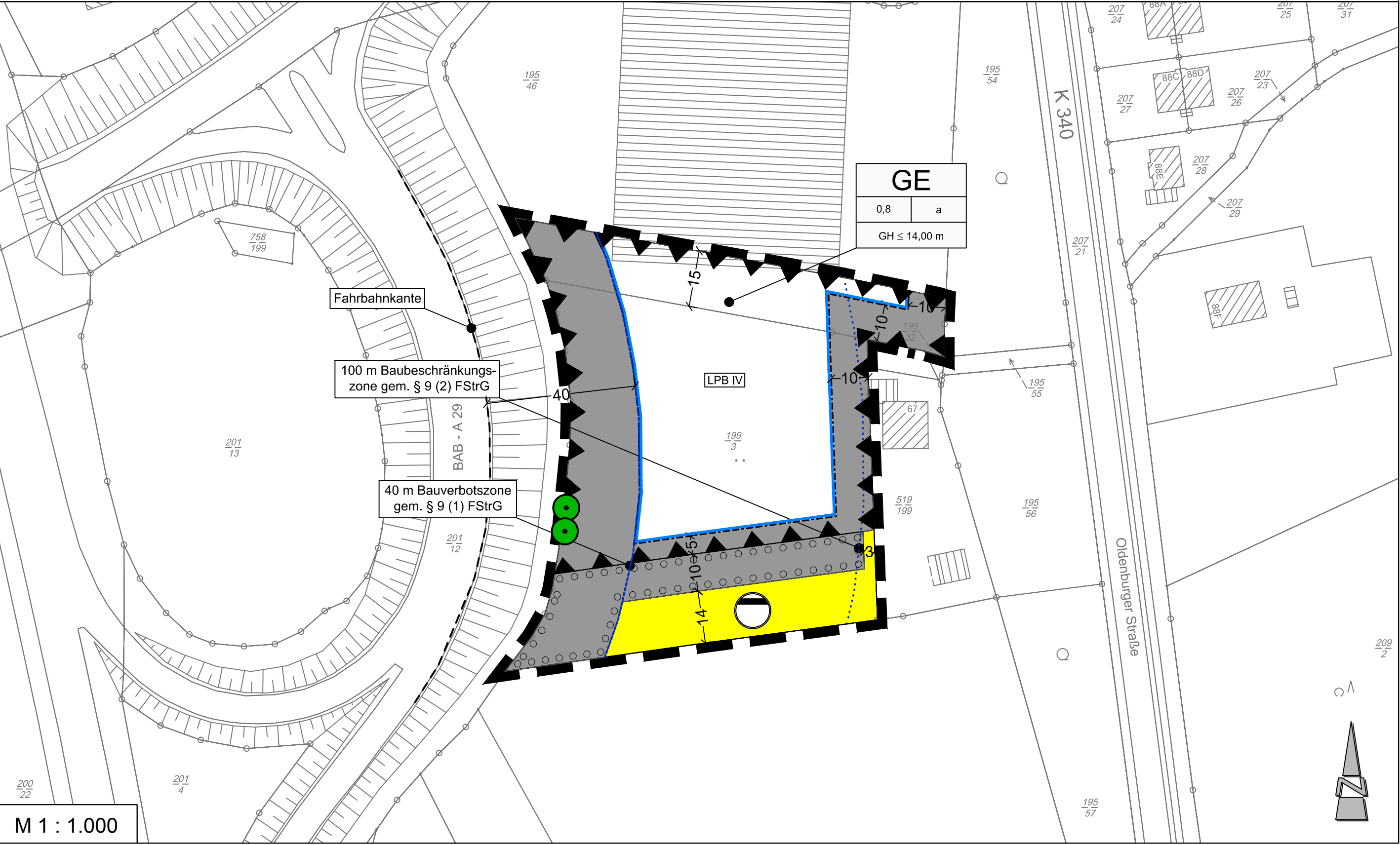


Stadt Varel

Bebauungsplan Nr. 236 "Erweiterung Deutsche WindGuard"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebietes (GE) sind Bordelle als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO sowie Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO). Zusätzlich sind innerhalb des gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebietes (GE) 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/ Schneiderebedarf/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.

- Innerhalb des gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebietes (GE) sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO sowie Vergnügungstätten gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO als ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

- Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) gem. § 8 BauNVO gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt: obere Gebädekante
Unterer Bezugspunkt: NHN + 3 m

- In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung.

- Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. 9 (1) Nr. 20 BauGB ist die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung (ausgenommen Gehölzentfernungen) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldräumung / Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

- 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 durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für hohlenbewohnende 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.

- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkkehrungen 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 Büro-, Wohn- und Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (R_{w, res}) durch die Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich IV:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_{w, res} = 40 dB
Bürräume u. ähnliches: erf. R_{w, res} = 35 dB

- Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind heimische, standortgerechte Gehölzanpflanzungen in Form einer Baum-/Strauchhecke anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Zu verwendende Pflanzenarten:
Bäume: Eberesche, Stieleiche, Hainbuche, Schwarzerle
Sträucher: Faulbaum, Haselnuss, Weißdorn, Schwarzer Holunder, Salweide, Grauweide

Qualitäten:
Bäume: Heister: 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Sträucher: leichte Sträucher: 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

- Die innerhalb des Geltungsbereichs gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder bei Beseitigung aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Varel sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 14 (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.

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.

- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.

- Entlang der Bundesautobahn 29 dürfen gem. § 9 (1) FStrG in einer Entfernung bis 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs. In der Baubeschränkungszone des § 9 (2) FStrG (bis 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) bedürfen jegliche Bauvorhaben und die Errichtung von Werbeanlagen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

- Von der Bundesautobahn 29 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

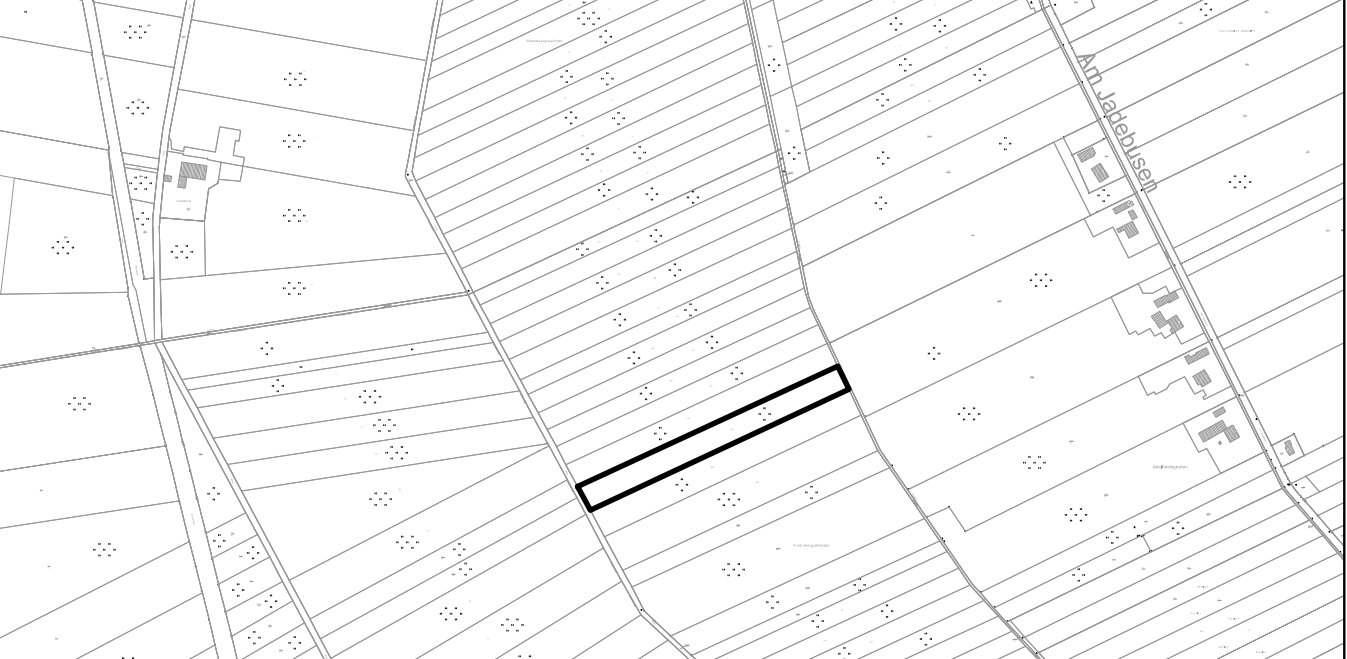
- Der gesamte Geltungsbereich befindet sich im Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Varel. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

- Es ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 anzuwenden.

- DIN-Normen, auf die der Bauleitplan Bezug nimmt, werden in der jeweils gültigen Fassung während der Dienststunden im Fachbereich Planung und Bau der Stadt Varel zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

- Für das Plangebiet besteht eine Kompensationsverpflichtung auf dem Flurstück 241, der Flur 3 in der Gemarkung Bockhorn auf anteilig ca. 6.190 m².

Fläche für Kompensationsmaßnahmen



PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Stadt Varel den Bebauungsplan Nr. 236 "Erweiterung Deutsche WindGuard" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Varel,
Bürgermeister (Siegel)

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
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich 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 & Partner.

Rastede,
Dipl. Ing. B. Diekmann (Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 236 "Erweiterung Deutsche WindGuard" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 BauGB am ortsüblich sowie auf der Internetseite der Stadt bekanntgemacht worden.

Varel,
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 236 "Erweiterung Deutsche WindGuard" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am ortsüblich sowie auf der Internetseite der Stadt bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 236 "Erweiterung Deutsche WindGuard" hat mit Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom bis zum öffentlich auslegen und war auf der Internetseite der Stadt einsehbar.

Varel,
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Varel hat den Bebauungsplan Nr. 236 "Erweiterung Deutsche WindGuard" 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 § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Varel,
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 236 "Erweiterung Deutsche WindGuard" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 236 "Erweiterung Deutsche WindGuard" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Varel,
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 236 "Erweiterung Deutsche WindGuard" ist gemäß § 215 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. 236 "Erweiterung Deutsche WindGuard" stimmt mit der Urschrift überein.

Varel,
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet (GE)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl
GH ≤ 14 m maximal zulässige Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baugrenzen

a abweichende Bauweise
Baugrenze

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Fläche für die Abwasserbeseitigung, hier: Regenrückhaltebecken

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

Erhaltung von Einzelbäumen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Sonstige Planzeichen

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

DARSTELLUNGEN

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

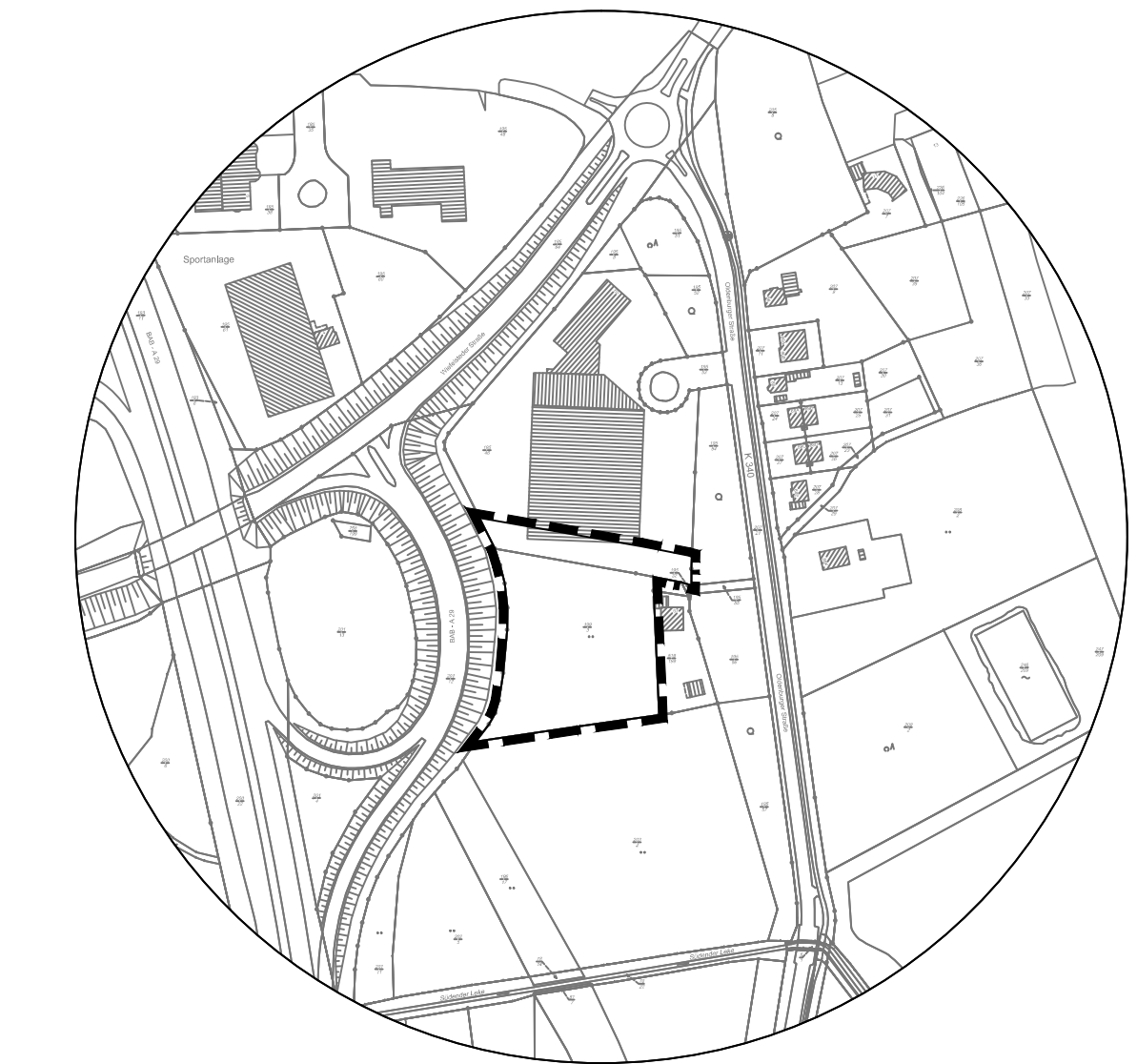
Grenze der Bauverbotszone von 40 m entlang der BAB 29 gem. § 9 (1) FStrG

Grenze der Baubeschränkungszone von 100 m entlang der BAB 29 gem. § 9 (2) FStrG

Stadt Varel Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 236 "Erweiterung Deutsche WindGuard"

Übersichtsplan unmaßstäblich



Diekmann • Mosebach & Partner Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

