

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Varel diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 "Panzerstraße" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Varel, den ..... Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

## Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2019 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18. März 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.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),  
Regionaldirektion Aurich  
- Katasteramt Varel -

Varel, den ..... Katasteramt Varel

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH Eschenweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den ..... (Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Varel, den ..... Bürgermeister

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 1. Änderung des 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 Bebauungsplanes mit der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Varel, den ..... Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Varel hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 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 des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 ist damit am ..... in Kraft getreten.

Varel, den ..... Bürgermeister

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Varel, den ..... Bürgermeister

## Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Varel, den ..... STADT VAREL  
Der Bürgermeister

gezeichnet:	K. Heise	K. Heise	K. Heise	M. Witting		
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen		
Projektbearbeiter:	S. Spille	S. Spille	S. Spille	B. Kunzmann		
Datum:	21.10.2019	03.04.2020	19.05.2020	14.09.2020		

**Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:**  
**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)  
**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKMVG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244)  
**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)

# Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

## Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4-11 BauNVO**
    - In den Mischgebieten sind die folgenden allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:
      - Wohngebäude nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Ausschluss nur im MI2),
      - Gartenbaubetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO (MI1 und MI2),
      - Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO (MI1 und MI2),
      - Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO (MI1 und MI2).
    - In den Mischgebieten MI1 und MI2 werden die folgenden Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:
      - Vergnügungsstätten nach § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.
    - In den Mischgebieten MI1 und MI2 sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, wenn Sie keine zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente im Sinne des Einzelhandelsentwicklungskonzepts der Stadt Varel vertreiben.  
Zentrenrelevante Sortimente sind (WZ-Nr. = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2008: Augenoptik (WZ 47.78.1), Bekleidung (ohne Sportbekleidung WZ 47.71), Bücher (WZ 47.61 und 47.72), Computer (PC-Hardware und Software) (WZ 47.41), Elektrokleingeräte (aus WZ 47.54), Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör (WZ 47.82.2), Glas/Porzellan/Keramik (WZ 47.59.2), Haus-/Bett-/ Tischwäsche (aus WZ 47.51), Hausrat (aus WZ 47.59.9), Heimtextilien/Gardinen (aus WZ 47.53 und aus WZ 47.51), Kurzwaren/Schneiderbedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (aus WZ 47.51), medizinische Geräte und orthopädische Artikel (WZ 47.74), Musikinstrumente und Musikalien (WZ 47.59.3), Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf (WZ 47.62.2), Schuhe/Lederwaren (WZ 47.72), Spielwaren (47.65), Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf, inkl. Sportbekleidung (aus WZ 47.64.2), Telekommunikationsartikel (WZ 47.42), Uhren/Schmuck (WZ 47.77), Unterhaltungselektronik (WZ 47.43 und 47.63), Waffen, Jagdbedarf, Angeln (aus WZ 47.78.9 und aus 47.64.2), Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder, Poster, Bilderrahmen, Kunstgegenstände (WZ 47.78.3 und aus WZ 47.59.9), Blumen (aus WZ 47.76.1), Drogerie, Kosmetik, Parfümerie (WZ 47.75), Nahrungs- und Genussmittel (WZ 47.2), pharmazeutische Artikel (Apotheke) (WZ 47.73), Zeitungen, Zeitschriften (WZ 47.62.1), zoologischer Bedarf und lebende Tiere (aus WZ 47.76.2).
- Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Bauliche Anlagen dürfen die in der Planzeichnung eingetragenen Höhen nicht überschreiten. Als Bezugspunkte für die baulichen Anlagen gelten die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße „Panzerstraße“ mittig vor dem Grundstück sowie der oberste Punkt der baulichen Anlage. Dies gilt nicht für Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien an und auf den Gebäuden.
- Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO**
  - Im Geltungsbereich gilt die abweichende Bauweise mit der Maßgabe des seitlichen Grenzabstandes und der Zulässigkeit von Gebäudelängen bis 75 m.
  - Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

**Straßenverkehrslärm:**

- An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnzimmer, Schlafräume und Büro) sind gemäß DIN 4109 erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen.  
In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III und IV auf Grundlage der nächtlichen Beurteilungspegel sind die in der nachfolgenden Tabelle genannten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftungen, Dächer etc.) einzuhalten. Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der aktuellen DIN 4109-Normen. Die aufgeführten, bewerteten und resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils (inkl. Fenstern und Lüftungssystemen) eines schutzbedürftigen raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen o.ä.	Büroräume o.ä.
III	61-65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35

- Außenwohnbereiche müssen auf der von der Panzerstraße aus lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden oder durch eine entsprechende Abschirmung vor dem Straßenlärm geschützt werden. Das betrifft einen Streifen von 10 m gemessen ab Grenze des Geltungsbereiches entlang der Panzerstraße. Die Dimensionierung des Lärmschutzes erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung.
  - In zukünftigen Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von  $< 30 \text{ dB(A)}$  im **Rauminneren** bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Schlafräume im Bereich (\*) sind zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder z.B. mit schalldämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird. Schlafräume im Bereich (\*\*) sind grundsätzlich mit entsprechenden Lüftungssystemen auszustatten. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu konkretisieren.
- Gewerbelärm**
- Im Mischgebiet MI2 sind schutzbedürftige Wohn- bzw. Schlafräume unzulässig.

## Hinweise

- Rechtskraft**  
Mit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Panzerstraße“ treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 122 „Panzerstraße“ 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 oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege -Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener 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 Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion umgehend zu benachrichtigen.
- Verwendete DIN-Normen und Regelwerke**  
Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Stadt Varel während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

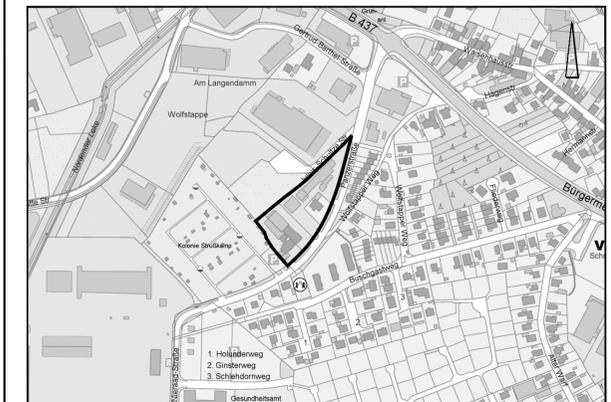
# PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
  - MI Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,6 Grundflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - GH $\leq$  10,0m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß GH= Gebäudehöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - a Abweichende Bauweise, Gebäudelängen bis 75m zulässig
  - Baugrenze
  - überbaubare Fläche
  - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Sonstige Planzeichen**
  - Bereiche mit Schallschutzanforderungen zur Nachtzeit (Straßenverkehr)
  - \* \*\* Abgrenzung unterschiedlicher Bereiche mit Schallschutzanforderungen zur Nachtzeit (Straßenverkehr)
  - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes  
LPB III Lärmpegelbereich
  - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# Stadt Varel

Landkreis Friesland

1. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 122  
"Panzerstraße"  
im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtskarte M. 1 : 5.000

September 2020 Entwurf zum Satzungsbeschluss M. 1 : 1.000

