

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Varel diesen Bebauungsplan Nr. 211 bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Varel, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2013



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

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Aurich
- Katasteramt Varel -

Varel, den Katasteramt Varel

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 07.11.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 211 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Varel, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 11.02.2016 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 09.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 17.03.2016 bis 18.04.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Varel, den Bürgermeister

Erneute Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 211 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Varel, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Varel hat den Bebauungsplan Nr. 211 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.06.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Varel, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 211 ist damit am in Kraft getreten.

Varel, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 211 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 211 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

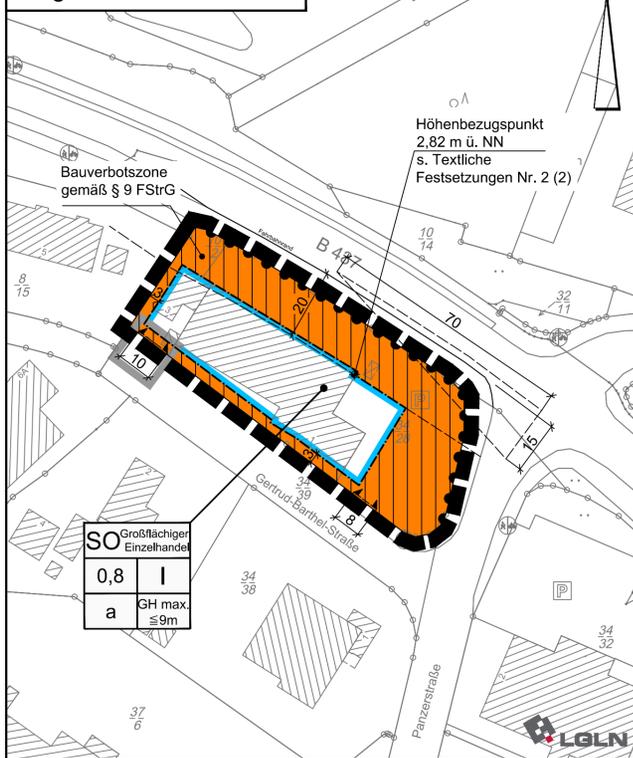
Varel, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Varel, den STADT VAREL
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 1990



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2013 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	594670_RWG.DXF	08.11.2013
Planunterlage ÖBV		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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, siehe textliche Festsetzung Nr. 2 (2)
Sichtdreieck (70/15)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKoMVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2016 (Nds. GVBl. S. 226)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Textliche Festsetzungen

- 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)

- 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 (Kleingebilde/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)

- 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 47.62.2), Glas/Porzellan/Keramik (WZ 47.59.2), Haus-/Bett-/ Tischwäsche (aus WZ 47.51), Hausrat (aus WZ 47.59.9), Heimtextilien/Gartenden (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 Kleingebilde bis 10 kg).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 18 und 19 BauNVO)

- 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.
- 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.
- 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)

- 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

- Pro 10 neu angelegten Stellplätzen ist ein Laubbaum innerhalb eines begründeten Beetes auf dem Grundstück zu pflanzen. Die Baumstandorte sind mit Unterpflanzungen zu begrünen und zu gestalten.

Vorschläge zur Gehölzauswahl enthält die Gehölzliste.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus in Sorten	Zierapfel
Prunus in Sorten	Zierkirschen
Rosa in Sorten	Wildrosen
Quercus i.S.	Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia i.S.	Linden
Stauden, Rosen, Bodendecker	

Örtliche Bauvorschriften

- Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 211 „RWG-Markt“ festgesetzten Sonstigen Sondergebiet.

- 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.

- 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.

Hinweise

Rechtskraft
Mit Bekanntmachung des Bebauungsplan Nr. 211 „RWG-Markt“ treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 16 für die sich überlagernden Flächen außer Kraft.

Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege -Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes 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.

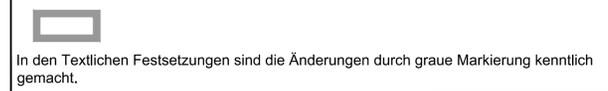
Attablagerungen / Altlasten
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Attablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreis Friesland zu benachrichtigen. Notwendige Grundwasserhaltungen bei Tiefbauarbeiten sind vorab mit dem Landkreis Friesland abzustimmen.

Versorgungsleitungen
Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen, die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

Kampfmittel
Im Plangebiet sind nach derzeitigem Sachstand keine Bombardierung bzw. Funde von Abwurfkampfmitteln (Bomben) dokumentiert. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste,minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion umgehend zu benachrichtigen.

Bauverbots-/Baubeschränkungszone
Entlang der Bundesfernstraße B 437 (Bürgermeister-Heidenreich-Straße) sind die anbaurechtlichen Bestimmungen des § 9 des Fernstraßengesetzes (FStrG) zu beachten. Demnach gilt gemäß § 9 (1) FStrG eine Bauverbotszone (20 m) sowie gemäß § 9 (2) FStrG eine Baubeschränkungszone (40 m).

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:



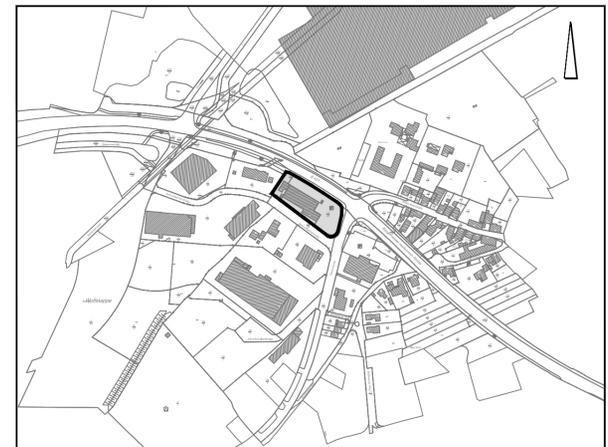
In den Textlichen Festsetzungen sind die Änderungen durch graue Markierung kenntlich gemacht.

Stadt Varel

Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 211 "RWG-Markt"

im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB



Übersichtskarte M. 1 : 5.000

Mai 2017

SATZUNGSFASSUNG

M. 1 : 1.000

