

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Varel diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 237 "Vollsortimenter-Oberstrohe", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Varel, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.01.2019). 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.

Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn
Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Georgstraße 15, 26832 Achim

Achim, den 19.07.2018 Öffentl. best. Vermessungsingenieur

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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 237 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Varel, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des vorhabenbezogenen 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 237 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Varel, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Varel hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 237 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 der Stadt ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 237 ist damit am in Kraft getreten.

Varel, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 237 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 237 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Varel, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Varel, den STADT VAREL
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

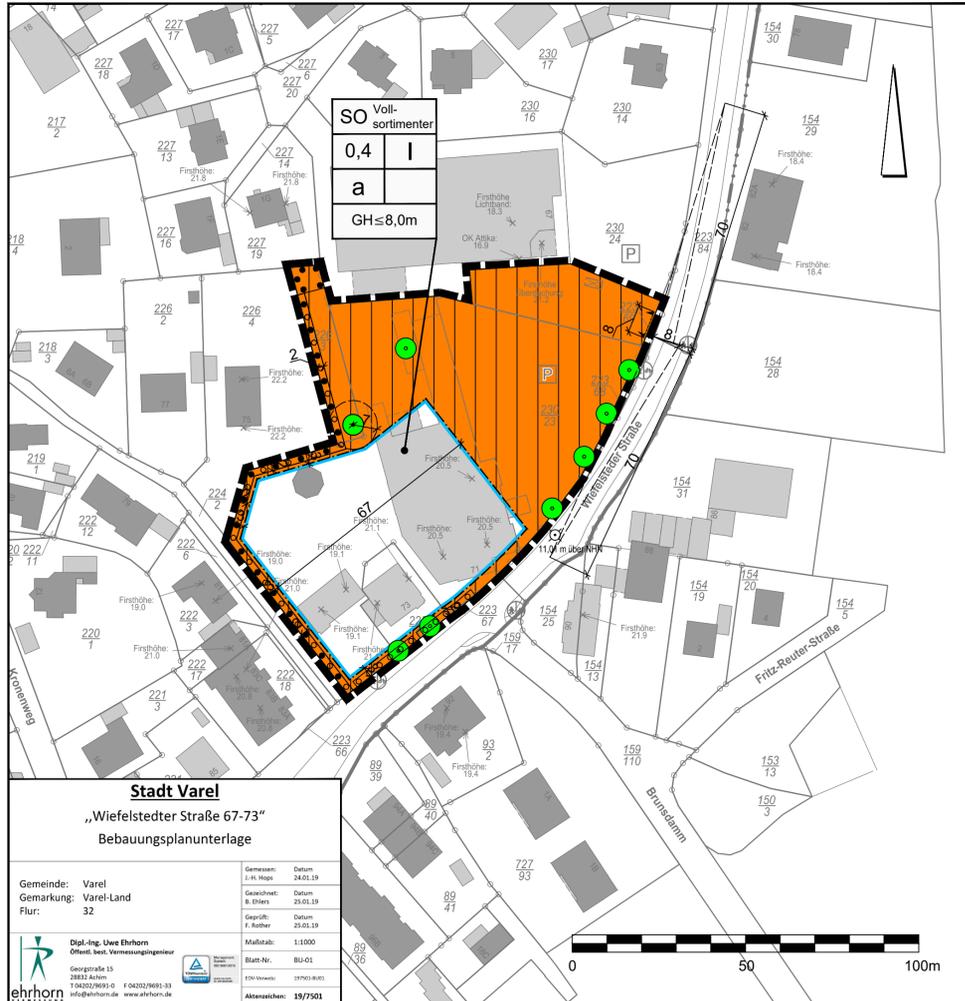
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2018 (Nds. GVBl. S. 113)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. S. 338)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

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)



Stadt Varel	
„Wiefelstedter Straße 67-73“ Bebauungsplanunterlage	
Gemeinde:	Varel
Gemarkung:	Varel-Land
Flur:	32
Gemarkung:	Dahm
U.Nr. Weg:	24.02.19
Gemarkung:	Dahm
B. Blders:	25.01.19
Gemarkung:	Dahm
F. Rother:	25.01.19
Maßstab:	1:1000
Blatt-Nr.:	BB-01
Flur-Nr.:	19701-B/01
Abschnitt:	19/7501



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Vollsortimenter
- Maß der baulichen Nutzung**
0,4 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH=8,0m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß GH= Gebäudehöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
a Abweichende Bauweise
 Baugrenze
 überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche
- Verkehrflächen**
 Einfahrtbereich
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 anzupflanzender Baum
 zu erhaltender Baum mit statisch wirksamem Wurzelzellerbereich
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Sonstige Planzeichen**
 Sichtdreieck
 Höhenbezugspunkt ü. NHN
siehe Textliche Festsetzungen Nr. 2 b)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4-11 BauNVO**
a) Innerhalb des gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Vollsortimenter“ ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 1.650 m² zulässig:
Innerhalb des Einzelhandelsbetriebes sind die folgenden Verkaufsflächenoberbegrenzungen für die einzelnen Sortimentsgruppen zulässig:
- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.320 m² (WZ 47.2),
- Drogerieartikel, Kosmetik, Parfümerie mit einer maximalen Verkaufsfläche von 165 m² (WZ 47.75),
- sonstige nahversorgungsrelevanten Sortimente mit einer maximalen Verkaufsfläche von maximal 165 m².
- Errichtung und der Betrieb eines Backshops/Café mit einer maximalen Fläche von 280 m².
b) Für die Definition der nahversorgungsrelevanten Sortimente gilt die Varel'sche Liste des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Varel in der 1. Änderung mit Datum vom 22.06.2016 wie folgt:
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind (WZ-Nr. Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2008): Blumen (WZ 47.76.1), Drogerieartikel, Kosmetik, Parfümerie (WZ 47.75), Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke (WZ 47.2), pharmazeutische Artikel (Apotheke) (WZ 47.73), Zeitungen, Zeitschriften (WZ 47.62.1), zoologischer Bedarf (hier von nur Kleingebinde bis 10 kg) und lebende Tiere (aus WZ 47.76.2).
- Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18 und 19 BauNVO**
a) Im Sondergebiet SO ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Maß von 0,9 zulässig.
b) Bauliche Anlagen dürfen die in der Planzeichnung eingetragenen Höhen nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für die baulichen Anlagen gilt die in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenfestpunkt mit NHN = 11,01 m sowie der oberste Punkt der baulichen Anlage. Dies gilt nicht für Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien an und auf den Gebäuden.
c) Schornsteine und sonstige Abluft- und Lüftungsanlagen, die für die Funktionalität und den Betrieb der Gebäude erforderlich sind, dürfen um bis zu 2 m von der vorgenannten Höhenfestsetzung abweichen. Mit dem Aufstellen dieser Anlagen ist ein Abstand von 10 m zur Baugrenze an der Wiefelstedter Straße einzuhalten.
d) Auf dem Grundstück ist die Errichtung von 1 Werbeflyer bis zu einer Höhe von 6 m zulässig.
- Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
Innerhalb der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Die Mindestgrenzabstände gemäß § 7 der NBauO müssen eingehalten werden.
- Maßnahmen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
a) Pro 20 neu angelegten Stellplätzen ist ein Laubbäumchen innerhalb eines begrünten Beetes auf dem Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen. Die Baumstandorte sind mit Unterpflanzungen zu begrünen und zu gestalten.
b) Im Norden des Geltungsbereiches ist für den Verlust der „Dorflinde“ eine Ersatzpflanzung vorzunehmen. Dieser Baum ist dauerhaft zu erhalten, bei Abgang ist nachzupflanzen. Als Pflanzqualität ist eine Mindestqualität als Hochstamm, 20-25 cm Stammumfang, 4xv, zu verwenden. Der Baumstandort ist mit Unterpflanzung zu begrünen und zu gestalten.
c) Der im Westen des Plangebietes eingetragene schützenswerte Einzelbaum (Stiel-Eiche) ist inkl. seines eingetragenen statisch wirksamen Wurzelbereiches dauerhaft zu erhalten. Dieser Bereich ist dauerhaft von jeglichen bodenverändernden Maßnahmen wie z.B. Auftrag, Erdabtrag, Verdichtung, Ablagerung von Gegenständen und Schadstoffeintrag zu schützen. Bei Verlust des Baumes ist artgleich nachzupflanzen. Als Pflanzqualität ist eine Mindestqualität als Hochstamm 25-30 cm Stammumfang, 4xv, zu verwenden.
d) Innerhalb der Fläche mit Erhaltungsbindung sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen, die zu einem Abgang der Gehölze führen, sind zu vermeiden. Abgänge Gehölze sind zu ersetzen.
e) Innerhalb der Fläche mit Erhaltungsbindung sowie dem Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Gehölze zu erhalten. Sofern durch die Baumaßnahmen Gehölze entfernt werden müssen, sind standortgerechte und heimische Sträucher als freiwachsende Hecke nachzupflanzen. Die Anpflanzung ist einreihig mit einem Pflanzabstand von 1,0 m bis 1,50 m vorzunehmen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und alle Maßnahmen, die zu einem Abgang der Gehölze führen, sind unzulässig. Abgänge Gehölze sind zu ersetzen.
f) Vorschläge zur Gehölzauswahl enthält die Gehölzliste.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus in Sorten	Zierapfel
Prunus in Sorten	Zierkirschen
Rosa in Sorten	Wildrosen
Quercus i.S.	Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia i.S.	Linden
Corylus avellana	Haselnuss
Sorbus aria	Mehlbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

g) Straßengebäulich sind 6 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen. Als Pflanzqualität ist eine Mindestqualität als Hochstamm, 20-25 cm Stammumfang, 4xv, zu verwenden. Für eine Unterraum ist eine regionale Rasensaatgutmischung zu verwenden.

Vorschläge zur Gehölzauswahl enthält die Gehölzliste.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Pflanzqualität
Liquidambar styraciflua	Amberbaum	H, 4xv, SIU 20-25 cm
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chinesische Wildbime	H, 4xv, SIU 20-25 cm
Corylus colurna	Baumhasel	H, 4xv, SIU 20-25 cm
Aesculus carnea	Scharlach-Roskastanie	H, 4xv, SIU 20-25 cm

Teil B - Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Investors E & H Immobilien GmbH ist gemäß § 12 (3) S. 1 BauGB Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 237.

Es sind gemäß § 12 (3a) 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 (Teil B) besteht aus der Vorhabenbeschreibung sowie dem Lageplan und den Detailplänen.

Örtliche Bauvorschriften

- Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Vorhaben Bebauungsplanes Nr. 237 „Edeka-Oberstrohe“ festgesetzten Sonstigen Sondergebiet.
- Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind nur am Gebäude sowie am Pylon gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2d zulässig. Werbeanlagen, die blinken, sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.
Das Bekleben, Beschriften und Bemalen von Fensterflächen ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
Das Bekleben, Beschriften und Bemalen von Fensterflächen kann zu Werbezwecken im Bereich des Backshops/Cafés sowie an der Nord-Ost-Fassade ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Werbeanlagen/Schriftzüge durchscheinend ausgeführt werden und gegenüber der Fensterfläche deutlich untergeordnet sind.

- Fassadengestaltung**
Die Fassaden des Hauptkörper sind zu einem übergeordneten Anteil (> 60 %) aus Klinkersteinen zu gestalten. Diese können durch einen deutlich untergeordneten Putzanteil oder Fassadenplatten ergänzt werden. Metallische Anteile in der flächigen Fassadengestaltung sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich der übrigen Fassadengestaltung optisch unterordnen und anpassen.

Hinweise

Rechtskraft

Mit Bekanntmachung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 237 „Edeka-Oberstrohe“ treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 112 einschl. der Änderungen für die sich überlagernden Flächen außer Kraft.

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Varel 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 Abs. 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.

Altablagerungen / Altlasten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen 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 derzeitigem Sachstand keine Bombardierung bzw. Funde von Abwurfkampfmitteln (Bomben) dokumentiert. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeistation, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion umgehend zu benachrichtigen.

Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Inwieweit Maßnahmen erforderlich werden (z.B. bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen), sollte im Einzelfall mit der zuständigen 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.

Stadt Varel

Landkreis Friesland

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 237

"Vollsortimenter-Oberstrohe" -Teil A-

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 NBauO



Übersichtskarte M. 1 : 5.000

Februar 2020 ENTWURF zum Satzungsbeschluss M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1 Telefon 0441 97174-0
26121 Oldenburg Telefax 0441 97174-73
Postfach 3867 E-Mail info@nwp-ol.de
26028 Oldenburg Internet www.nwp-ol.de

