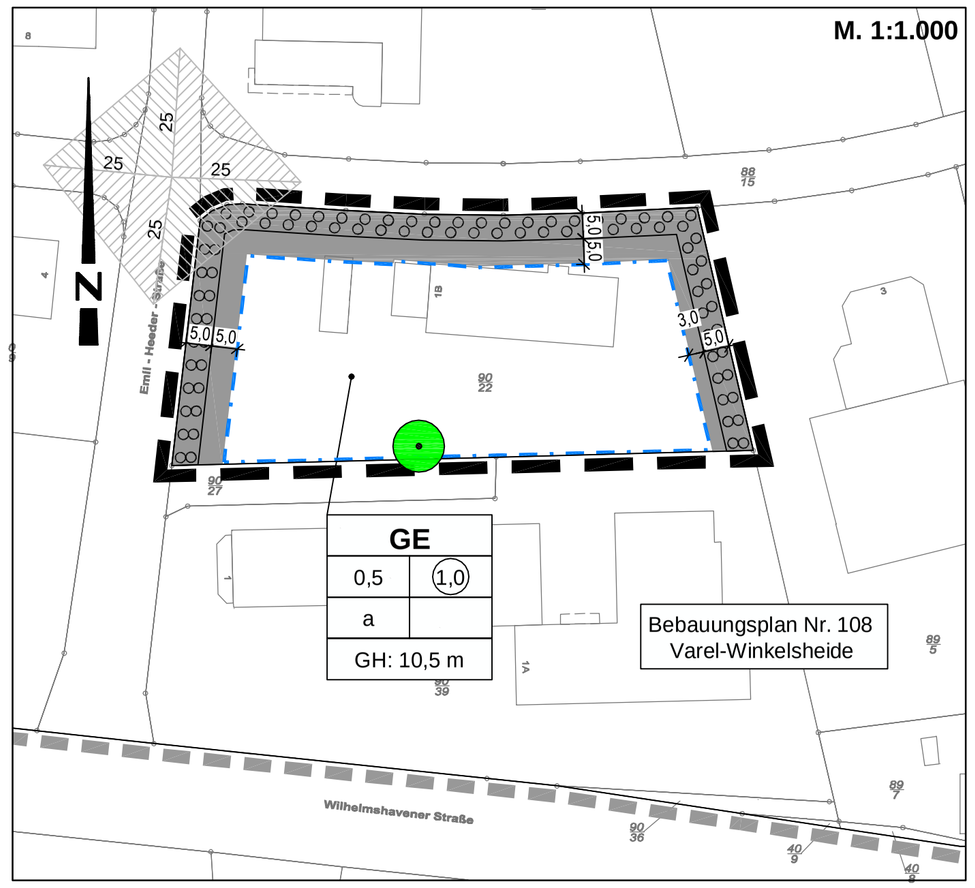
Bebauungsplan Nr. 108 - 1. Änderung
"Varel-Winkelsheide"

Stadt Varel

- Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB -

M. 1:1.000



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,5 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

1,0 — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

GH: 10,5 m — Gebäudehöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Baum erhalten

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans 108 1. Änderung

Grenze des Bebauungsplanes Nr. 108

Sichtfelder

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) (VVZ 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 Denkmalschutzbehörde 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).

Präambel

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Varel den Bebauungsplan Nr. 108 - 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Varel, den _____

_____
Der Bürgermeister (Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2016 LGLN

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

Oldenburg, den

Dipl.-Ing. Wilke Lübkemann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Siegel)
(Unterschrift)

2. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 - 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ortsüblich bekanntgemacht.

Varel, den _____

_____
(Bürgermeister)

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: F. Bley

Oldenburg, den 29.09.2016

lux planung
Im Technologiepark 4
26129 Oldenburg
T 0441 99849-310
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am _____ die 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)

5. Vereinfachte Änderung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.
Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis _____ gegeben.

Varel, den _____

_____
(Bürgermeister)

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Varel hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Varel, den _____

_____
(Bürgermeister)

7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am _____ in ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Varel, den _____

_____
(Bürgermeister)

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Varel, den _____

_____
(Bürgermeister)

9. Mängel der Abwägung

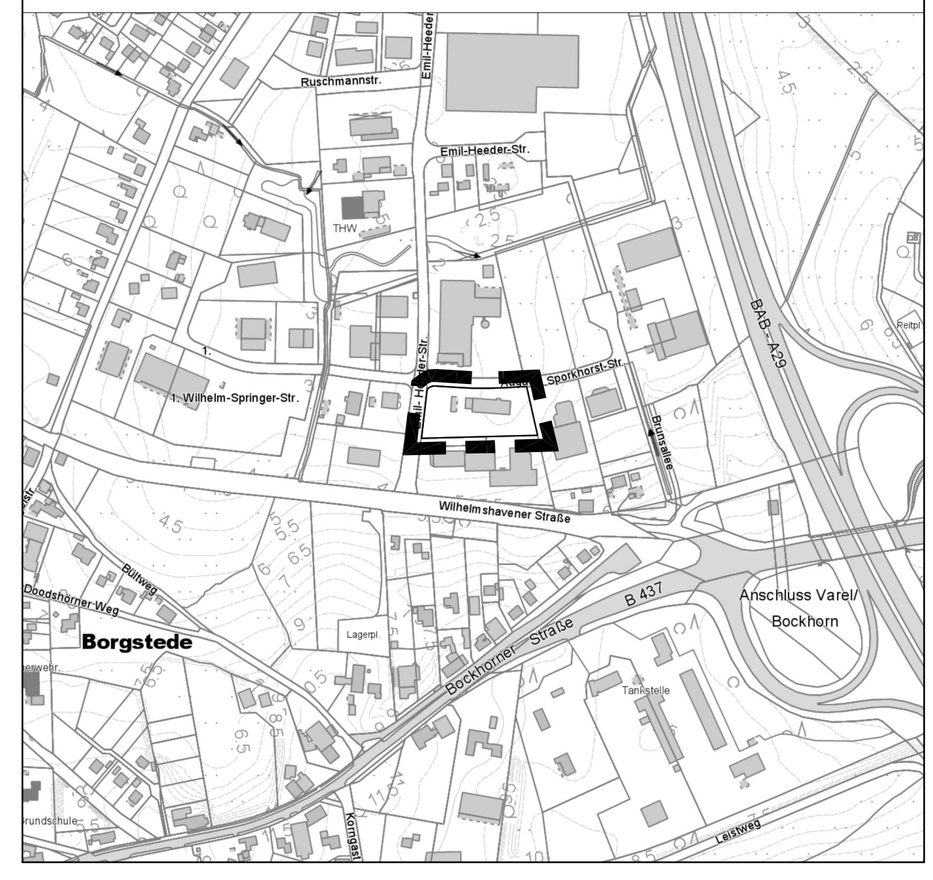
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Varel, den _____

_____
(Bürgermeister)

Übersichtsplan

Ausschnitt aus d. automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) maßstäblich verkleinert Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch die LGLN RD Oldenburg, Katasteramt Varel



Bebauungsplan Nr. 108 - 1. Änderung
"Varel-Winkelsheide"

Stadt Varel