



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 153 - 1. Änderung

## "Streek"

### Stadt Varel

- Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB -

- Entwurf -

M. 1:1.000



### Textliche Festsetzungen

- Sonstiges Sondergebiet „Bau- und Getränkemarkt“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO**  
Das Sonstige Sondergebiet „Bau- und Getränkemarkt“ dient der Unterbringung eines Bau- und eines Getränkemarktes.  
Es sind im Einzelnen zulässig:  
1. ein Baumarkt mit einer Verkaufsfläche (einschl. Außenverkaufsflächen) von höchstens 800 m². Hier sind folgende nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig:  
• Baumarktsortiment  
• Pflanzen- und Gartenbedarf  
• Kfz-Zubehör  
2. ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von höchstens 534 m². Hier sind folgende nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig:  
• Getränke  
Der Anteil von sonstigen Sortimenten und von nahversorgungs- sowie zentrenrelevanten Randsortimenten darf im Baumarkt und im Getränkemarkt jeweils höchstens 10% der Verkaufsfläche betragen.  
Darüber hinaus sind Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten zulässig.
- Firsthöhe gemäß § 18 BauNVO**  
Die Firsthöhe für den Baumarkt wird auf 8,70 m und für den Getränkemarkt auf 7,50 m beschränkt. Das Maß gilt von Oberkante Erdgeschosßfußboden (untere Begrenzung) bis Oberkante der Dachhaut des Firstes (obere Begrenzung).
- Traufhöhe gemäß § 18 BauNVO**  
Die Traufhöhe wird auf 4,00 m beschränkt. Das Maß gilt von Oberkante Erdgeschosßfußboden (untere Begrenzung) bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (obere Begrenzung).
- Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO**  
In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Im Übrigen gelten die Grenzregelungen der offenen Bauweise.
- Ermittlung der Grundflächenzahl gemäß § 19 (3) BauNVO**  
Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl können die privaten Grünflächen mit angerechnet werden.
- Dachneigung**  
Die Dachneigung des Hauptgebäudes darf 20° nicht überschreiten
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß 25 b BauGB**  
7.1 Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist die extensive Grünlandnutzung zu erhalten. Die Mahd hat einmal jährlich nach dem 15. Juni zu erfolgen. Als Abschirmung zum Marktgebäude dient die Laubgehölzpflanzung.  
7.2 Innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Gehölzbewuchs zu erhalten.  
7.3 Die gekennzeichnete Grünfläche ist als Rasenfläche anzulegen. Es sind standortgerechte heimische Gehölze zulässig.  
7.4 Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen, es können folgende Arten verwendet werden:  
Stieleiche, Schwarzerle, Flatterulme, Ebersche, Weißdorn, Schleie, Schneeball, Fäulbaum, Haselnuß, Quercus robur, Alnus glutinosa, Ulmus laevis, Sorbus aucuparia, Viburnum opulus, Crataegus monogyna, Prunus spinosa, Frangula alnus, Corylus avellana
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**  
Die gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der jeweiligen Leitungsträger belastet.  
Innerhalb der Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt sind, ist die Überpflanzung mit Bäumen sowie die Errichtung mit baulichen Anlagen nicht zulässig.

### Hinweise

- Baunutzungsverordnung**  
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u.a. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldespflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15 oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden.  
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.
- Altablagerungen**  
Es liegen keine Hinweise zu Altablagerungen im Plangebiet und im Umfeld vor.  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Überdeckung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 153**  
Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 153 überlagert den rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 153 „Streek“. Er tritt mit Bekanntmachung der 1. Änderung außer Kraft.
- Abfallentsorgung**  
Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet anfallenden und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KW-/AbfG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NdsAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).
- Leitungen**  
Die Trassen der Gashochdruckleitungen (G) und die der Trinkwasserleitung (W) sind mit einem beidseitigen Schutzstreifen von je 2 m – gemessen von der Leitungsschneise – zu beachten.
- Richtfunkverbindungen**  
Über dem Plangebiet verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG. Eine maximal zulässige Bauhöhe von 38 m uNN darf innerhalb des Schutzbereichs der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um die Telekommunikationsverbindungen nicht zu beeinträchtigen. Diese Regelung gilt auch für Nebenanlagen (z.B. Antennenanlagen).

### Präambel

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Varel den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 153, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Varel, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister (Siegel)

### Verfahrensvermerke

- Plangrundlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018 LGLN  
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom \_\_\_\_\_). 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.  
Oldenburg, den \_\_\_\_\_  
Dipl.-Ing. Wilke Löbkemann  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Oldenburg, den \_\_\_\_\_ (Siegel)  
(Unterschrift)
- Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 153, 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.  
Varel, den \_\_\_\_\_  
Oldenburg, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)
- Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**  
Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. Matthias Lux  
Technische Mitarbeit: D. Nordhofen  
Im Technologiepark 4  
26129 Oldenburg  
T. 0441 998493-10  
info@lux-planung.de  
www.lux-planung.de  
Oldenburg, den 22.06.2018
- Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Varel, den \_\_\_\_\_  
Oldenburg, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)
- Vereinfachte Änderung**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.  
Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ Gelegenheit zur Stellungnahme bis \_\_\_\_\_ gegeben.  
Varel, den \_\_\_\_\_  
Oldenburg, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)
- Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Varel hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.  
Varel, den \_\_\_\_\_  
Oldenburg, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)
- Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am \_\_\_\_\_ in ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.  
Varel, den \_\_\_\_\_  
Oldenburg, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)
- Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.  
Varel, den \_\_\_\_\_  
Oldenburg, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)
- Mängel der Abwägung**  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
Varel, den \_\_\_\_\_  
Oldenburg, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

### Planzeichenerklärung

#### I. Festsetzungen

##### 1. Art der baulichen Nutzung



##### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

##### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise

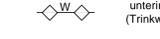
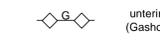
Baugrenze

##### 4. Verkehrsflächen



• Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

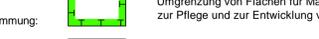
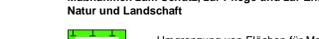
##### 5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



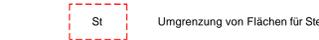
##### 6. Grünflächen



##### 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

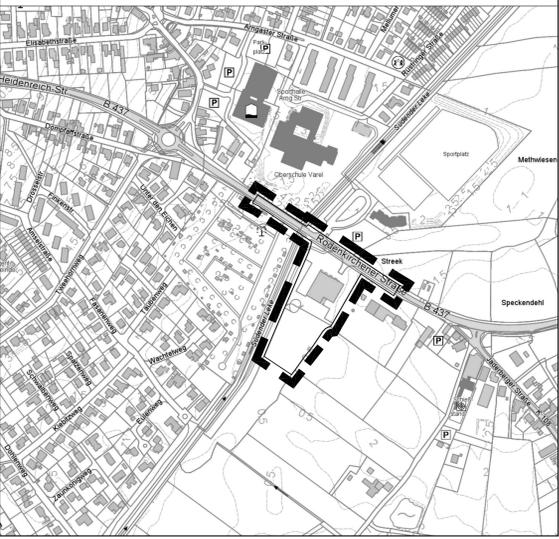


##### 8. Sonstige Planzeichen



### Übersichtsplan

Ausschnitt aus d. automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) maßstäblich verkleinert Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch die LGLN RD Oldenburg, Katasteramt Varel



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 153 - 1. Änderung "Streek" Stadt Varel**  
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB  
- Entwurf -