

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Varel diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 136 „Dangastermoor, Zum Jadebusen/Ebereschenweg“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Varel, den ..... Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

## Planunterlage

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

© 2017 **LGLN**  
Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Aurich

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 ..... die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 136 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 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 ..... dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Varel, den ..... Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Varel hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 136 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... 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. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 136 ist damit am ..... in Kraft getreten.

Varel, den ..... Bürgermeister

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 136 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 136 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

## Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKMVG)** 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)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

## Es gilt die BauNVO 1990



LGLN

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	1592017_AC2000_KONFEKT.DXF	02.06.2017
Planunterlage ÖBV		

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

#### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### 2. Bauweise

Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 22 BauNVO gilt die offene Bauweise mit einem seitlichen Grenzabstand. Abweichend hiervon wird im Allgemeinen Wohngebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen bis maximal 15 m zulässig sind. Nebenanlagen und Garagen bleiben bei der Ermittlung der Länge unberücksichtigt.

### 3. Überbaubare Fläche / Gebäudehöhe

(a) Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

(b) Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.

(c) Der obere Bezugspunkt gemäß § 18 (1) BauNVO ist der oberste Punkt der baulichen Anlage, der untere Bezugspunkt ist der Erdgeschossfußboden. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 30 cm über der Planstraße liegen, mittig vor der jeweiligen Fassade gemessen. Die Achse der Planstraße wird mit + 2,50 m NN festgesetzt.

### 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA) in den Wohngebäuden je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig.

### 5. Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

Die gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzte Fläche für die Regelung des Wasserabflusses ist freizuhalten von jeglicher Bepflanzung. Die ordnungsgemäße Räumung des Grabens muss gewährleistet bleiben.

### 6. Grünordnerische Festsetzungen

Pro angefangene 150 m<sup>2</sup> neu versiegelter privater Grundstücksfläche ist ein standortgerechter und heimischer Einzelbaum (Laubbaum oder Obstbaum) mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm gemessen in 1 m Höhe auf dem Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind diese Bäume artgleich zu ersetzen.

#### Pflanzliste als Auswahl:

- |  |                      |
|--|----------------------|
| <b>Mittel- bis kleinkronige Bäume:</b> |                      |
| Acer campestre                         | Feldahorn            |
| Alnus glutinosa                        | Roterle, Schwarzerle |
| Betula pendula                         | Sandbirke            |
| Carpinus betulus                       | Hainbuche            |
| Prunus avium                           | Vogelkirsche         |
| Sorbus aucuparia                       | Eberesche            |
| Obstbäume                              |                      |

### 7. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB die Entwicklung einer extensiv genutzten, nährstoffarmen Feucht- und Nassgrünlandfläche umzusetzen.

## Hinweise

### Rechtsverbindlichkeit

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 136 „Dangastermoor, Zum Jadebusen/ Ebereschenweg“ treten die Festsetzungen in den sich überlagernden Bereichen des Bebauungsplans Nr. 136 „Dangastermoor, Zum Jadebusen/ Ebereschenweg“ außer Kraft und werden durch die getroffenen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 136 „Dangastermoor, Zum Jadebusen/ Ebereschenweg“ ersetzt.

### Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (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 (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.

### Altlagerungen / Altlasten

Zum derzeitigen Planstand (06/2017) sind im Geltungsbereich keine Altlasten bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten weitere Hinweise auf Altlagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises 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 dem derzeitigen Sachstand (06/2017) 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.

### Artenschutz

Die Verbote hinsichtlich des Artenschutzes gemäß § 44 (1) BNatSchG sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Die erforderlichen Untersuchungen und Maßnahmen sollen im konkreten Einzelfall frühzeitig mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

### Verwendete DIN-Normen und Regelwerke

Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Stadtverwaltung Varel während der üblichen Öffnungszeiten aus.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### 1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Geschossflächenzahl  
 Grundflächenzahl  
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
GH=8,50m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß GH= Gebäudehöhe

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Abweichende Bauweise  
 Baugrenze  
 überbaubare Fläche  
 nicht überbaubare Fläche

### 6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie

### 9. Grünflächen

Private Grünfläche

### 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

### 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für den Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
 Zweckbestimmung: Extensives Grünland  
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

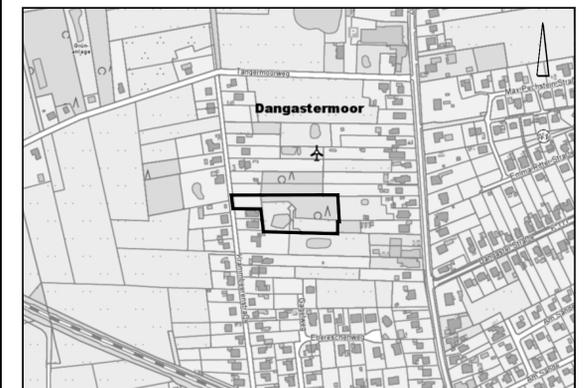
### 15. Sonstige Planzeichen

Höhenbezugspunkt 2,50m ü. NN  
siehe Textliche Festsetzungen Nr. 3(c)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# Stadt Varel

Landkreis Friesland

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 136 "Dangastermoor, Zum Jadebusen/Ebereschenweg" im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtskarte M. 1 : 5.000

Oktober 2017 ENTWURF zum Satzungsbeschluss M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 3867  
26028 Oldenburg  
Telefon 0441 97174-0  
Telefax 0441 97174-73  
E-Mail info@nwp-ol.de  
Internet www.nwp-ol.de

