



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (WA) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)
 Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig sind.
 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2, 16 Abs. 6, 18 Abs. 1 und 19 Abs. 4 BauNVO)
1. Bezugspunkt für Höhe und Höhenlage
 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die zulässigen Gebäudehöhen der baulichen Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt. Zwecks Orientierung ist in der Planzeichnung ein Höhenbezugspunkt mit Angabe der NHN-Höhe angegeben.
2. Gebäudehöhe (zugleich Firsthöhe):
 Die Gebäudehöhe (GH) darf den in der Planzeichnung angegebenen Wert in Meter über NHN nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt beim Gebäude ist der höchste Punkt des Daches (Oberkante First bzw. Oberkante Flachdach).

Nr. 3 Bauweise, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 bzw. § 23 Abs. 3 BauNVO)
 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) gilt die abweichende Bauweise. Hier darf die Länge der Gebäude 15 m nicht überschreiten.
 Auf die zulässigen Baulängen sind Nebengebäude, wie Garagen u. überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachüberstände, Erker u. a. untergeordnete Bauteile i. S. d. § 5 Abs. 3 Nr.2 NBauO nicht anzurechnen.
 Die Abstände regeln sich jeweils nach den §§ 5 und 7 der NBauO.
 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Nr. 4 Garagen und Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 u. 14 BauNVO)
 Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche allgemein zulässig.

Nr. 5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind bei Einzelhäusern je Wohngebäude höchstens zwei Wohneinheiten und bei Doppelhäusern höchstens eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

Nr. 6 Erhaltungsgebot für den Baumbestand (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 Der Baumbestand innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
 Der Kronentraufbereich der Hochstämme ist von jeglicher Versiegelung freizuhalten.
 Abgänge sind durch Neuanpflanzung der gleichen Art zu ersetzen. Für die Neuanpflanzungen gelten folgende Vorgaben: Holzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 bis 16 cm, gemessen in ein Meter Höhe.
 Der Kronentraufbereich der Hochstämme ist von jeglicher Versiegelung freizuhalten.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Varel diese 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.
 Es gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
 Varel, den

 Bürgermeister

PLANVERFASSER
 Der Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 wurde ausgearbeitet von:

 Oldenburg, den

 Planverfasser

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.
 Varel, den

 Bürgermeister

Am hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel beschlossen, mit dem vorgestellten Planentwurf die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und die gleichzeitige Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorzunehmen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 Varel, den

 Bürgermeister

Der Rat der Stadt Varel hat die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Varel, den

 Bürgermeister

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
Deichschutzzone
 Ein Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes liegt innerhalb der 50 m - Deichschutzzone gemäß NDG (siehe Planzeichnung). Hier sind nur solche Nutzungen zulässig, die die Deichsicherheit nicht gefährden und die Deicherhaltung nicht beeinträchtigen.
 Zur Realisierung von Maßnahmen ist in jedem Einzelfall vor Baubeginn eine deichschutzrechtliche Ausnahme genehmigung nach § 16 NDG beim Landkreis Friesland als Untere Deichbehörde einzuholen. Der II. Oldenburgische Deichband ist jeweils am Verfahren zu beteiligen.

Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)
Art der baulichen Nutzung
 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung
 0,4 Grundflächenzahl
 Geschossflächenzahl
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 GH max maximal zulässige Gebäudehöhe (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)

PLANUNTERLAGE Aktenzeichen: L4 - 308 / 2020
 Kreis Friesland, Stadt Varel, Gemarkung Varel-Land
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1 : 500
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
 Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig.
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 09.11.2020).
 Vervielfältigungserlaubnis erteilt nach dem Niedersächsischen Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002.
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Varel -
 Varel, den

 Unterschrift

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 a abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze mit überbaubarem Bereich
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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 (siehe Textliche Festsetzung Nr. 6)
Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
 Bemaßung in Meter
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Eigentümer des Flurstücks 2777 sowie der Träger der Ver- und Entsorgung
Darstellungen ohne Normcharakter
 Höhenbezugspunkt mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull
Nachrichtliche Übernahme
 50 m - Deichschutzzone

HINWEISE
Nr. 1 Baunutzungsverordnung
 Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.
Nr. 2 Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Varel) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege Referat 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 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Nr. 3 Altblagerungen / Altlasten
 Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.
Nr. 4 Kampfmittel
 Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Stadt Varel zu benachrichtigen.
Nr. 5 Maßnahmen zum Artenschutz
 Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.
Nr. 6 Brandschutz
 Um einen erforderlichen Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert zu ermöglichen, sind bei der Erschließung der Baugrundstücke die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gemäß den §§ 1 und 2 DVNBauO zu den §§ 4 und 14 NBauO zu berücksichtigen. Die Technischen Regeln der DVGW - Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie die Vorgaben des Nds. Brandschutzgesetzes sind bei der Erschließung ebenfalls anzuwenden.
Nr. 7 Erdverlegte Versorgungseinrichtungen
 Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverlegte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Elektrizitäts- oder Gasversorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen.
Nr. 8 Energiesparendes Bauen
 Bei der Errichtung der Gebäude ist die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zu beachten.
Nr. 9 DIN und ISO- Vorschriften
 Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften können bei der Stadt Varel, Fachbereich Planung und Bau, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel, während der Dienstzeiten eingesehen werden.
Nr. 10 Außerkrafttreten anderer Bebauungspläne
 Mit Inkrafttreten der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 treten im überlagerten Bereich die Festsetzungen der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 62 (Planzeichnung und Satzungstext) außer Kraft.

Der Satzungsbeschluss zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am in der Nordwest - Zeitung (Ausgabe: Der Gemeinnützige) bekanntgemacht worden. Sie ist damit rechtsverbindlich geworden.
 Varel, den

 Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.
 Varel, den

 Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
 Varel, den

 Bürgermeister

Stadt Varel
Landkreis Friesland
13. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 62
Varel - Dangast

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB
ENTWURF
Fassung für die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
 (Stand: 14.06.2021)

BEGLAUBIGUNGSVERMERK
 Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.
 STADT VAREL
 Der Bürgermeister
 Varel, den

 Siegel i.A.