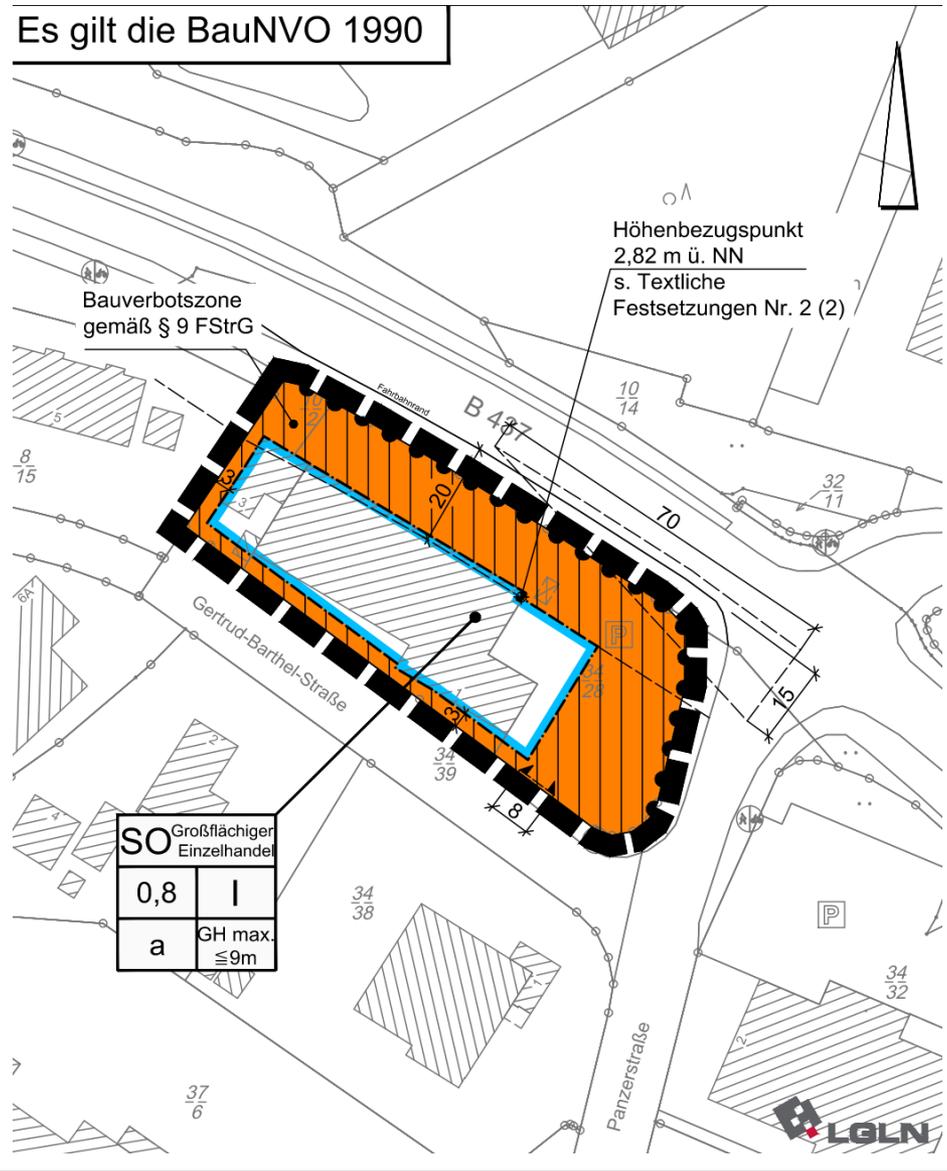


Stadt Varel

Bebauungsplan Nr. 211

**Vorbereitung der erneuten Auslegung
gemäß § 4a (3) BauGB**

Es gilt die BauNVO 1990



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. ≤ 9m 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

Plan ist noch nicht bekanntgemacht - noch keine Rechtskraft

Angepasste Planziele:

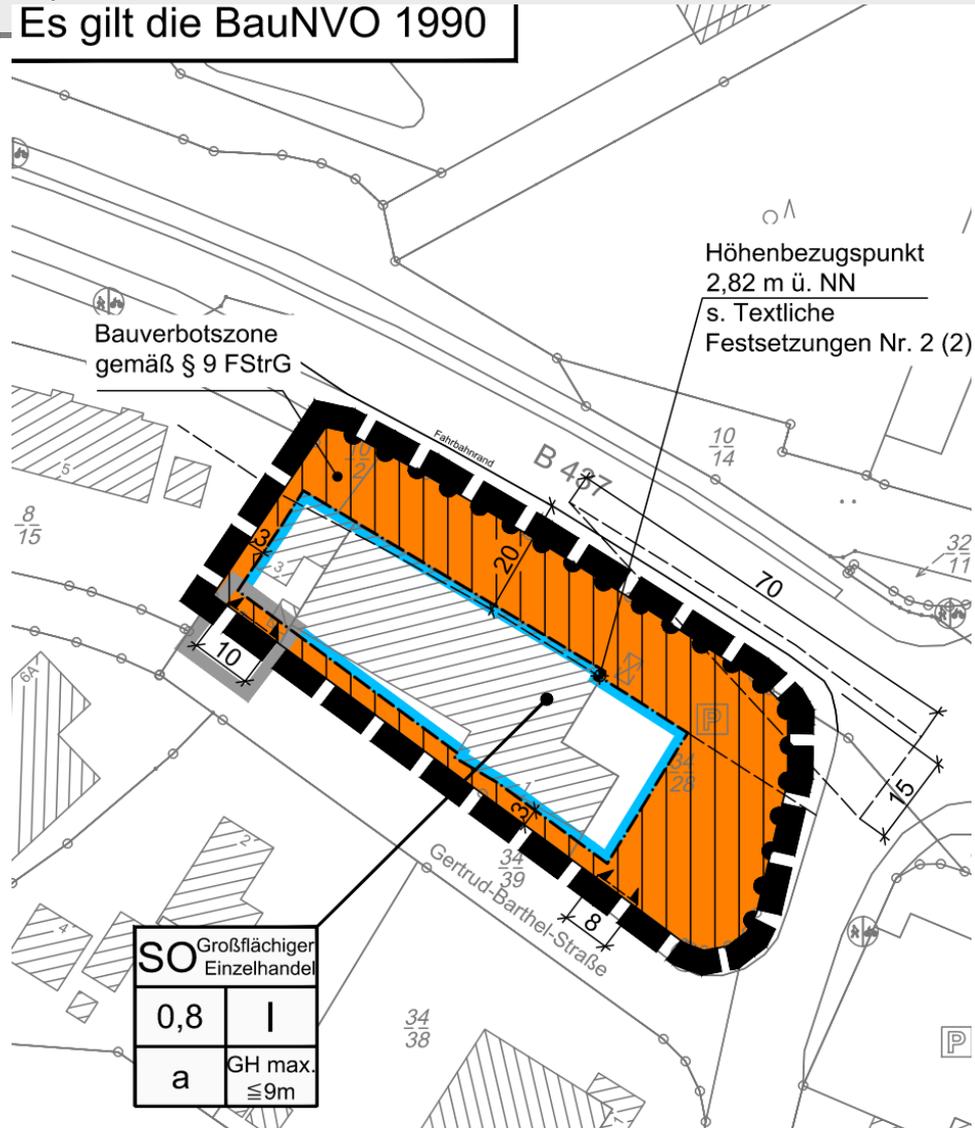
Ergänzung der gastronomischen Nutzung (bisher nicht enthalten), das Planerfordernis zur Plananpassung wird aufgrund vertraglicher Bindungen ausgelöst.

Zuzüglich zur Gesamtverkaufsfläche von 950 m².

Einzelhandelsentwicklungskonzept bleibt mit Stand 22.06.2016 unberührt.

Frist 4 Wochen mit Einschränkung der Abgabe einer Stellungnahme nur zu den geänderten/ergänzten Planinhalten (§ 4a (3) Satz 2 BauGB).

4
Es gilt die BauNVO 1990



1. Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH max. ≤ 9m 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

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

Gemäß § 4a (3) BauGB dürfen Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgebracht werden. Die geänderten oder ergänzten Teile sind durch folgendes Planzeichen im Planbereich kenntlich gemacht:

In den Textlichen Festsetzungen sind die Änderungen durch graue Markierung kenntlich gemacht.

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 SO mit der Zweckbestimmung „**Großflächiger Einzelhandel**“ ist ein Einzelhandelsbetrieb bis zu einer **Gesamtverkaufsfläche von 950 m²** mit einem **nicht zentrenrelevanten Hauptsortiment** im Bereich Pflanzen und Gartenbedarf **sowie ergänzend gastronomische Nutzungen 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 m² (WZ 47.59.9, aus 47.52.1)
 - Baumarktsortiment im engeren Sinne bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 25 m² (WZ 47.52 = Heimwerkerbedarf)
 - Reitsportartikel bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 75 m² (WZ (aus WZ 47.64.2)
 - Arbeits- und Sicherheitsbekleidung und -schuhe bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 75 m² (aus WZ 47.72)
 - Kaltwasseraquaristik bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 20 m² (aus WZ 47.76.2),
 - Landwirtschaftlicher Bedarf bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 50 m² (WZ 47.78.9)
 - Zoologischer Bedarf (Großgebilde/Zubehör) bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 160 m² (WZ 47.76.2)

- **Zusätzlich zur festgesetzten Verkaufsfläche des RWG-Marktes sind ergänzend gastronomische Nutzungen zulässig.**

(2) Die maximale **Verkaufsfläche für zentrenrelevante sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente** wird in Summe auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche d.h. **auf maximal 95 m²** begrenzt. Hierzu zählen:

- Zoologischer Bedarf (Kleingebinde/Zubehör/lebende Tiere) (WZ 47.76.2)
- Spielwaren bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 25 m² (WZ 47.65)
- Hausrat bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 25 m² (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 vom **22.06.2016** 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 begrüntes Beetes auf dem Grundstück zu pflanzen. Die Baumstandorte sind mit Unterpflanzungen zu begrünen und zu gestalten.

Vorschläge zur Gehölzauswahl enthält die Gehölzliste.

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.

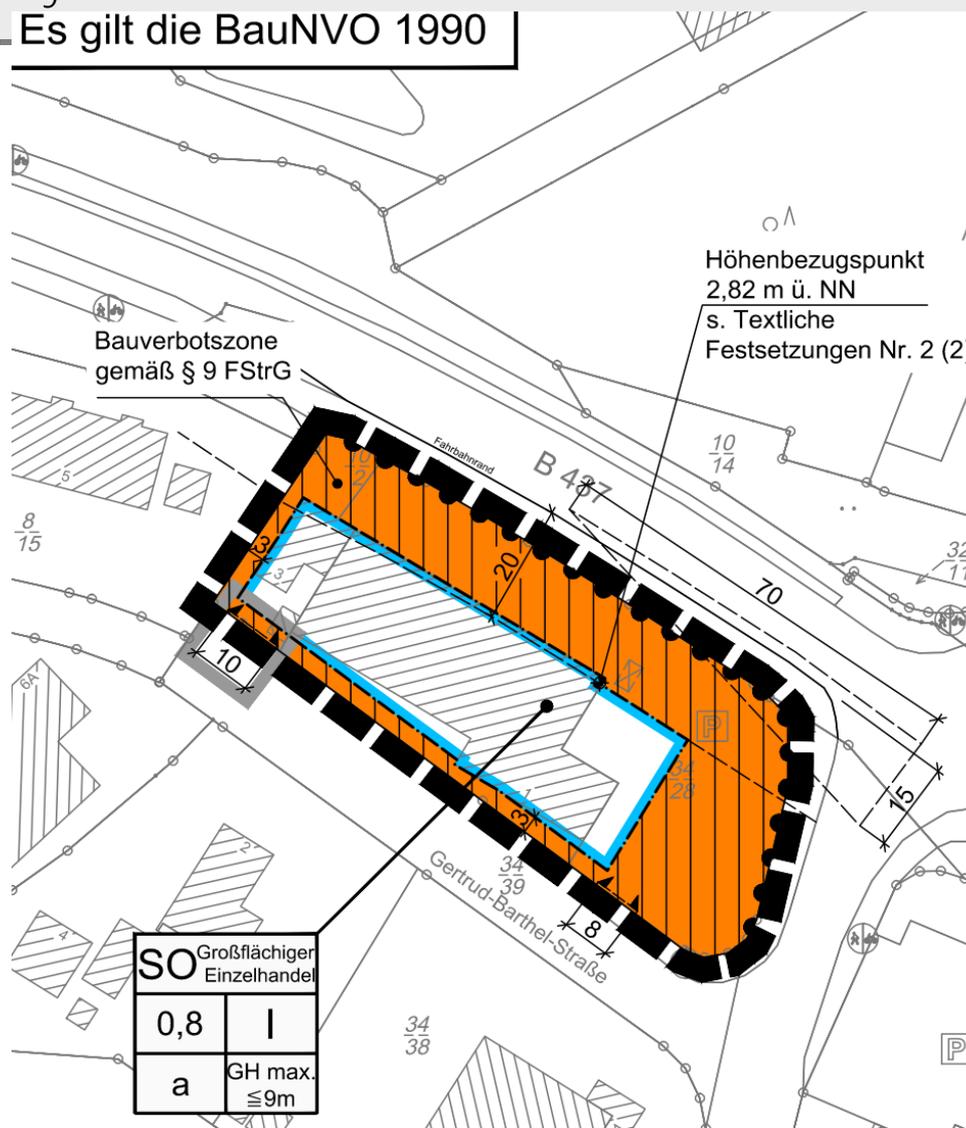
Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten 20 m Bauverbotszone ist das Aufstellen oder Installieren von Werbeanlagen nicht zulässig.

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.

9
Es gilt die BauNVO 1990



1. Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH max. ≤ 9m 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

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

Gemäß § 4a (3) BauGB dürfen Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgebracht werden. Die geänderten oder ergänzten Teile sind durch folgendes Planzeichen im Planbereich kenntlich gemacht:



In den Textlichen Festsetzungen sind die Änderungen durch graue Markierung kenntlich gemacht.

Vielen Dank für ihre Aufmerksamkeit