



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 153 - 1. Änderung

"Streek"

Stadt Varel

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



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 von höchstens 800 m² und zudem 125 m² saisonale Außenverkaufsfläche. Es 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 Erdgeschosfußboden (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 Erdgeschosfußboden (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 unterschreiten
- 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, Eberesche, Weißdorn, Schlehe, Schneeball, Faulbaum, 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) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Olener 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 (KrW-/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 Leitungsachse – zu besetzen.
- Richtfunkverbindungen**
Über dem Plangebiet verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG. Eine maximal zulässige Bauhöhe von 38 m üNN darf innerhalb des Schutzbereichs der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um die Telekommunikationsverbindungen nicht zu beeinträchtigen. Diese Regelung gilt auch für Nebenanlagen (z.B. Antennenanlagen).
- Vorhaben- und Erschließungsplan**
Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers BGB-Grundstücksgesellschaft Herten ist gemäß § 12 (3) BauGB Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 153, 1. Änderung.
Es sind gemäß § 12 (3a) BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus einem Lageplan, der dem Durchführungsvertrag sowie der Begründung als Anlage beigefügt ist.

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 „Streek“, 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
- 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 _____
(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
- 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 _____
(Bürgermeister)
- Erneute öffentliche Auslegung**
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am _____ die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.
Varel, 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 _____
(Bürgermeister)
- Inkrafttreten**
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am _____ in ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.
Varel, 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 _____
(Bürgermeister)
- Mängel der Abwägung**
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Varel, den _____
(Bürgermeister)

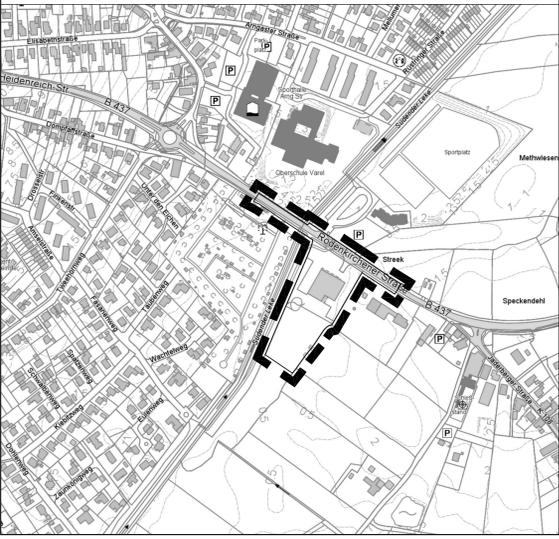
Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
SO: Sonstige Sondergebiete, Bau- und Getränkemarkt
Überbaubare Grundstücksflächen
Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Maß der baulichen Nutzung**
0,6: Grundflächenzahl als Höchstmaß
I: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
a: abweichende Bauweise
Baugrenze
- Verkehrsflächen**
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
unterirdische Leitung (Gashochdruckleitung der EWE)
unterirdische Leitung (Trinkwasserleitung des OOWV)
- Grünflächen**
Private Grünfläche
Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

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

