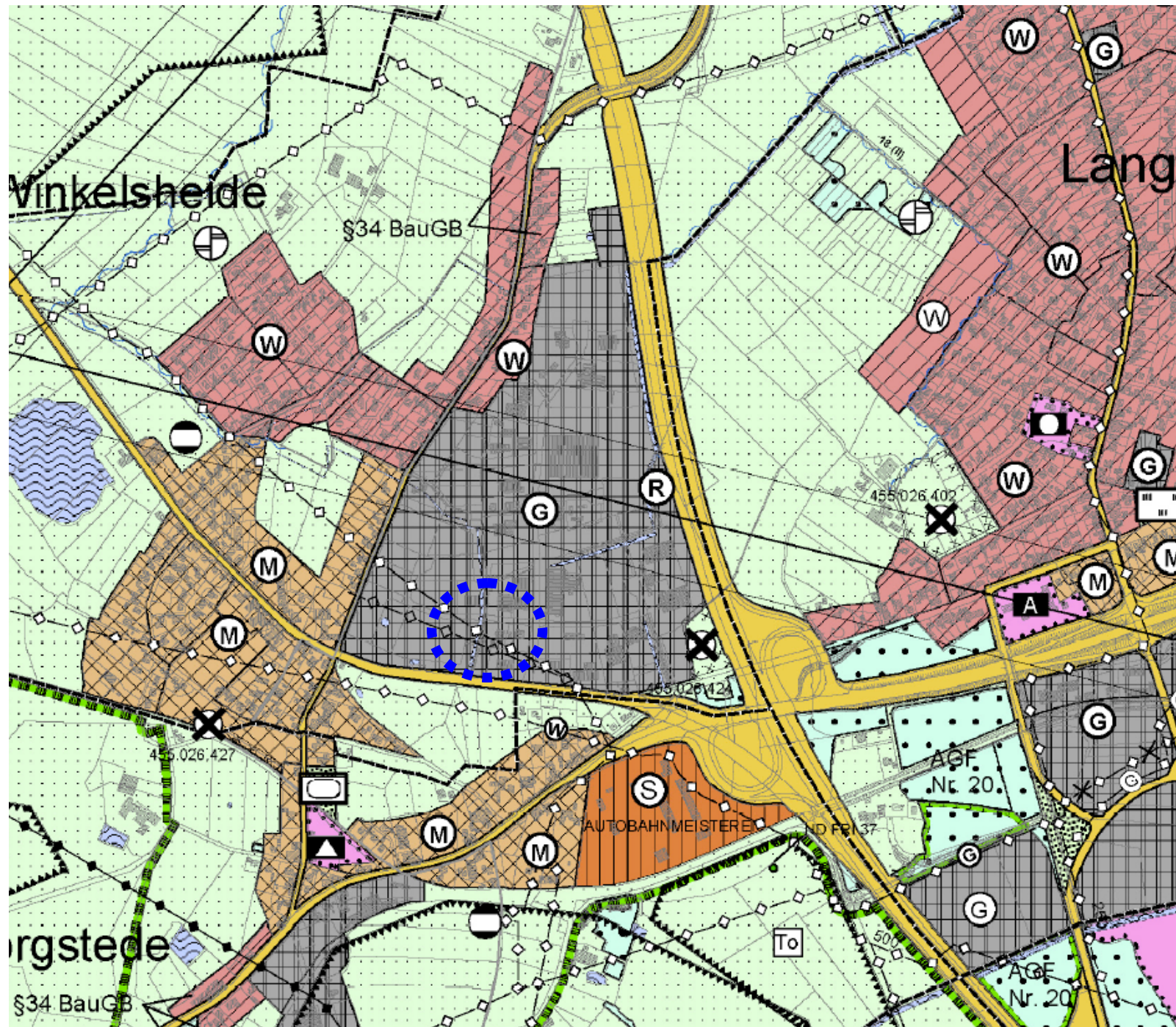
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

1

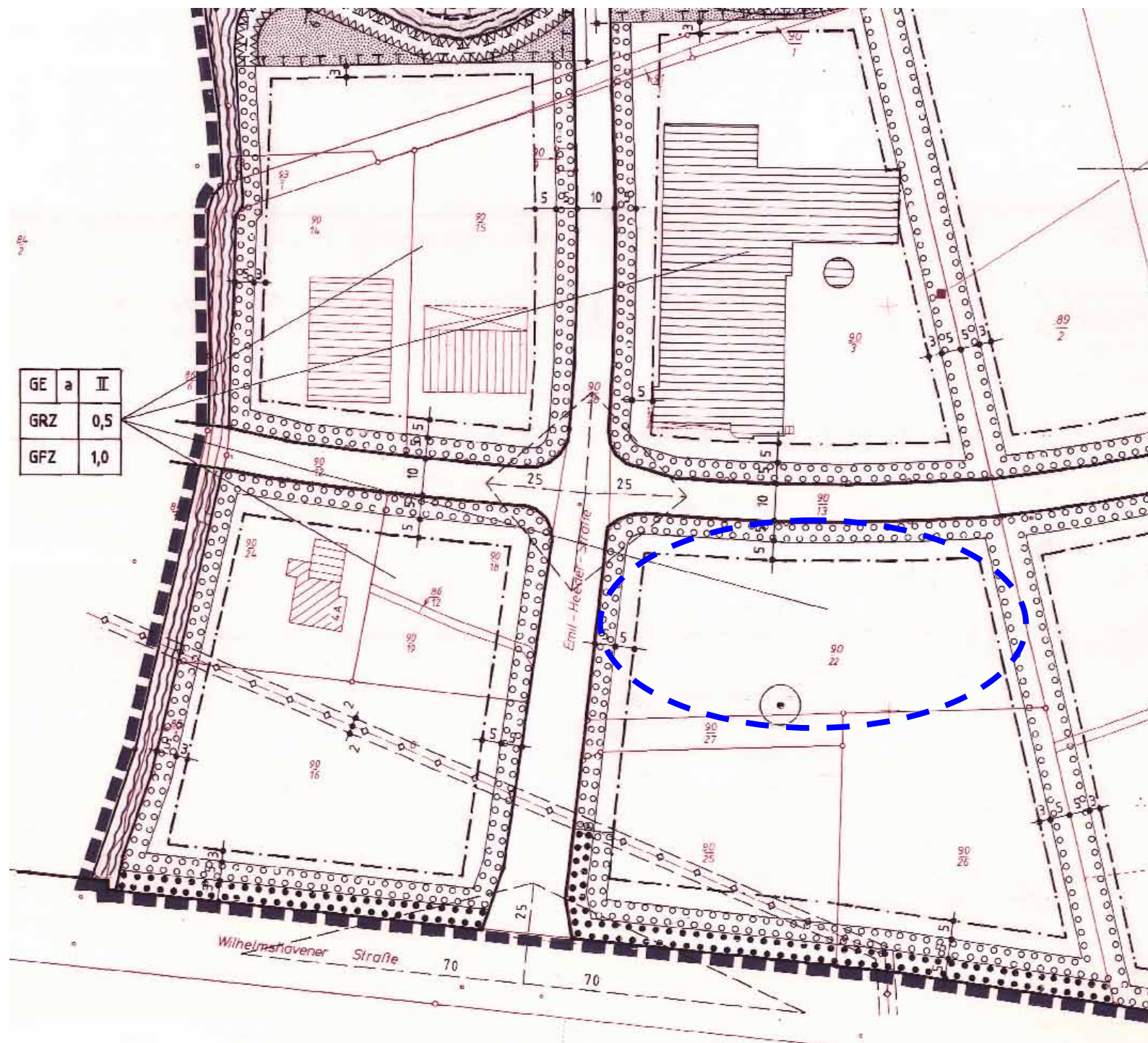
OBJEKT M. STEINBRECHER GMBH

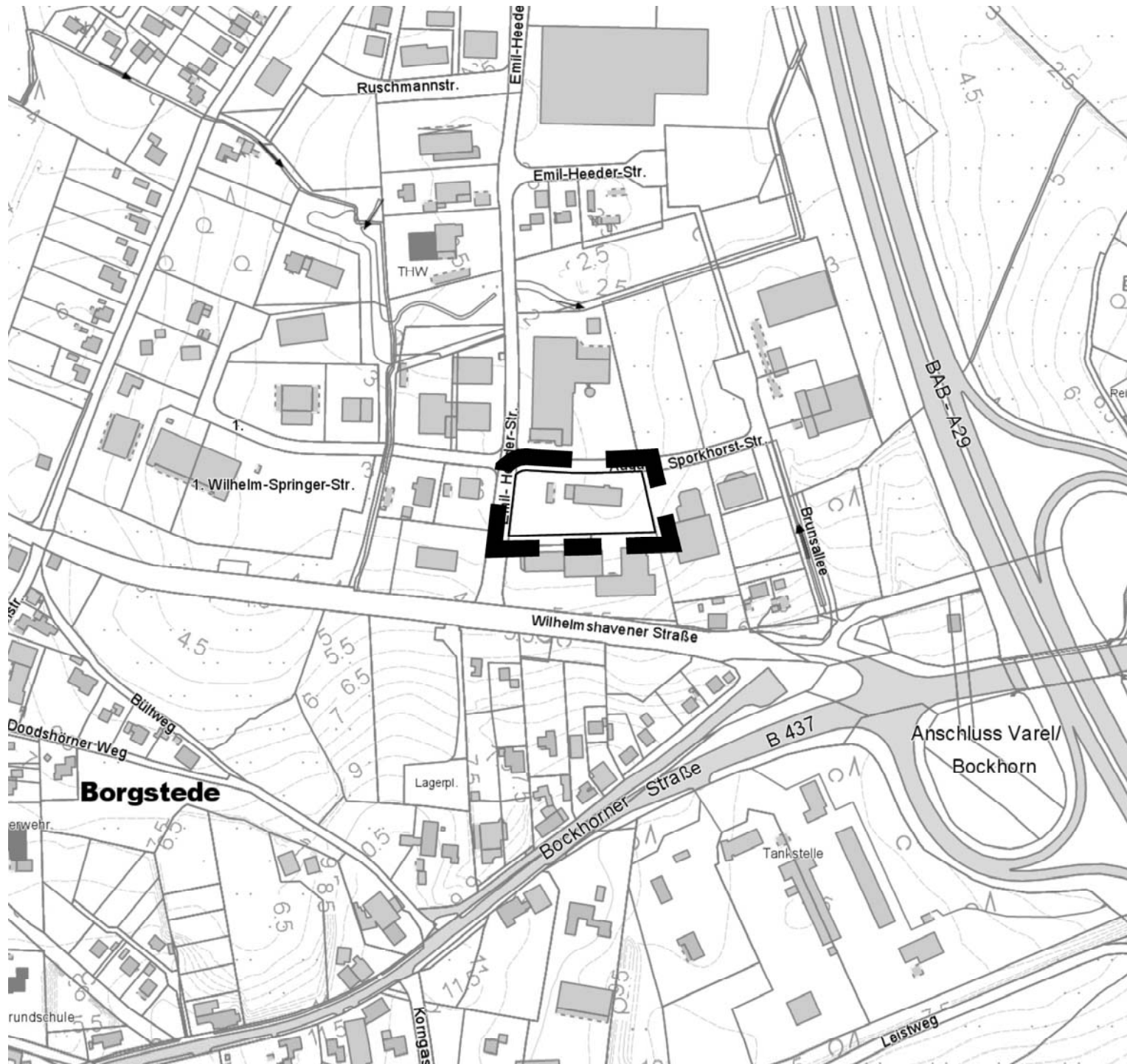
UMBAU UND ERWEITERUNG E. VERWALTUNGSGEBAUDES
EMIL-HEEDER-STR. 1B, 26316 VAREL
GENEHMIGUNGSPLANUNG - M. 1:100

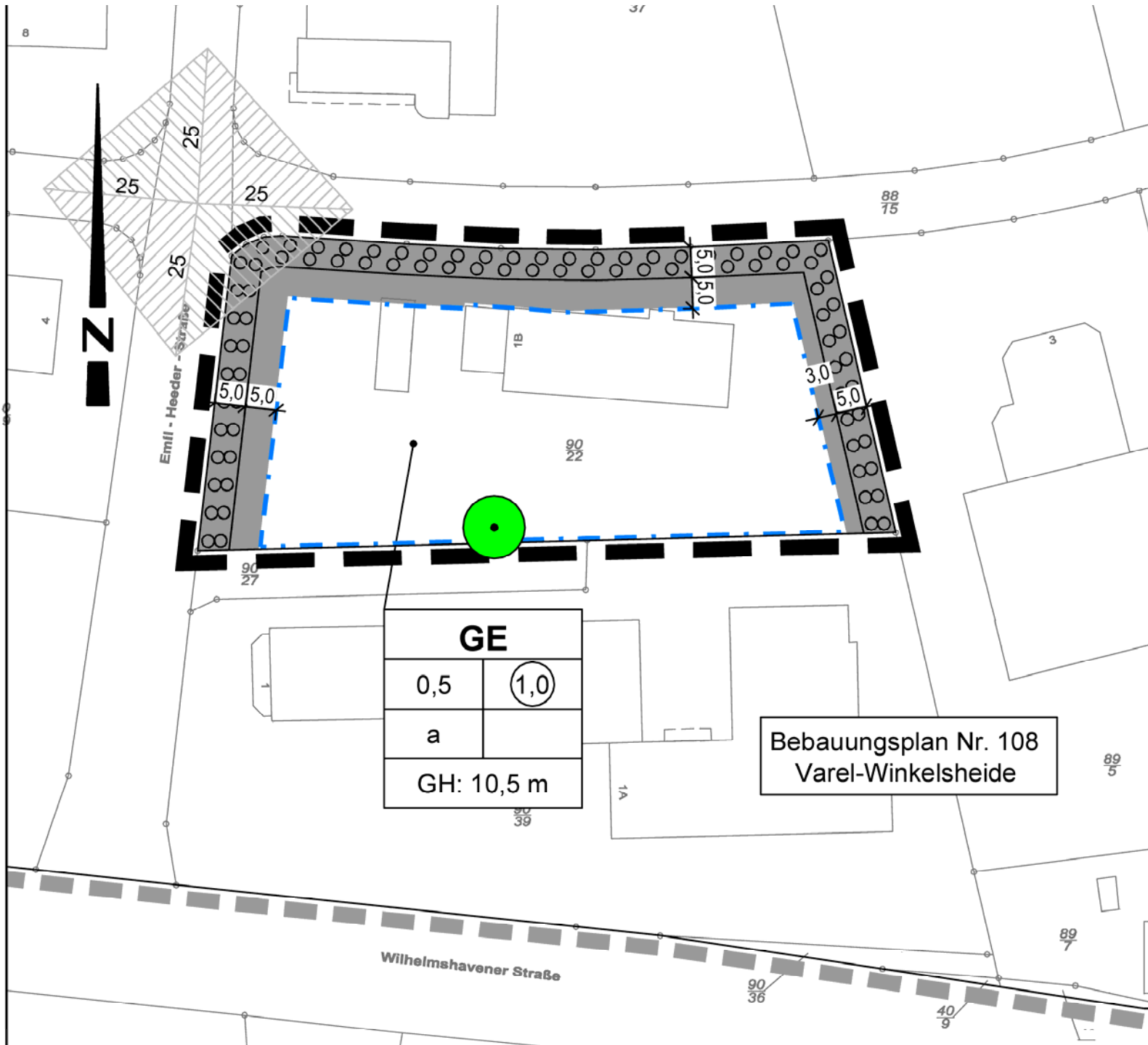




GE	a	II
GRZ	0,5	
GFZ	1,0	







Textliche Festsetzungen

1. Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO

- 1.1 Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) sind alle Vorhaben gemäß § 8 (2) BauNVO zulässig. Die Ausnahmen gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Einzelhandelsbetriebe sind 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 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). 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) (VZ 47.73), Zeitungen, Zeitschriften (WZ 47.62.1), zoologischer Bedarf und lebende Tiere (aus WZ 47.76.2).
- 1.3 Bei Einzelhandelbetrieben, die im Hauptsortiment nicht zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente führen, können ausnahmsweise Randsortimente aus den aufgeführten zentren- und 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 200 qm nicht überschreiten.
- 1.4 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 und wenn eine Verkaufsflächenobergrenze von max. 200 qm nicht überschritten wird.

2. Nebenanlagen nach § 9 (1) Nr. 2 und 4 BauGB in Verbindung mit § 14 (1) BauNVO

Nebenanlagen in Form von Gebäuden, einschl. Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

3. Höhe der baulicher Anlagen gemäß § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO

Zur Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe (GH) dient als unterer Bezugspunkt die Oberkante der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Dachfirstes oder des Dachrandes. Die maximale Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile i.S. des Landesrechts sowie für untergeordnete technische Anlagen.

4. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche gemäß § 16 (2) Nr. 1 und § 19 BauNVO

Eine Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Lagerplätze, Stellplätze und entsprechende Zufahrten ist bis zu 90 % der Baugebietsfläche zulässig.

5. Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Ansonsten gelten die Grenzregelungen der offenen Bauweise.

6. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

6.1 Die entlang der Erschließungsstraßen festgesetzten Flächen mit Pflanzgeboten gelten nicht für die zur Erschließung der Baugrundstücke erforderlichen Flächen der Zufahrten.

6.2 In den Bereichen in denen ein Pflanzgebot festgesetzt ist, sind je 2 m² Pflanzfläche ein Baum bzw. ein Strauch landschaftstypischer und standortgerechter Art im Verhältnis 1:40 zu pflanzen. Nadelhölzer sind ausgeschlossen. Die innerhalb dieser Fläche vorhandenen Bäume, Sträucher und Hecken sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erhalten und sind auf die anzupflanzenden Bäume und Sträucher anzurechnen.

7. Sichtfelder

Innerhalb des Sichtdreiecks ist für Einfriedungen, Anpflanzungen und Nebenanlagen eine Höhe von über 0,80 m, gemessen von Fahrbahnoberkante, nicht zulässig.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990.

2. Bodenfunde

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

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.

3. Altablagerungen

Es liegen keine Hinweise zu Altablagerungen im Plangebiet und im Umfeld vor.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde beim Landkreis Friesland zu benachrichtigen.

4. Überdeckung von Bebauungsplänen

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 108 überlagert einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 108 „Varel-Winkelsheide“. Dieser überlagerte Teilbereich tritt mit Bekanntmachung der 1. Änderung außer Kraft.

5. Abfallentsorgung

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis Friesland die in seinem Gebiet anfallenden und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) 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).