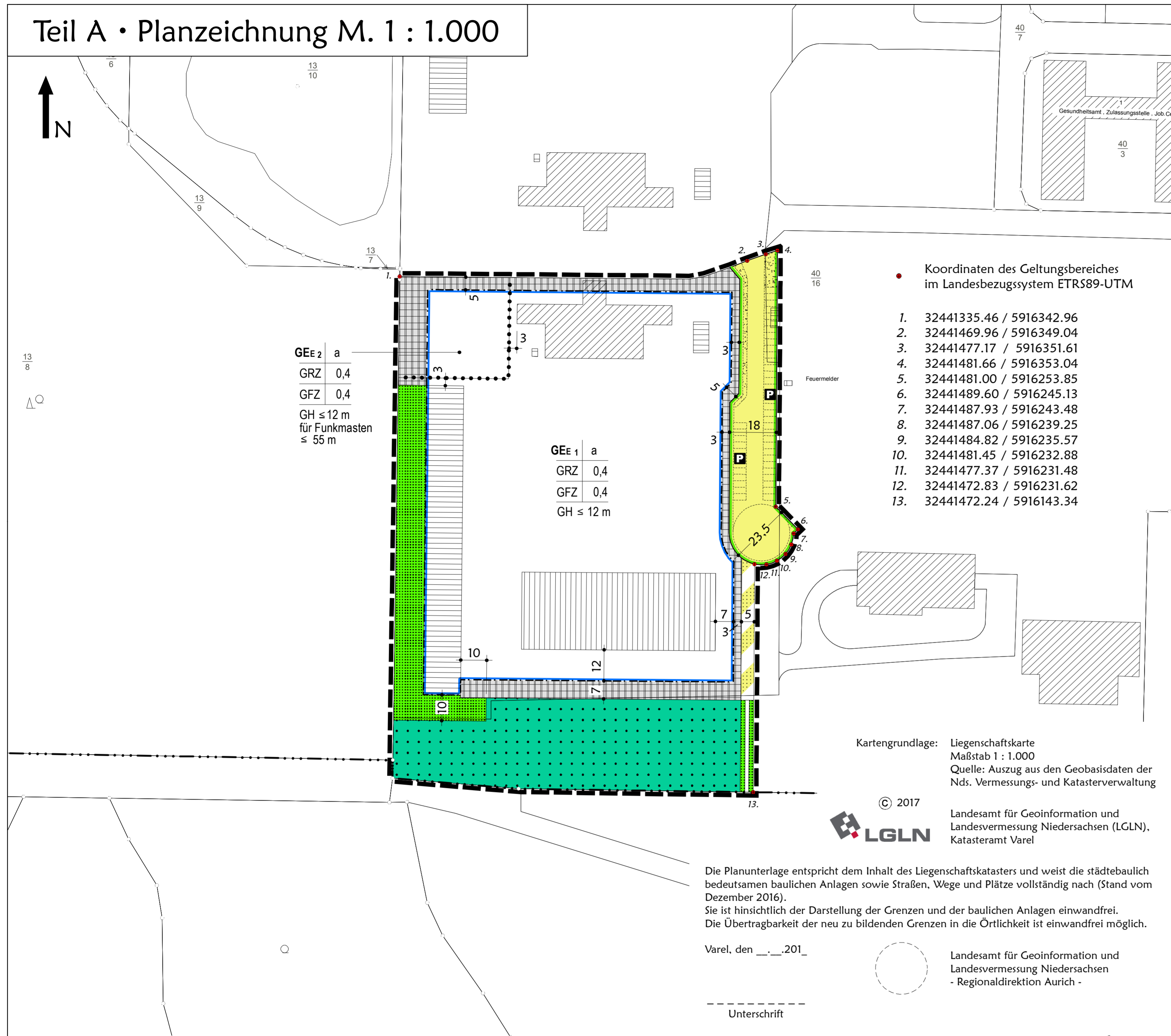


Teil A • Planzeichnung M. 1 : 1.000



Planzeichenerklärung - PlanzV '90

- Art der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - Gewerbegebiet mit Einschränkungen - § 8 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ), Höchstmaß - § 19 BauNVO
 - 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ), Höchstmaß - § 20 BauNVO
 - GH Höhe baulicher Anlagen - § 18 BauNVO
- Baugrenzen, Bauweise - § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 - Baugrenze - § 23(3) BauNVO
 - a abweichende Bauweise - § 22 (4) BauNVO
- Sonstige Festsetzungen/Darstellungen
 - öffentliche Verkehrsflächen - § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 - Straßenbegrenzungslinie - § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - § 9 (1) Nr. 11 BauGB Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
 - Öffentliche Grünfläche - § 9 (1) Nr. 15 BauGB Zweckbestimmung: Grünanlage z. T. mit Vorschlag Wegeführung
 - Flächen für Wald - § 9 (1) Nr. 18 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - § 16 (5) BauNVO
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches - § 9 (7) BauGB
 - Lage der Stellplätze (Vorschlag)
 - Verkehrsgrün (Vorschlag)

Teil B • Textliche Festsetzungen

- Gewerbegebiet mit Einschränkungen (gemäß § 8 BauNVO)
 - Gemäß § 1 Abs. 9 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) und Nr. 4 (Anlagen für sportlich Zwecke) BauNVO nicht zulässig. Betriebstankstellen sind zulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe innerhalb der Gewerbegebiete nicht zulässig.
 - Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Im gesamten eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Vorhaben (Betriebe, Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Immissionswerte nach der TA-Lärm bezüglich gewerblicher Geräuschimmissionen für allgemeine Wohngebiete nicht überschreiten.
- Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 18 BauNVO) Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 19 BauNVO)
 - Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhe gilt die Mittelachse der nördlich angrenzenden Erschließungsstraße.
 - Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen dem o. a. unteren Bezugspunkt und der Oberkante des Gebäudes. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Antennen) ist zulässig.
 - Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Lager- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO bis 100 % der Baugebietsfläche ist zulässig.
- Abweichende Bauweise (gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Längenbegrenzung bis zu 120 m zulässig. Seitliche Grenzabstände sind nach der niedersächsischen Bauordnung (NBauO) wie in der offenen Bauweise einzuhalten.
- Garagen und Nebenanlagen (gemäß §§ 12 und 14 BauNVO)

Einstellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen, überdachte Einstellplätze und Nebenanlagen in Form von Gebäuden zwischen der nördlichen Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze in einem Abstand von 5 Metern.
- Grünflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Die öffentliche Grünfläche ist als Rasenfläche mit max. zweimaliger Mahd und Abtransport des Mähgutes oder als Sukzessionsfläche zu erhalten bzw. anzulegen.
 - In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage z.T. mit Vorschlag Wegeführung, ist das Anlegen eines Waldweges zulässig. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind zu erhalten und zu pflegen.

Hinweise:

- Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des am 17.10.2011 förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes "Friesland-Kaserne".
- 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 der 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 Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen, etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung (LGLN) - Kampfmittelbeseitigungsdienst - in Hannover oder das Ordnungsamt der Stadt Varel zu benachrichtigen.
- Sollten bei Bau- oder Erschließungsarbeiten oder bei der Baureifmachung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder auf Altlasten oder Altlastenstandorte i. S. des BBodSchG gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleausammlungen, Schlacke 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 der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Str. 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) 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 Arbeiten gestattet.
- Bestehende Gebäude, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet wurden, sind erst bei Neubau oder bei einer einem Neubau entsprechender Erneuerung den Festsetzungen des Bebauungsplanes anzupassen.

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 __. __. 2017 den Bebauungsplan, bestehend Planzeichnung und Begründung beschlossen.
Varel, den __. __. 2017
Bürgermeister
- Verfahrensvermerke**
Der VA der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 10.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 224 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.01.2017 ortsüblich (NWZ) bekannt gemacht worden.
Der VA der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 14.03.2017 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 27.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 04.04.2017 bis 03.05.2017 öffentlich ausgelegt.
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 14.06.2017 als Satzung beschlossen.
Varel, den __. __. 2017
Bürgermeister
- Inkrafttreten**
Der Satzungsbeschluss/die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes nebst Begründung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am __. __. 2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am __. __. 2017 wirksam geworden.
Varel, den __. __. 2017
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 __. __. 2017
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 __. __. 2017
Planverfasser

