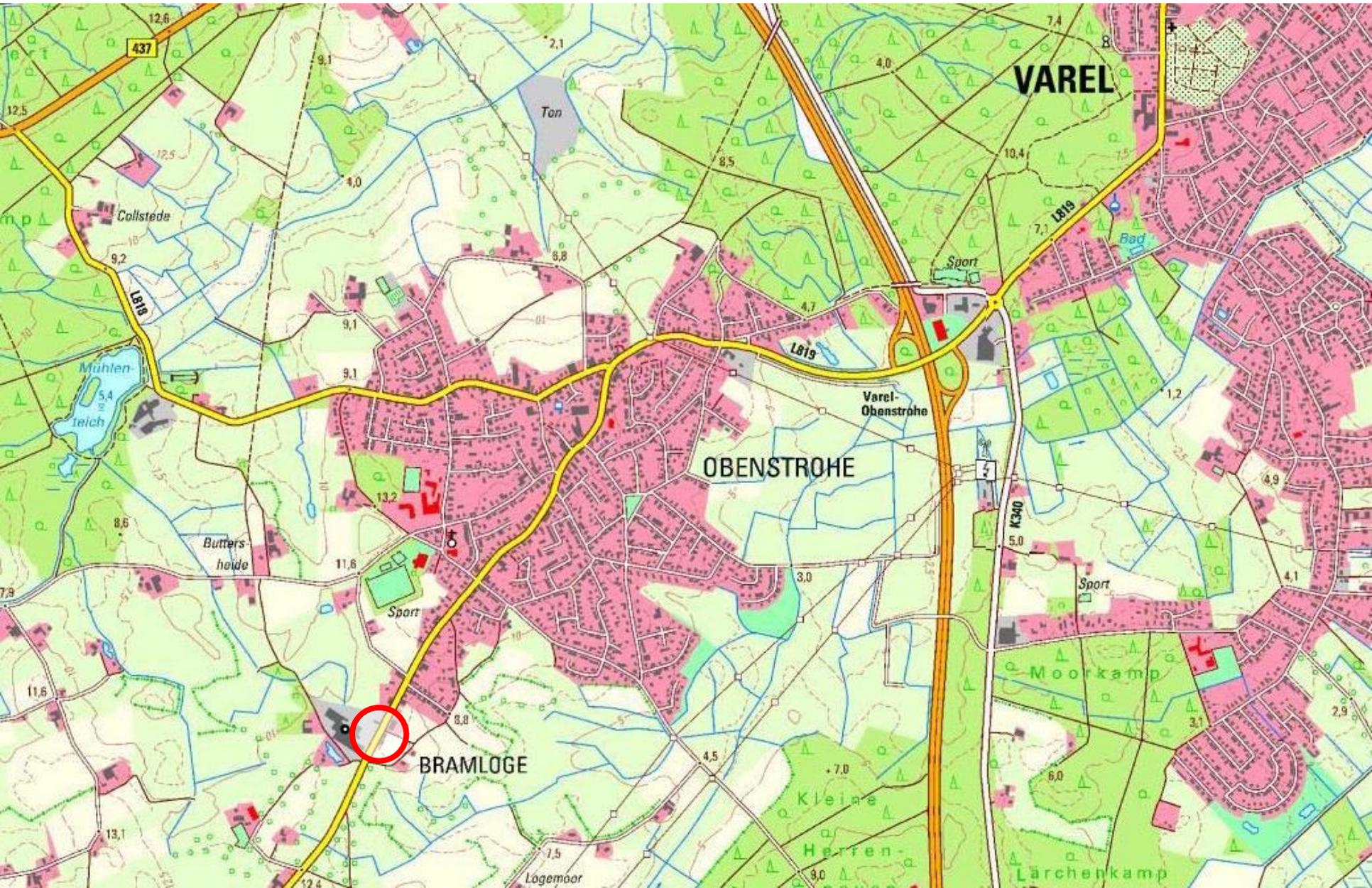
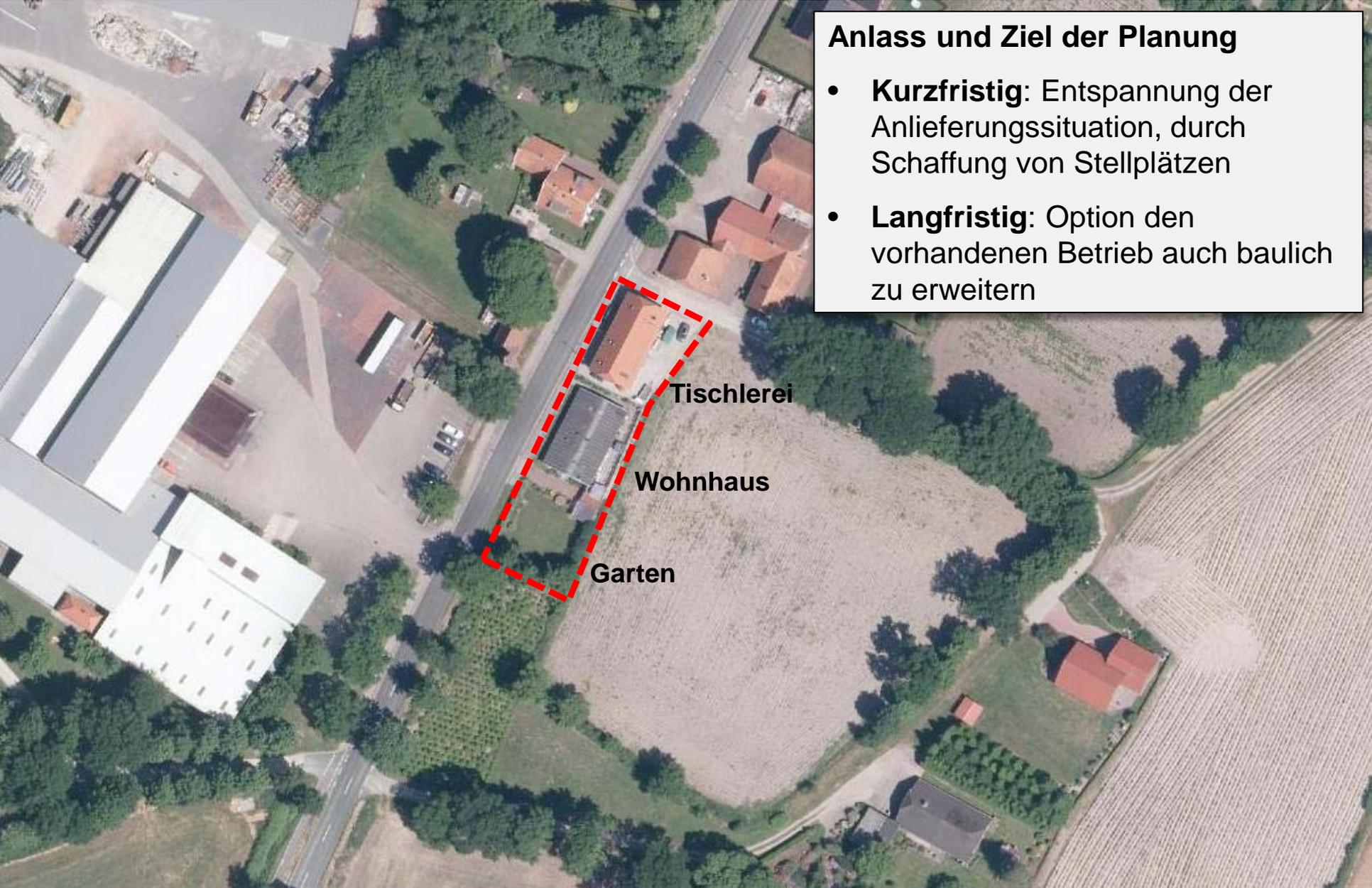


Stadt Varel
**Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung,
Planung und Umweltschutz**

Bebauungsplan Nr. 233
„Erweiterung Tischlerei Bramloge“

Lage des Plangebietes

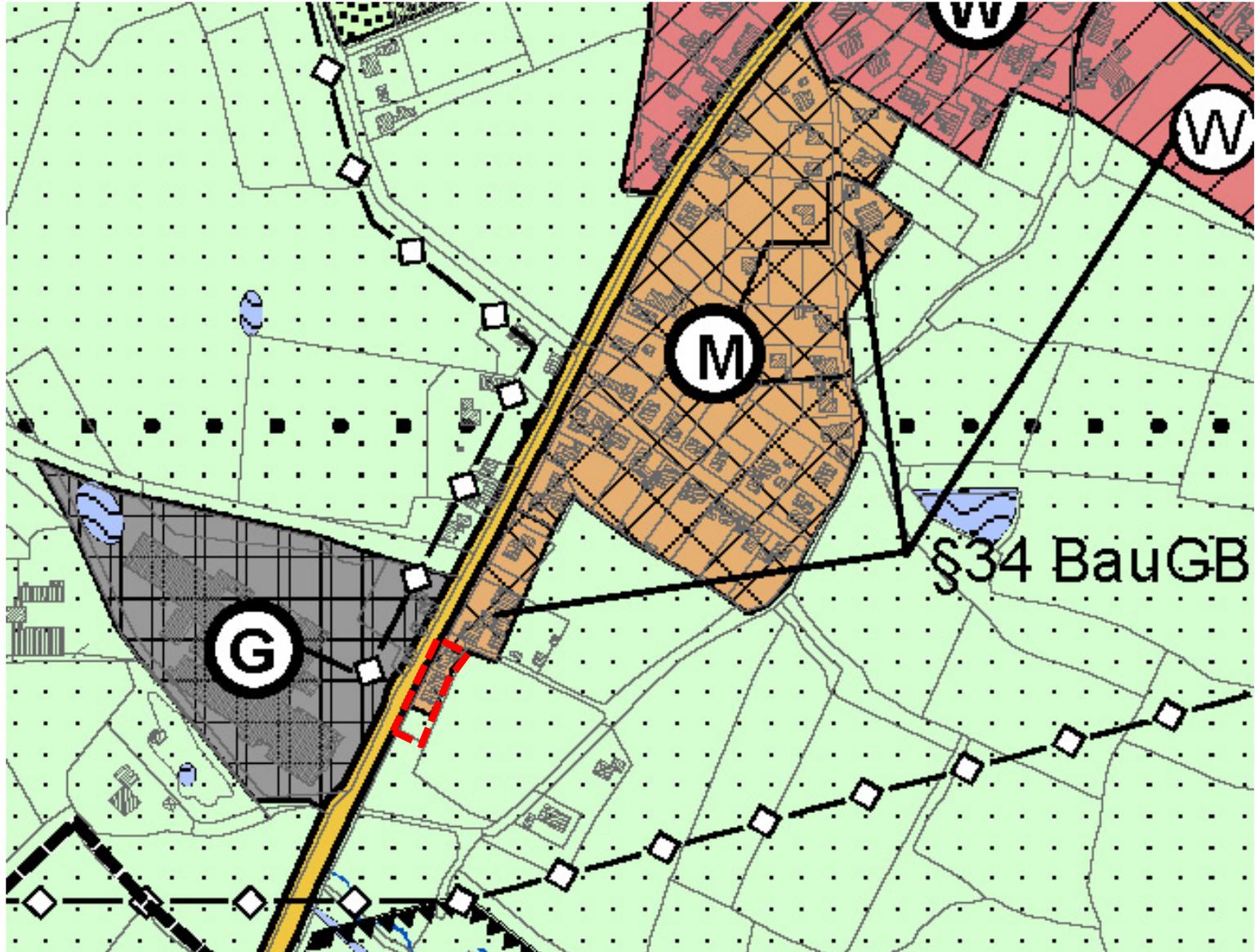




Anlass und Ziel der Planung

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

Planungsrechtliche Situation | Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Bebauungsplan | Stand zum Entwurf

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

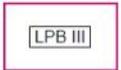


Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen



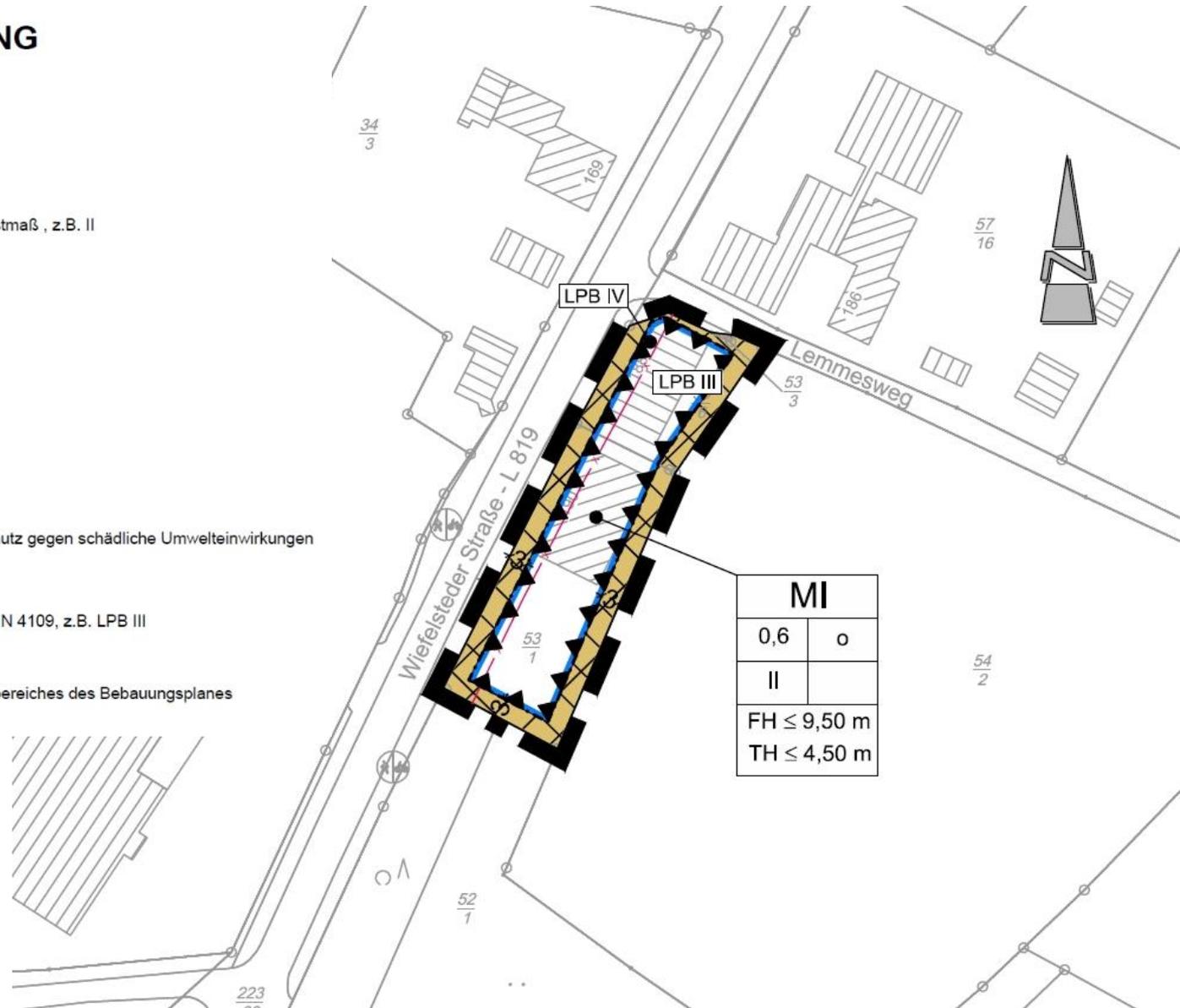
Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG



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



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



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

TÖBS

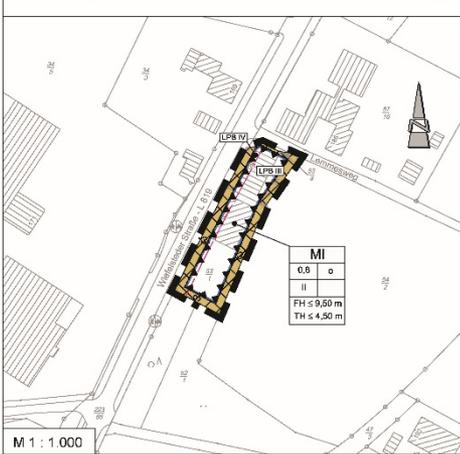
Relevante Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Keine grundsätzlichen Bedenken</p> <p>Es wirken Verkehrslärmimmissionen der L 819 auf das Plangebiet ein, die in der textlichen Festsetzung Nr. 6 größtenteils berücksichtigt werden. Allerdings sind hier keine Angaben hinsichtlich der sog. Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien etc.) enthalten. Ich bitte zu prüfen, ob die Festsetzung im Hinblick auf die Außenwohnbereiche ergänzt werden muss.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Planzeichnung und die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 233 werden dahingehend angepasst. Der Eigentümer der Fläche hat dieser Anpassung / Ergänzung der Festsetzung bereits schriftlich zugestimmt.</p>
<p>Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband Hinweis auf Hochdruckleitung</p>	<p>Leitung inkl. Sicherheitsstreifen liegt deutlich außerhalb des Plangebietes</p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Technische Hinweise</p>	<p>Werden im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt</p>



Bebauungsplan | Vorlage zum Satzungsbeschluss

Stadt Varel

Bebauungsplan Nr. 233 "Erweiterung Tischlerei Bramlogge"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im Mischgebiet (MI) gem. § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind zulässig:
 - Wohngebäude;
 - Geschäfts- und Bürogebäude;
 - Shank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens;
 - sonstige Gewerbebetriebe;
 - Anlagen für Verwaltung sowie, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Im Mischgebiet gem. § 6 BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 BauNVO sowie Vorgangsanlagen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und im Sinne von § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Innerhalb des Mischgebietes gem. § 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit dem **Sortimenten der Sortimentsliste für zentrenorientierte Sortimente:** (Apotheken, Bekleidung (ohne Sportbekleidung), Bücher, Computer (PC-Hardware und -Software), Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör, Glas/ Porzellan/ Keramik, Haus/ Park/ Tischbedarf, Heurist/ Heuristoren/ Gartendien, Kurzverleiher/ Schneiderei/Bedarfsdienstleistungen sowie Metzgerei für Bekleidung und Wäsche, Medizinische und orthopädische Geräte, Musikinstrumente und Musikalien, Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Kleider- und Bekleidungsbedarf, Schuhe, Lederverleiher, Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf inkl. Sportbekleidung), Telekommunikationsartikel, Uhren/ Schmuck, Unterhaltungselektronik, Waffeln/ Jagdbedarf/ Angeln, Wohnvermögensbedarf (ohne Möbel/ Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände)) zulässig.

(Bücher, Draperte/ Kosmetik, Parfüm- Natur- und Gesundheitsmittel, Pharmazeutische Artikel (Apotheken), Zeitschriften/ Zeitschriften, Zoologischer Bedarf und Lebensmittel)
- 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 Verhältnisse sich vor Betriebsbeginn angeschlossen. Sie dürfen nur als selbstständiger 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 (Höheebenen des vorhandenen Straßenniveaus der Walsieder Straße), gemessen an der Straßenbegrenzungslinie mitten vor der zur Straße gerichteten Gebäudefront. Die Traufhöhe wird gemessen am Scheitelpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufstehenden Mauerwerks.
- Im Mischgebiet sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden in dem Bereich zwischen der Walsieder Straße und der festgesetzten Baugrenze nicht zulässig.
- Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Baumaß- und Biotoparbeiten zur Vermeidung artschutzrechtlicher Verlustbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor dem Fallarbeiten sind die Bäume oder die Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für naturschutzrechtliche Vorkommen 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.
- In den mit LPB III und LPB IV (Lämppebereich 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 einen Neubau gleichkommen, für Wohn- und Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (R_w) durch die Außenwände (Wandfenster, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lämppebereich III:	
Außenräume von Wohnungen:	erf. R _{w, res} = 35 dB
Bürräume u. ähnliches:	erf. R _{w, res} = 30 dB
Lämppebereich IV:	
Außenräume von Wohnungen:	erf. R _{w, res} = 40 dB
Bürräume u. ähnliches:	erf. R _{w, res} = 35 dB
- In den mit LPB III und LPB IV (Lämppebereich III und IV) gekennzeichneten Bereichen sind Terrassen, Loggien und Balkone nur auf der geräuschequivalenten Gebäudefassade im direkten Schallschatten des Hauses zulässig. Alternativ sind sie zulässig, sofern durch eine mindestens 2,0 m hohe Abschirmvorrichtung (z. B. Wand oder Nebengebäude) geschützt sind. (Hinweis: Der Orientierungswert von 55 dB(A) im Tageszeitraum von 06:00 – 22:00 Uhr ist grundsätzlich in den Außenwänden einzuhalten)

Hinweise

- Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder fahrgestrichelte Bauteile, die das Kennen u. a. seit Torgebäuden, Holzbohlenbauwerken, Solarkollektoren sowie a. fällige Bodenverfälschungen u. Stauwasserentwässerungssysteme (Solen) sowie andere bauliche Anlagen, die dem § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (DSchG) mitschuldig sind und aus dem unteren Denkmalschutzbereich der Stadt Varel sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege (Nds. Landesamt für Denkmalpflege) gemeldet werden, muss die Genehmigung der Bauarbeiten erst nach Zustimmung der Unteren Denkmalbehörde erteilt werden. § 14 (2) des NdschG bis zum Ablauf von 4 Wochen nach der Anzeige zu warten lassen. (Vor- für ihren Schutz in Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.)
- Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten, Anlagen und Bodenverfälschungen vorliegen, so ist unverzüglich die Untere Altlastenbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.
- Sollen bei Erdarbeiten Karsthöhlen (Dolinen, Felsenkellen, Minen etc.) gefunden werden, so sind diese umgehend der zuständigen Behörde (Landratsamt, dem Ordnungsamt oder dem Kampfamt) gemeldet zu werden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NrkMVG), in den jeweils enthaltenen Fassungen, hat der Rat der Stadt Varel den Bebauungsplan Nr. 233 "Erweiterung Tischlerei Bramlogge" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Varel,
 Bürgermeister (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

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

© 2017 LGLN
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Aurich

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

Varel, den
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
 Katasteramt Varel (Siegel)
 (Unterschrift)

PLANVERFASSER

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

Rastfeld
 Dipl.-Ing. B. Diekmann
 (Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 233 "Erweiterung Tischlerei Bramlogge" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 BauGB am öffentlich bekanntgemacht 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 Bramlogge" 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 Bramlogge" hat mit Begründung vom bis zum öffentlich ausgestellt.

Varel,
 Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Varel hat dem Bebauungsplan Nr. 233 "Erweiterung Tischlerei Bramlogge" 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 öffentlich beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB beigelegt.

Varel,
 Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

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

Varel,
 Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Inwieweit von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 233 "Erweiterung Tischlerei Bramlogge" ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und die Begründung nicht geltend gemacht worden.

Varel,
 Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

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

Varel,
 Bürgermeister

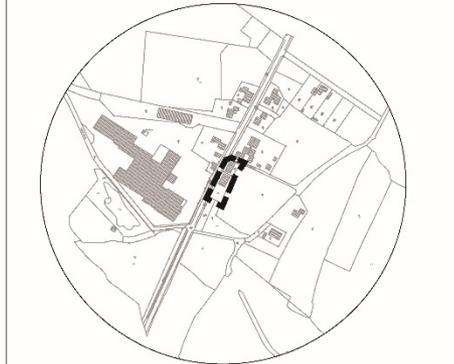
PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - MI Mischgebiet (MI)
- 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
- Bauweise, Baugrenzen**
 - o offene Bauweise
 - Baugrenze
- Sonstige Planzeichen**
 - Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG
 - Lämppebereiche (LPB) gem. DIN 4109, z.B. LPB III
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Stadt Varel Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 233
"Erweiterung Tischlerei Bramlogge"

Übersichtsplan unmaßstäblich



Bebauungsplan | 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.



Bebauungsplan | Textliche Festsetzungen

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. $R'_{w,res} = 40$ dB
Büroräume u. ähnliches:	erf. $R'_{w,res} = 35$ dB

7. In den mit LPB III und LPB IV (Lärmpegelbereich III und IV) gekennzeichneten Bereichen sind Terrassen, Loggien und Balkone nur auf der geräuschquellenabgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig. Alternativ sind sie zulässig, sofern durch eine mindestens 2,0 m hohe Abschirmmaßnahme (z. B. Wand oder Nebengebäude) geschützt sind. (Hinweis: Der Orientierungswert von 55 dB(A) im Tageszeitraum von 06:00 - 22:00 Uhr ist grundsätzlich in den Außenwohnbereichen einzuhalten)



Bebauungsplan | Vorlage zum Satzungsbeschluss

Stadt Varel

Änderungen zum Satzungsbeschluss

- **Schallschutz:** Ergänzende textliche Festsetzung zum Thema der Außenwohnbereiche
- **Wasserschutz:** Ein Hinweis zur Wasserschutzzone wird in die Begründung aufgenommen

M 1 : 1.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im Mischgebiet (M) gem. § 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind zulässig:
 - Wohngebäude;
 - Geschäfts- und Bürogebäude;
 - 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 BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 BauNVO sowie Vorgängerstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und im Sinne von § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Innerhalb des Mischgebietes gem. § 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit dem **Sortiment der Sortimentsliste für zentrenorientierte Sortimente:** (Apotheken, Bekleidung (ohne Sportbekleidung), Bücher, Computer (PC-Hardware und -Software), Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör, Glas/ Porzellan/ Keramik, Haus/ Gart. Tischbedarf, Heurist, Heimtextilien/ Gardinen, Kurzwaren/ Schneidbedarf/Haardarbeln sowie Meteware für Bekleidung und Wäsche, Medizinische und orthopädische Geräte, Musikinstrumente und Musikalien, Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren sowie Käse- und Backwaren, Schuhe, Lederwaren, Spielwaren, Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf inkl. Sportbekleidung), Telekommunikationsartikel, Uhren/ Schmuck, Unterhaltungselektronik, Waren/ Jagdbedarf/ Angelsport, Wohnvermögensbedarf (ohne Möbel, Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände)) sowie für **zirkuläre und nahversorgungsnahere Sortimente:** (Blumen, Drogerie/ Kosmetik, Parfüm, Nahrungs- und Genussmittel, Pharmazeutische Artikel (Apotheken), Zeitschriften/ Zeitschriften, Zoologischer Bedarf und sonstige Tiere) der Stadt Varel ("Vareler Liste") nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind als Nebenanlagen für Fabrikverkauf Shops und Cafés als Zubehör oder als Anlagen Betriebe ausnahmsweise zulässig, wenn diese Verhältnisse sich vor Betriebsbeginn anpassen. Sie dürfen nur als selbstständiger 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 (Höheebenen des vorhandenen Straßenkörpers der Welfenfelder Straße), gemessen an der Straßengrenzungslinie mitten vor der zur Straße gerichteten Gebäudefront. Die Traufhöhe wird gemessen am Schrägpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks.
- Im Mischgebiet sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden in dem Bereich zwischen der Welfenfelder Straße und der festgesetzten Baugrenze nicht zulässig.
- Als Maßnahme zum Schutz vor Pilz- und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 2) BauGB sind Baumfall- und Rodungsarbeiten zur Vermeidung anstehender Veresterbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor dem Fällen sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höherwertige Vogelnistplätze 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.
- In dem 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. 2) BauGB sind beim Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen im Bestand, die einem Neubau gleichkommen, für Wohn- und Außenhaltungen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schallkamm-Maße (R_{v,rez}) durch die Außenwände (Wandseite, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:	
Außenräume von Wohnungen:	erf. R _{v,rez} = 35 dB
Büroräume u. ähnliches:	erf. R _{v,rez} = 30 dB
Lärmpegelbereich IV:	
Außenräume von Wohnungen:	erf. R _{v,rez} = 40 dB
Büroräume u. ähnliches:	erf. R _{v,rez} = 35 dB
- In dem mit LPB III und LPB IV (Lärmpegelbereich III und IV) gekennzeichneten Bereichen sind Terrassen, Loggien und Balkone nur auf der geräuscheitlenen Seite des Gebäudes im direkten Schallschatten des Hauses zulässig. Alternativ sind sie zulässig, sofern durch eine mindestens 2,0 m hohe Abschirmvorrichtung (z. B. Wand oder Nebengiebel) geschützt sind. (Hinweis: Der Orientierungswert von 55 dB(A) im Tageszeitraum von 06:00 – 22:00 Uhr ist grundsätzlich in den Außenwohnbereichen einzuhalten)

Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeheilt obere Bodenschichten (das können u. a. alte Tongefäßschichten, Holzbohlenmassen u.ger. Schichten sowie a.a.fällige Bodenverfärbungen u. Stauwasserzonen) durch geringe Spalten sichtbar gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Wasserhaushaltsgesetzes (NdsWG) zu untersuchen und müssen der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Varel mitgeteilt werden. (Ebenfalls Abklärung u. Einwirkung gemäss der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Varel im Hinblick auf die Auswirkungen der Arbeiten. Instandsetzung von 4 Wappsteinen nach der Anfertigung anzufügen zu lassen. Lok. für Bewehrungsschutzhülle vorher die Festsetzung der Arbeit gestatten. Hinweise auf Altlasten, Anlagen und -betriebe, Anlagen und Anlagen des landwirtschaftlichen Erbsitzes, der anliegenden Grundstücke, die als Grünland umschrieben sind oder dem Kampfrüstbeseitigungsdienst zugeordnet sind, melden

ERTIGUNG

bauliches (BauGB) und der § 94 der Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NdsMVG), in der jeweils den Bebauungsplan Nr. 233 "Erweiterung Tischlerei Bramlogge" Festsetzungen als Satzung beschlossen.

(Siegel)

RKE

assistent der Niedersächsischen Verwaltung,

Information
Niedersachsen
Aachen

Inschaffungsdatensatz und weist die städtebauliche Bedeutung des vollständig nach (Stand vom).

Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN)
Katastramt Varel

(Siegel)

(Unterschrift)

PLANVERFASSER

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

Resende

Dipl.-Ing. B. Diekmann
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 233 "Erweiterung Tischlerei Bramlogge" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 BauGB am öffentlich bekanntgemacht 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 Bramlogge" 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 Bramlogge" hat mit Begründung vom bis zum öffentlich ausliegen.

Varel

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Varel hat den Bebauungsplan Nr. 233 "Erweiterung Tischlerei Bramlogge" bestående aus der Planung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Festsetzungen 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 § 9 Abs. 6 BauGB beigelegt.

Varel

Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 233 "Erweiterung Tischlerei Bramlogge" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in Antritt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 233 "Erweiterung Tischlerei Bramlogge" ist dem am rechtsverbindlich geworden.

Varel

Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Inhaltsvoll von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 233 "Erweiterung Tischlerei Bramlogge" ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und die Begründung nicht geltend gemacht worden.

Varel

Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

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

Varel

Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Mischgebiet (M)

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

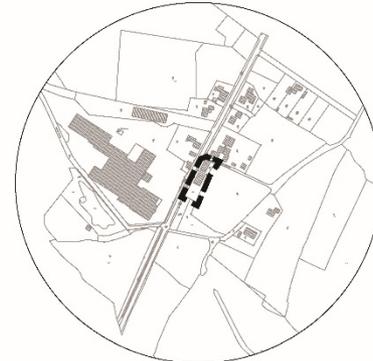


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Stadt Varel Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 233 "Erweiterung Tischlerei Bramlogge"

Übersichtplan unmaßstäblich



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!