



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Mischgebiet - § 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO

GRZ 0,5 Grundflächenzahl
 GFZ 0,5 Geschosflächenzahl
 I Anzahl der Vollgeschosse
 FH Maximal zulässige Firsthöhe
 TH Maximal zulässige Traufhöhe
 OKG Gebäudeoberkante

3. Gemeinbedarfsfläche - § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Gemeinbedarfsfläche
 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

4. Baugrenzen, Bauweise - § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze
 a Abweichende Bauweise
 o Offene Bauweise

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen - § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Erhalt von Bäumen - § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - § 9 (1) Nr. 25a BauGB

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Höhenbezugspunkt ü. NN

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1 : 500
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Katasteramt Varel
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der 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 -

Teil B - Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung – Mischgebiet (MI2) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO)**
 Innerhalb des festgelegten Mischgebietes sind Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3, 6, 7, und 8 BauNVO unzulässig. Des Weiteren sind Nutzungen wie Bordelle, Nachtclubs, Sexshops etc. mit überwiegend sexuellem Charakter als sonstige Gewerbebetriebe bzw. Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO sowie § 19 Abs. 4 BauNVO)**
 - Maß der baulichen Nutzung - Gemeinbedarfsfläche:
 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche gelten für die baulichen Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:	Oberkante des Gebäudes (OKG)
Unterer Bezugspunkt:	6,60 m über NHN (Normalhöhennull)

 Der Höhenbezugspunkt wird auf folgende Koordinaten festgesetzt:
 Hochwert: 5916339,687, Rechtswert: 441674,503 (UTM)
 Die Traufhöhe wird mit max. 7,70 m und die Firsthöhe mit max. 10,00 m festgelegt.
 - Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen) ist zulässig.
 - Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen/ Carports und Garagen mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO sowie hochbaulichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO über das zulässige Maß von 25 % bezogen auf die Gesamtfläche der Gemeinbedarfsfläche nicht zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung – Mischgebiet (MI2):
 Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes ist eine Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO unzulässig.
 - Innerhalb des Mischgebietes gelten für die baulichen Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO):

Oberer Bezugspunkt für MI2:	Oberkante des Gebäudes (OKG)
Unterer Bezugspunkt für MI2:	7,50 m über NHN (Normalhöhennull)
- Gemeinbedarfsfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
 Die Fläche für Gemeinbedarf wird mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.
- Garagen und Nebenanlagen - Gemeinbedarfsfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)**
 Einstellplätze gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen, überdachte Einstellplätze und Nebenanlagen in Form von Gebäuden zwischen der nördlichen Geltungsbereichs- und der nördlichen Baugrenze in einem Abstand von 6,50 Metern.
- Abweichende Bauweise – Gemeinbedarfsfläche (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO)**
 In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 Metern zulässig. Seitliche Grenzabstände sind, wie in der offenen Bauweise, nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) einzuhalten.
- Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 Auf der gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Gehölzbestand als frei wachsende Strauchreihe anzulegen und langfristig zu erhalten. Eine Liste standortgerechter Gehölze befindet sich unter Hinweis Nr. 5.
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
 - Auf der Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen sind alle Bäume ab einem Stammdurchmesser von 0,40 m (gemessen in 1,0 m Höhe) zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang ist an gleicher Stelle ein Ersatzbaum gleicher Art zu pflanzen; Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm. Innerhalb dieser Fläche, ist das Anlegen von Zufahrten und Zuwegungen zulässig, unterhalb der Kronentraufbereiche jedoch nur in wassergebundener Ausführung.
 - Die im Geltungsbereich festgesetzten Einzelbäume sind langfristig zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist an gleicher Stelle ein Ersatzbaum gleicher Art zu pflanzen; Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe.
 - Für jeden Baum ab 0,4 m (gemessen in 1,0 m Höhe) Durchmesser, der in der Gemeinbedarfsfläche außerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entfernt wird, ist eine Ersatzpflanzung mit einem einheimischen standortgerechten Laubbaum (3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm) innerhalb der Gemeinbedarfsfläche vorzunehmen.

Hinweise

- Baunutzungsverordnung**
 Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, letzte Änderung vom 11.06.2013.
- Bodenfunde**
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Denkmalpflege -, Offener Str. 15, 26121 Oldenburg oder der Denkmalschutzbehörde der Stadt Varel gemeldet werden.
 Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. 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.
- Altlasten**
 Sollte bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland – Untere Bodenschutzbehörde – zu informieren.
- Kampfmittel**
 Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen, etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst – in Hannover oder das Ordnungsamt der Stadt Varel zu benachrichtigen.
- Pflanzliste ungiftiger Sträucher für den Kindergartenbereich**

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Ribes sanguineum	Blau-Johannisbeere
Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Potentilla canadensis	Fingerstrauch
Forsythia intermedia	Forsythie
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Cornus alba	Purpur-Hartfrieel
Kerria japonica	Ranunkelstrauch
Hibiscus syriacus	Rosen-Eibisch
Buddleia davidii	Schmetterlingsstrauch
Spiraea bumalda	Spierstrauch

Präambel

Aufgrund des § 1 (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 Nr. 229 bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung beschlossen.

Varel, den ____ 2017

 Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der VA der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 22.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 13.01.2017 ortsüblich 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 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 ____

 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

