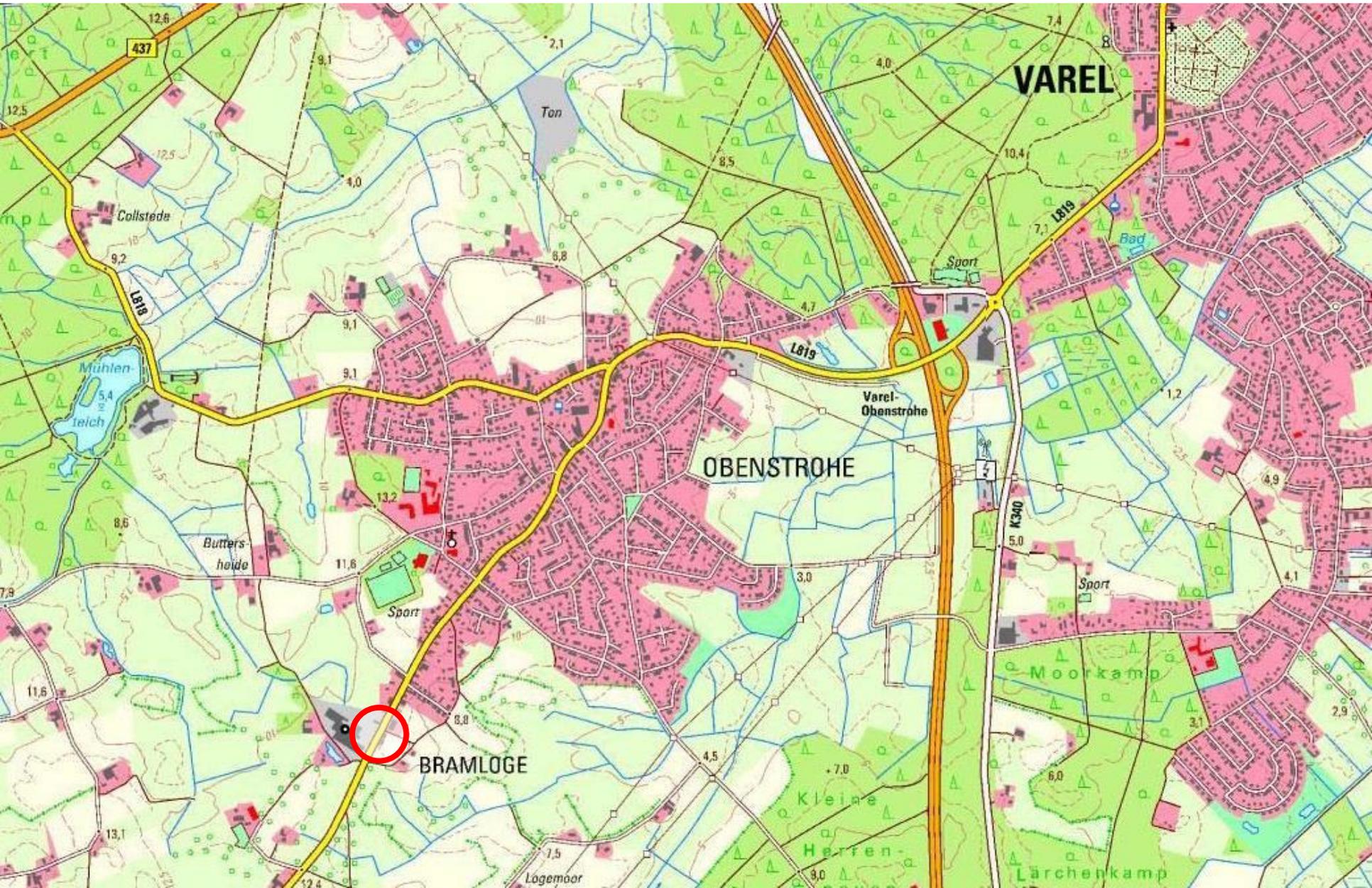
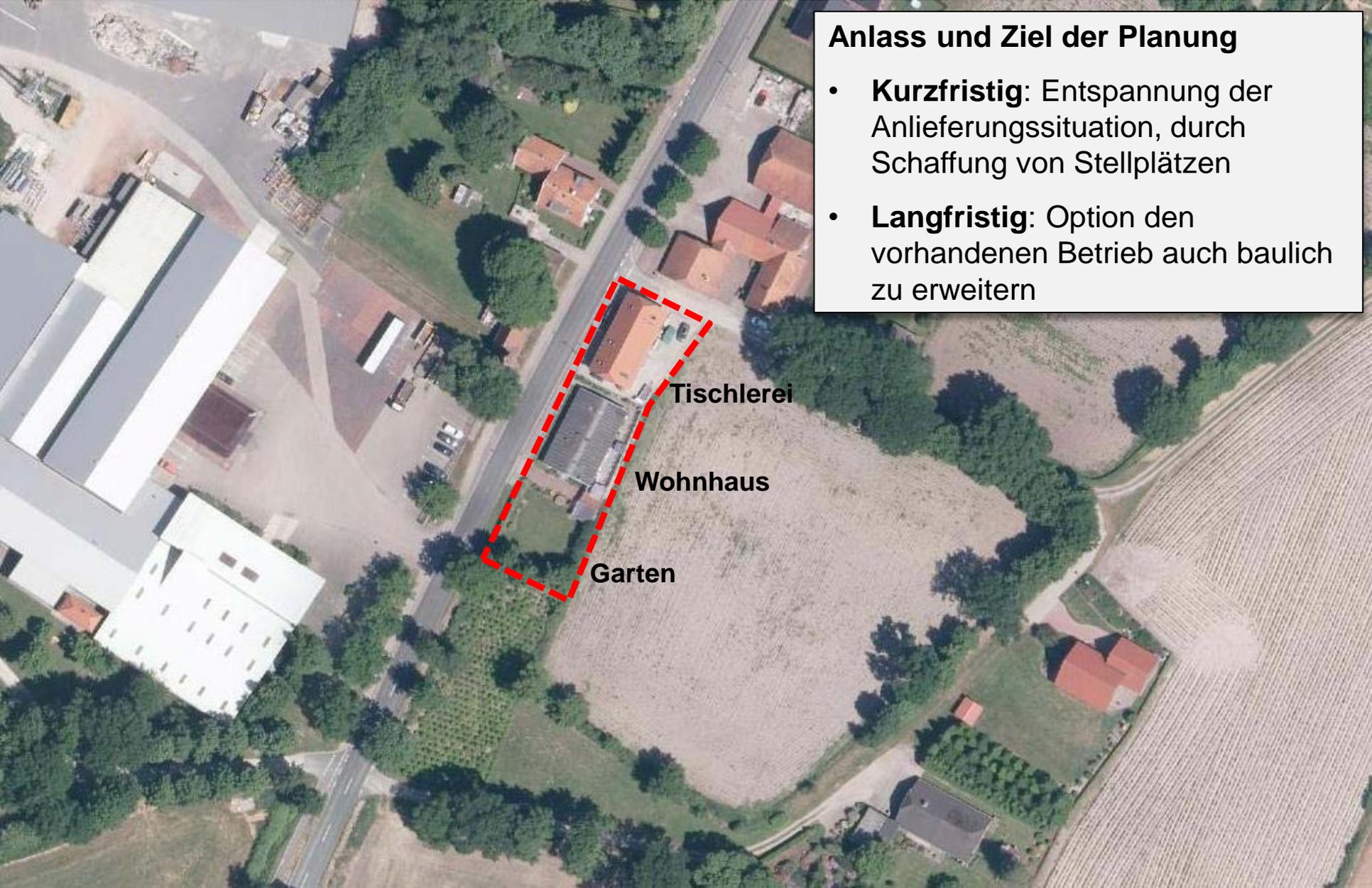


Stadt Varel
**Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung,
Planung und Umweltschutz**

Bebauungsplan Nr. 233
„Erweiterung Tischlerei Bramloge“

Lage des Plangebietes

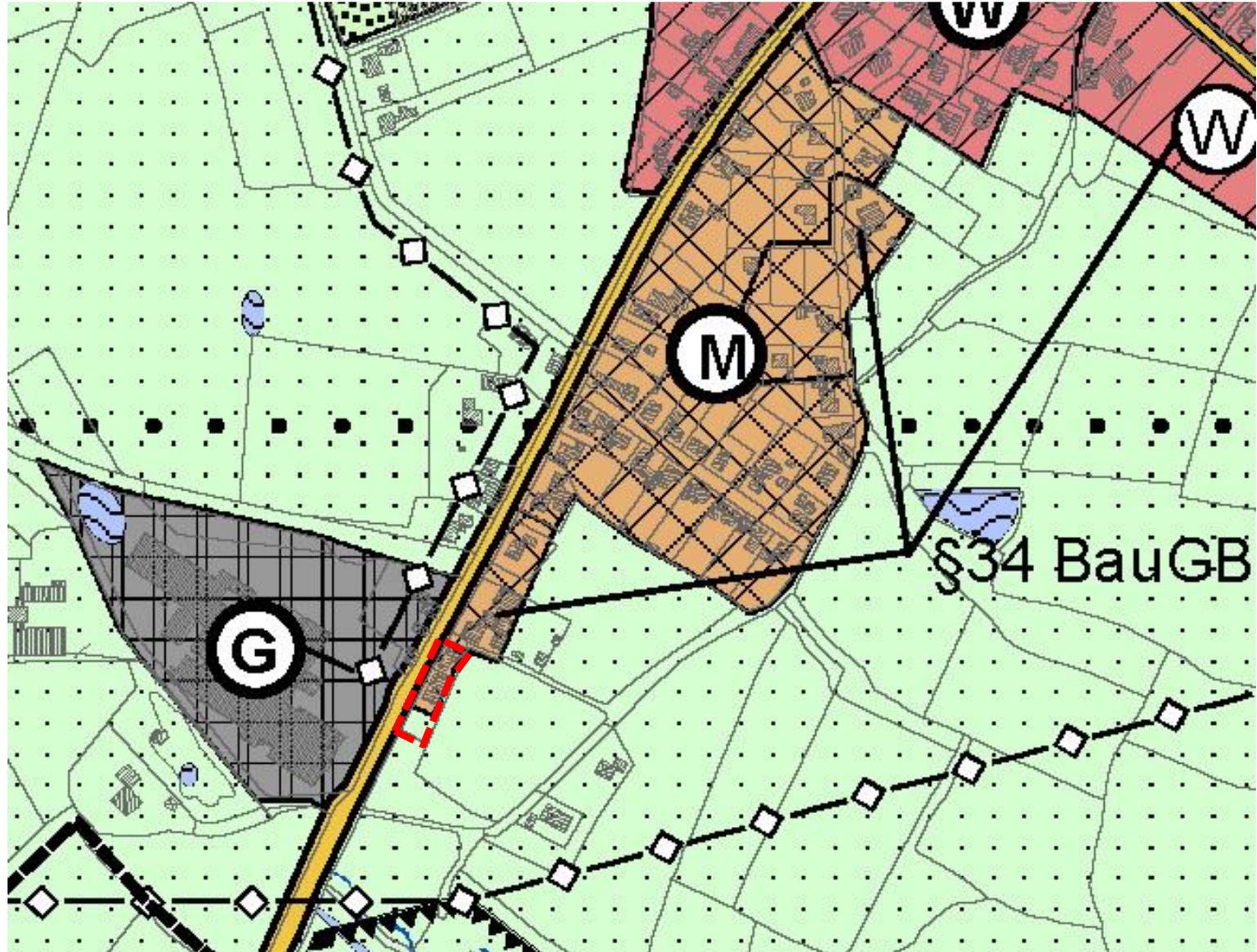




Anlass und Ziel der Planung

- **Kurzfristig:** Entspannung der Anlieferungssituation, durch Schaffung von Stellplätzen
- **Langfristig:** Option den vorhandenen Betrieb auch baulich zu erweitern

Planungsrechtliche Situation – Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Bebauungsplanvorentwurf

1. Art der baulichen Nutzung



Mischgebiete (MI)

2. Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

TH ≤ 4,50 m maximal zulässige Traufhöhe

FH ≤ 9,50 m maximal zulässige Firsthöhe

3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise

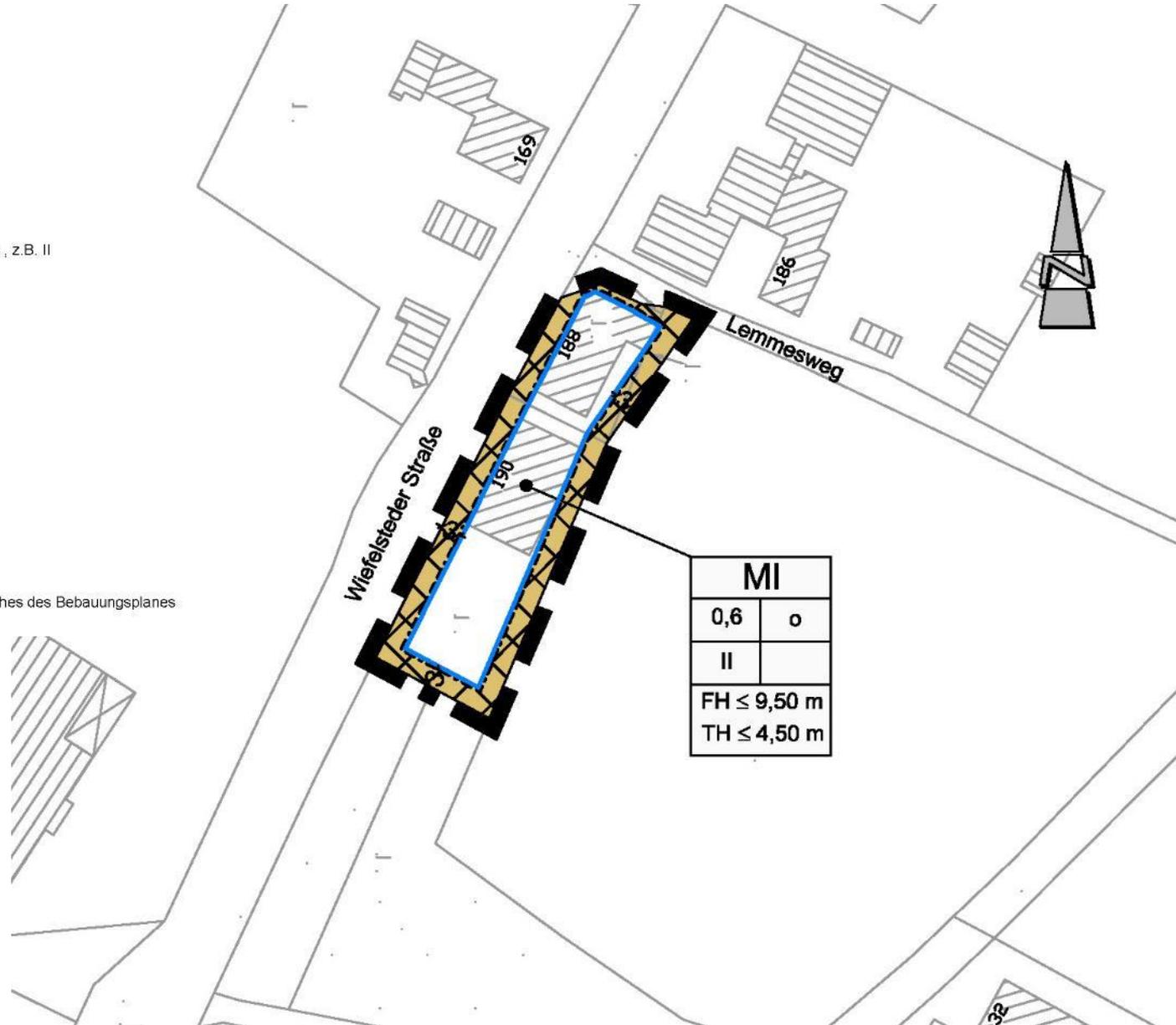


Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abwägungsvorschläge: Ergebnis der Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

TÖBS

Relevante Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</p> <p>Keine grundsätzlichen Bedenken</p>	
<p>Verkehrsimmissionen der L 819 wirken auf das Plangebiet ein</p>	<p>Die Immissionen wurden überschlägig ermittelt, die Lärmpegelbereiche im Plan dargestellt und eine textliche Festsetzung zu Schallanforderungen der zu verwendenden Bauteile formuliert</p>
<p>Straßenbaulastträger ist von jeglicher Forderung, die aus der Bauleitplanung entstehen können, freizustellen</p>	<p>Eine grundsätzliche Freistellung erfolgt nicht, jedoch wird der Straßenbaulastträger nicht für die durch das Vorhaben hervorgerufenen Immissionen zur Verantwortung gezogen.</p>
<p>EWE und Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Hinweis auf Hochdruckleitung</p>	<p>Leitung inkl. Sicherheitsstreifen liegt deutlich außerhalb des Plangebietes</p>
<p>OOWV und Telekom Technische Hinweise</p>	<p>Werden im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt</p>



Bebauungsplanentwurf

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Mischgebiete (MI)

2. Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

0,6 Grundflächenzahl

TH ≤ 4,50 m maximal zulässige Traufhöhe

FH ≤ 9,50 m maximal zulässige Firsthöhe

3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise



Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen



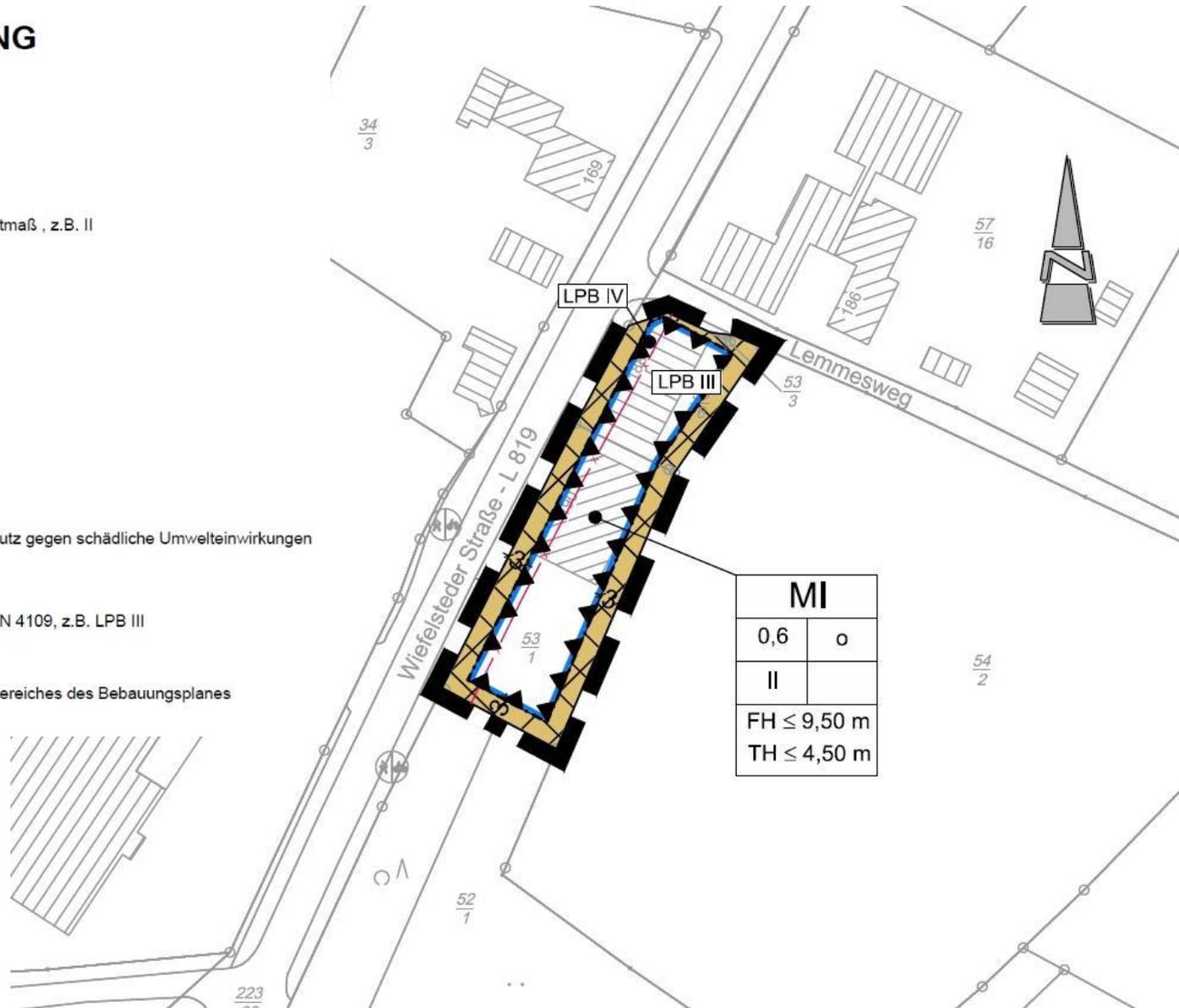
Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG



Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109, z.B. LPB III



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



MI	
0,6	o
II	
FH ≤ 9,50 m	
TH ≤ 4,50 m	



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Mischgebiet (MI) gem. § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind zulässig:
 1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betrieb des Beherbergungsgewerbes,
 4. sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltung sowie, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
2. Im Mischgebiet gem. § 6 BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 BauNVO sowie Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und im Sinne von § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Innerhalb des Mischgebietes gem. § 6 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten der Sortimentsliste für zentrenrelevante Sortimente (Augenoptik, Bekleidung (ohne Sportbekleidung), Bücher, Computer (PC-Hardware und - Software), Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör, Glas/ Porzellan/ Keramik, Haus-/ Bett-/ Tischwäsch, Hausrat, Heimtextilien/ Gardinen, Kurzwaren/ Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche Medizinische und orthopädische Geräte, Musikinstrumente und Musikalien, Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf, Schuhe, Lederwaren, Spielwaren, Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf; inkl. Sportbekleidung), Telekommunikationsartikel, Uhren/ Schmuck, Unterhaltungselektronik, Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln, Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände) sowie für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (Blumen, Drogerie, Kosmetik, Parfümerie, Nahrungs - und Genussmittel, Pharmazeutische Artikel (Apotheke), Zeitungen/ Zeitschriften, Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere) der Stadt Varel ("Vareler Liste") nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind als Nebenanlagen für Fabrikverkauf, Shops und Cafés als Zubehör der ansässigen Betriebe ausnahmsweise zulässig, wenn diese Vorhaben sich der Betriebsgröße anpassen. Sie dürfen nur als unselbständiger Betrieb geführt werden und eine Größe von 10% der Betriebsgröße (maximal 150 m²) nicht überschreiten.
3. Bezugspunkt für die Gebäudehöhen (FH, TH) ist die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Höhenniveau des vorhandenen Straßenkörpers der Wiefelsteder Straße), gemessen an der Straßenbegrenzungslinie mitten vor der zur Straße gerichteten Gebäudefront. Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks.



Bebauungsplanvorentwurf

4. Im Mischgebiet sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden in dem Bereich zwischen der Wiefelsteder Straße und der festgesetzten Baugrenze nicht zulässig.
5. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
6. In den mit LPB III und LPB IV (Lärmpegelbereich III und IV) gekennzeichneten Bereichen innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind beim Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen im Bestand, die einem Neubau gleichkommen, für Wohn- und Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße ($R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. $R'_{w,res} = 35$ dB
Büroräume u. ähnliches:	erf. $R'_{w,res} = 30$ dB

Lärmpegelbereich IV:

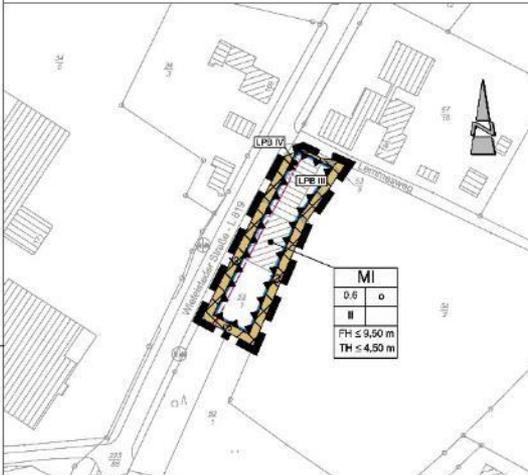
Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. $R'_{w,res} = 45$ dB
Büroräume u. ähnliches:	erf. $R'_{w,res} = 35$ dB



Bebauungsplanvorentwurf

Stadt Varel

Bebauungsplan Nr. 233 "Erweiterung Tischlerei Bramloge"



M 1 : 1 000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im Mischgebiet (MI) gem. § 6 der Bauzonenverordnung (BauZVO) sind zulässig:
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürohäuser,
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Im Mischgebiet gem. § 6 BauZVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 BauZVO sowie Vergnügungstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauZVO und im Sinne von § 6 Abs. 3 BauZVO nicht zulässig. Innerhalb des Mischgebietes gem. § 6 BauZVO sind Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten der Sortimentsliste für zentrale/nachgelagerte Sortimente (Ausgaben: Bekleidung (ohne Sportbekleidung), Bücher, Computer (PC-Hardware und -Software), Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör, Glas/ Porzellan/ Keramik, Haus / Bett / Tischwäsche, Hausrat, Heimtextilien/ Gardinen, Kurzwaren/ Schneiderbedarf/Handarbeiten sowie Kleinware für Bekleidung und Wechselmedien sowie optische Geräte, Musikinstrumente und Musikalien, Papier/ Bucharbeit/ Schreibwaren sowie Kunstler- und Bastelbedarf, Schuhe, Lederwaren, Spielwaren, Sport- und Campingartikel (ohne Campingartikel und Angelbedarf), Bild- Sportbekleidung, Telekommunikationsartikel, Uhren/ Schmuck, Unterhaltungselektronik, Viehhof- Jagdbedarf/ Angelsport, Wohnvermögensbedarf (ohne Möbel), Bücher/Poster/Bilder/Plakate/Posterschilder) sowie für zentralen und nachvergrößernde Sortimente (Blumen, Diaperie, Kosmetik, Parfümerie, Nahrungs- und Genussmittel, Pharmazeutische Artikel (Apothek), Zeitungen/ Zeitschriften, Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere) der Stadt Varel ("Vareler Liste") nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind als Nebenanlagen für Fabrikverkauf, Stripps und Cafés als Zubehör der ansässigen Betriebe ausnahmsweise zulässig, wenn diese Vorhaben sich der Betriebsgröße anpassen. Sie dürfen nur als unselbständiger Betrieb geführt werden und eine Größe von 10% der Betriebsgröße (maximal 150 m²) nicht überschreiten.
- Bezugspunkt für die Gebäudehöhen (FH, TH) ist die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Höhepunkt des vorhandenen Straßennetzes (Höhepunkt StraÙe), gemessen an der StraÙenbegrenzungslinie mitten vor der zur StraÙe gerichteten Gebäudefront. Die Traufhöhe wird gemessen am Scheitelpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks.
- Im Mischgebiet sind Stölpstöpsel, Gerdgen und Nebenanlagen in Form von Gerdgen in dem Bereich zwischen der Verkehrsfläche StraÙe und der festgesetzten Baugrenze nicht zulässig.
- Als Maßnahmen zum Schutz vor der Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauZVO sind Baumfall- und Rodungsarbeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fallböden sind die Stämme oder Teil Abschnitte und Sprossungsstellen des Gerdgolds durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- In den mit LPB III und LPB IV (Lampengebiet) und IV (Landschaftsschutzgebiet) bezeichneten Bereichen innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauZVO sind beim Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen im Bestand, die einem Neubau gleichkommen, für Wohn- und Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden SchalleinstreumäÙe (R_w) sowie durch die Außenbauteile (Wandstärken, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) anzustreben:

Lampengebiet III:	
Außenbauteile von Wohnungen:	ert. R _w wies = 35 dB
Bürosumme u. ähnliches:	ert. R _w wies = 30 dB
Lampengebiet IV:	
Außenbauteile von Wohnungen:	ert. R _w wies = 45 dB
Bürosumme u. ähnliches:	ert. R _w wies = 35 dB

Hinweise

- Stellen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühzeitig die Bodenurteile (des können u. a. sein: Langfächerungen, Hochwasser, Schichten sowie anfallige Bodenverbauungen u. Störkonstruktionen, auch geringe Stauern solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDsDSchG) maßgeblich und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde d. d. Stadt Varel sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Unentgeltlich gemacht werden. Meldepflicht bei der Freisetzung der Leier oder der Entfernung der Arbeiten, Bodenurteile und Fundstellen sind gem. § 14 (2) des NDsDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverzüglich zu lassen, bzw. für ihren Schutz in Sorge zu tragen, wenn mehr als die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Stellen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten massive auf Stadtabtragungen und Bodenverweirungen zugehörige Stellen, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landes Niedersachsen zu benachrichtigen.
- Stellen bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerabwehrminen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsdienst oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 50 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NikomVG), in den jeweils aktuelle Fassung, hat der Rat der Stadt Varel den Bebauungsplan Nr. 233 "Erweiterung Tischlerei Bramloge" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Varel,

(Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2017



Landsamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regimärstraße 10, 30559 Aurich

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und meist die städtebaulich bedeutsamen Bereichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig (nach Stand vom

Varel, den

Landsamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Katasteramt Varel

(Siegel)

(Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastdorf,

Dipl.-Ing. B. Diekmann
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 233 "Erweiterung Tischlerei Bramloge" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 BauGB mit öffentlich bekannt gemacht worden.

Varel,

Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 233 "Erweiterung Tischlerei Bramloge" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 233 "Erweiterung Tischlerei Bramloge" hat mit Begründung vom bis zum öffentlich ausgelegt.

Varel,

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Varel hat den Bebauungsplan Nr. 233 "Erweiterung Tischlerei Bramloge" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 6 BauGB beigefügt.

Varel,

Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 233 "Erweiterung Tischlerei Bramloge" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 233 "Erweiterung Tischlerei Bramloge" ist seit dem rechtsverbindlich geworden.

Varel,

Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innere von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 233 "Erweiterung Tischlerei Bramloge" ist gemäß § 21 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Varel,

Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 233 "Erweiterung Tischlerei Bramloge" stimmt mit der Urschrift überein.

Varel,

Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Mischgebiet (MI)

2. Maß der baulichen Nutzung

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II
- 0,6 Grundflächenzahl
- TH ≤ 4,50 m maximale zulässige Traufhöhe
- FH ≤ 9,50 m maximale zulässige Firsthöhe

3. Bauweise, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen



Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG



Lampengebiet (LPB) gem. DIN 4109, z.B. LPB III



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

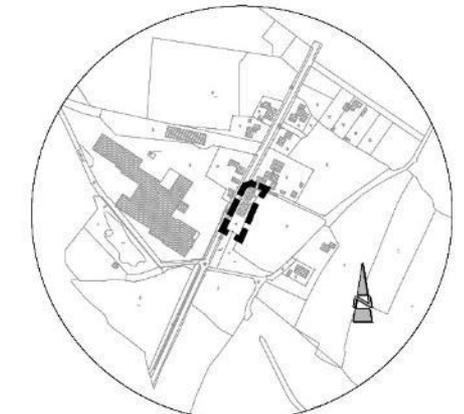
Stadt Varel

Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 233

"Erweiterung Tischlerei Bramloge"

Übersichtsplan unmaßstäblich



Entwurf

17.08.2017

Diekmann & Mosebach

Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26190 Rastdorf Tel.: (04402) 91 16 30 Fax 61 16 40



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Situation vor Ort



Situation vor Ort



Situation vor Ort



Situation vor Ort









Fenster - Türen - Treppen



