

# Verfahrensvermerke

**1. Präambel**  
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Varel den Bebauungsplan Nr. 246 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB mit der Bezeichnung „Heinz-Neukäter-Schule“ bestehend aus der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Varel, den  
Siegel .....  
Der Bürgermeister

**2. Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1 000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2020  


Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.03.2020). 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.

Varel, den  
.....  
(Amtliche Vermessungsstelle) Unterschrift Siegel

**3. Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 246 „Heinz-Neukäter-Schule“ wurde ausgearbeitet von:  
Planungsbüro Weinert  
Norddeicher Str. 7  
26506 Norden  
.....  
(Dipl.-Ing. T. Weinert) Siegel

**4. Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 28.05.2020 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 246 „Heinz-Neukäter-Schule“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am XX.XX.20XX ortsüblich bekannt gemacht worden.

Varel, den  
Siegel .....  
Der Bürgermeister

**5. Öffentliche Auslegung**  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am XX.XX.20XX ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 246 „Heinz-Neukäter-Schule“ und der Begründung haben vom XX.XX.20XX bis XX.XX.20XX gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Varel, den  
Siegel .....  
Der Bürgermeister

**6. Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Varel hat dem Entwurf des Bebauungsplan Nr. 246 „Heinz-Neukäter-Schule“ sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 BauGB in seiner Sitzung am XX.XX.20XX als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Varel, den  
Siegel .....  
Der Bürgermeister

**7. Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan Nr. 246 „Heinz-Neukäter-Schule“ ist gemäß § 10 BauGB am ..... öffentlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 246 „Heinz-Neukäter-Schule“ ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Varel, den  
Siegel .....  
Der Bürgermeister

**8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. 246 „Heinz-Neukäter-Schule“ ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplan nicht geltend gemacht worden.

Varel, den  
Siegel .....  
Der Bürgermeister

**9. Mängel des Abwägungsvorganges**  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. 246 „Heinz-Neukäter-Schule“ sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Varel, den  
Siegel .....  
Der Bürgermeister



## Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
-  Flächen für den Gemeinbedarf  
Zweckbestimmung: Schule
- Fläche für die Wasserwirtschaft**
-  Wasserfläche  
hier: Entwässerungsgraben
- Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ** Grundflächenzahl
  - FH** max. zulässige Firsthöhe
  - III** Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
- Sonstige Planzeichen**
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplans
  -  Von der Bebauung freizuhaltende Bereiche
  -  Hauptversorgungsleitungen  
Gasleitung
- Bauweise und Baugrenzen**
-  Baugrenze
  - a** abweichende Bauweise
- Verkehrsflächen**
-  Bereiche ohne Zu- und Abfahrten
  -  Einfahrtbereich
- Grünflächen**
-  Öffentliche Grünfläche
  -  Zweckbestimmung:  
Sportplatz
- Natur und Landschaft**
-  Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  -  Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

## Textliche Festsetzungen (TF)

- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**  
Es wird eine Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Schule festgesetzt. Neben schulischen Anlagen, sind dienende Nebenanlagen (gem. §14 BauNVO) und Stellplätze (gem. § 12 BauNVO) zulässig. Ferner sind Anlagen zulässig, die dem Schulsport dienen.
- Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)**  
Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird eine Höhe von 16,2 m NHN als Höchstgrenze festgesetzt.
- Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**  
Gem. §22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, wobei die Länge der Gebäude von 110 m nicht überschritten werden darf. Es sind die Grenzabstände wie in der offenen Bauweise einzuhalten.
- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
Es wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt. Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche sind Nebenanlagen (gem. §14 Abs. 1 BauNVO) zulässig, die für den Sportbetrieb erforderlich sind. Nebenanlagen, in Form von Gebäuden, sind nur mit einer max. Grundfläche von bis zu 50 m² zulässig.
- Immissionsschutz**  
Als Vorkehrung zum Immissionsschutz sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nur Lichtstrahler mit einer max. Lichtpunkthöhe von 15 m zulässig. Die Lichtstrahler dürfen nur aus Planflächenstrahler mit stark asymmetrischer Lichtstärkeverteilung bestehen. Die Neigung der Strahler, ausgedrückt durch den Winkel der Lichtaustrittsfläche zur Horizontalen, darf max. 3° betragen.
- Erhaltung des Baumbestandes**  
Als Maßnahme zum Schutz von Umwelt und Naturhaushalt sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 25 cm, gemessen 1 m über Geländeoberfläche, auf Dauer zu erhalten.  
Abgänge sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches durch Anpflanzung von Obstbäumen (3-4 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 16 - 18 cm Stammumfang) zu ersetzen.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft**  
Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein Rasenstreifen mit einer Saatgutmischung als Kräuterterrassen einzusäen.
- Von der Bebauung freizuhaltende Bereiche**  
Auf den festgesetzten Flächen, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB freizuhalten sind, ist die Errichtung von Gebäuden und anderen Hochbauten unzulässig. Ferner ist in diesem Bereich die Anpflanzung von Gehölzen unzulässig.

## Hinweise

**Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. 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 / Altstandorte**  
Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannt Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

**Lage der Versorgungsleitungen**  
Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundigungspflicht der Ausbaubauunternehmer).  
Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadt - oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

**Artenschutz**  
Es ist gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten wie z.B. Amphibien, baumhöhlenbewohnende Vogelarten und Fledermäuse während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

**Sulfataure Böden**  
Aufgrund des Gefährdungspotentials sulfataurer Böden (extreme Versauerung des Aushubbodens, Pflanzenschäden, erhöhte Sulfatkonzentration, erhöhte Schwermetallverfügbarkeit, Betonschädlichkeit, Korrosionsgefahr für Stahlkonstruktionen) können bei konkreten Hinweisen im Vorfeld von Tiefbaumaßnahmen Vorerkundungen zur Abschätzung des Versauerungspotentials und der Bewertung des anfallenden Bodenaushubs gemäß Gefakten 25 des LBEAG erforderlich werden.

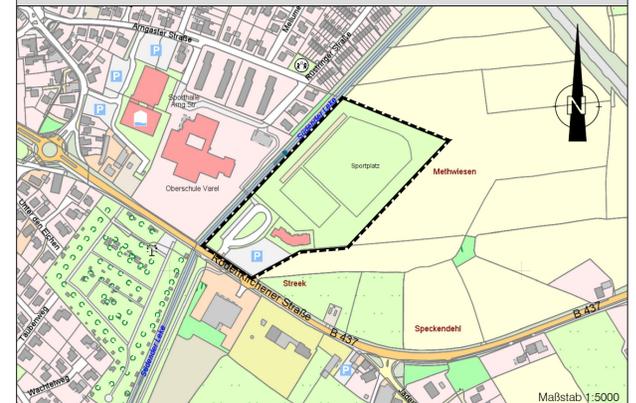
**Gewässer II. Ordnung**  
Entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein Verbandsgewässer II. Ordnung des Entwässerungsverbandes Varel "Sünder Leke". Es wird darauf hingewiesen, dass Grundstückseigentümer und Nutzungsberechtigte entsprechend der Satzung des Entwässerungsverbandes Varel verpflichtet sind, Baggerungen (Säuberung, Ausgrabung) zu dulden, Aushub aufzunehmen, Anpflanzverbot von Bäumen, Sträuchern und Hecken zu beachten und ein Bauverbot einzuhalten.

# Stadt Varel



## Bebauungsplan Nr. 246 „Heinz-Neukäter-Schule“

gem. §13a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung



Maßstab: 1:1000	Datum: 18.03.2020	Name: TW
Gez.:	14.12.2020	H. Joost
Bearbeitet:		



Norddeicher Straße 7 26 506 Norden  
Tel.: 04931 / 983 66 0 Fax.: 04931 / 983 66 29