

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 11 BauNVO)

- SO1** SO1 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Weltnaturerbeportal und Quellbad“
- SO2** SO2 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Außenschwimmbecken mit Liegewiese“
- SO3** SO3 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeiteinrichtungen“
- SO4** SO4 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Strandgastronomie“
- SO5** SO5 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Touristische Infrastruktur“

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 17, 18 und 19 BauNVO)

- Höhenbezugspunkt (HBP) mit Höhenangabe über NN
- GH max. zulässige Gebäudehöhe
- TH max. zulässige Traufhöhe
- GH (FD) max. zulässige Gebäudehöhe bei Flachdach
- FH max. zulässige Firsthöhe
- GR max. zulässige Grundfläche

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- abweichende Bauweise
- offene Bauweise

4. Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche
- Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

- Erhalt von Einzelbäumen
- Kronendurchmesser

6. Sonstige Darstellungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Deichvorlandverordnung
- Nachrichtliche Übernahme

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung

1. Anwendungsbereich:
Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf den gesamten räumlichen Geltungsbereich.
2. Fassadengestaltung
Bauliche Anlagen sind entweder mit Holz zu verkleiden oder in einem rötlichen Ton zu verklinkern.

Hinweise

- 1. Baunutzungsverordnung**
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017
- 2. Deichvorlandverordnung des Landkreises Friesland vom 17.12.2014**
Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebiete befinden sich im Geltungsbereich der Verordnung über die Benutzung des Deichvorlandes zum Schutze der Hauptdeiche im Landkreis Friesland vom 17.12.2015 (Deichvorlandverordnung). Für die Umsetzung von Vorhaben in diesen Gebieten ist daher bei der Unteren Deichbehörde des Landkreises Friesland ein Antrag auf Befreiung von dem Verbot des § 4 Abs. 1 Ziffer a der Verordnung zu stellen.
- 3. Überflutungsgebiet**
Das Plangebiet liegt außerhalb der Hauptdeichlinie und kann daher sporadisch überschwemmt werden. Bei allen Vorhaben sind daher entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.
- 4. Schifffahrt**
Gemäß § 34 (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schifffahrt durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders inoffizieren oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.
- 5. Beleuchtung**
Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spekttralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin). Es ist eine bedarfsgerechte Beleuchtung mit Bewegungsmeldern und tageszeitlich begrenzter Beleuchtung zu wählen. Lampen sind möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt.
- 6. 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 u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Stadt Varel als zuständige untere Denkmalschutzbehörde 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 ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 7. Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten**
Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.
- 8. 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.
- 9. Maßnahmen zum Artenschutz**
Die einschlägigen Bestimmungen der §§ 39 und 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.
- 10. 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 § 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.

Fortsetzung Hinweise

- 11. 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 anzuzeigen zu lassen.
- 12. 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.
- 13. Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne**
Mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 261 treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 145 für die sich überlagernden Flächen außer Kraft.
- 14. Liste standortgerechter Laubbäume**
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Bergulme (Ulmus glabra)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Esche (Fraxus excelsior)
Feldahorn (Acer campestre)
Frühe Traubeneiche (Prunus padus)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Sandbirke (Betula pendula)
Schwarzerle (Alnus glutinosa)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Stieleiche (Quercus robur)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Wildapfel (Malus silvestris)
Wildbirne (Pyrus communis)
Winterlinde (Tilia cordata)
Zitterpappel (Populus tremula)

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 11 BauNVO)**
 - 1.1 Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Weltnaturerbeportal und Quellbad“ (**SO1**) dient der Unterbringung des Weltnaturerbeportals und des Quellbades. Im SO1 sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Innerhalb der Baugrenze sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Ein Freizeitbad mit Saunabetrieb und dazugehöriger Gastronomie
 - Gastronomiebetriebe
 - Ausstellungs- und Veranstaltungsflächen
 - Tourist-Info und Büroräume der Kurverwaltung
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Sonstige der Nutzung „Weltnaturerbeportal“ dienende Räumlichkeiten (z.B. Sanitäre Einrichtungen, Lagerräume, Technikräume, Sozialräume)

Im versiegelten Rondell vor dem Haupteingang des Weltnaturerbeportals im Westen des Sondergebiets sind zwei gastronomische Betriebe als Außengastronomie mit einer Größe von 300 m² zulässig.

Außerhalb der Baugrenze sind Erschließungsanlagen zulässig.

- 1.2 Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Außenschwimmbecken mit Liegewiese“ (**SO2**) dient der Unterbringung des Freibadbereichs des Quellbades. Im SO2 sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Ein Schwimmbecken
 - Grünanlage mit Spiel- und Sporteinrichtungen in Zuordnung zum Freibad
 - Erschließungsanlagen
 - Innerhalb der Baugrenze ist ein Funktionsgebäude mit Umkleieräumen, Sanitäranlagen und Lagerräumen, das dem Freibad funktional zugeordnet ist, mit einer maximal überbaubaren Grundstücksfläche von 130 m² zulässig.

- 1.3 Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeiteinrichtungen“ (**SO 3**) dient der Unterbringung eines Abenteuer-Minigolfplatzes mit ergänzenden baulichen Anlagen, eines Spielplatzes und einer Grünanlage. Im SO3 sind folgende Nutzungen zulässig:
 - ein Abenteuer-Minigolfplatz mit maximal 18 Bahnen
 - Kunstrasenbahnen mit ergänzenden Dekorationselementen
 - wassergebundene Wege, die der inneren Erschließung des Abenteuer-Minigolfplatzes dienlich sind
 - ein mindestens 1000 m² großer Kinderspielplatz
 - Grünanlage
 - Erschließungsanlagen
 - Innerhalb der Baugrenze sind ein Kassengebäude für die Schlägerausgabe mit einem Kiosk für den Verkauf von Getränken und Snacks sowie Sanitäranlagen in Zuordnung zum Minigolfplatz zulässig. Die maximal überbaubare Grundfläche darf 100 m² nicht überschreiten.

- 1.4 Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Strandgastronomie“ (**SO4**) dient der Unterbringung eines Gastronomiebetriebes. Im SO4 sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Innerhalb der Baugrenze ist ein Gastronomiebetrieb mit für den Betrieb notwendigen Einrichtungen (z.B. Küche, sanitäre Einrichtungen, Lager) zulässig.
 - Außerhalb der Baugrenze sind ein Verkaufstand, der dem Hauptbetrieb funktional zugeordnet ist, und Erschließungsanlagen zulässig.

- 1.5 Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „touristische Infrastruktur“ (**SO5**) dient der Unterbringung von Einrichtungen mit Zuordnung zum Badestrand. Im SO5 sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Grünanlage mit Kunstwerk, Sitzgelegenheiten und Fußwegen
 - Fahrradstellanlagen
 - Ein Fahrgastunterstand für den Busverkehr
 - Erschließungsanlagen
 - Innerhalb der Baugrenze ist ein Verkaufswagen mit gastronomischem Angebot zulässig, ferner Einrichtungen für touristische Dienstleistungen, wie z.B. Hundewaschanlage, Fahrradladestation und Fahrradboxen. Die überbaubare Grundfläche innerhalb der Baugrenze darf exklusive des Verkaufswagens 100 m² nicht überschreiten.

1.6 An der nördlichen Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche sind Sitzgelegenheiten, die die Befahrbarkeit der Fläche nicht einschränken, zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 18 und 19 BauNVO)

- 2.1 Als untere Bezugspunkte gelten die Höhenbezugspunkte (HBP) 1-3.
- 2.2 Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens gilt der in der Planzeichnung festgelegte Höhenbezugspunkt. Es ist jeweils der der baulichen Anlage nächst gelegene Höhenbezugspunkt heranzuziehen.
- 2.3 Die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens wird mit maximal 0,50 m über o.g. Bezugspunkt festgesetzt.
- 2.4 Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) und der tatsächlichen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens. Die Traufhöhe gilt nicht für Traufen von untergeordneten Dachelementen (Kruppeltalm, Dachaufbauten, Quergiebel).
- 2.5 Als Gebäudehöhe (zugleich Firsthöhe) gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und der tatsächlichen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile können zugelassen werden. Garagen und Nebenanlagen bleiben von der Festsetzung unberührt.
- 2.6 Für die sonstigen Sondergebiete wird jeweils eine eigene maximal überbaubare Grundfläche (GR) festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Für das SO1 wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.
- 3.1.2 Für die SO 2, 3, 4 und 5 wird die offene (o) Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu schützen und zu erhalten; zugelassen sind nur fachgerechte pflegerische Maßnahmen zur langfristigen Sicherung der Bäume sowie zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht. Die Flächen unterhalb der Kronenbereiche sind als Vegetationsflächen zu nutzen, eine Versiegelung, Bodenauftrag und Bodenabgrabungen oder die Anlage von Fundamenten ist nicht zulässig. Abgänge sind durch Neuanpflanzung eines heimischen standortgerechten Laubbaums zu ersetzen. Eine Liste standortgerechter heimischer Gehölze befindet sich unter Hinweis Nr. 14. Für die Neuanpflanzungen gelten folgende Vorgaben: Gehölzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 bis 16 cm, gemessen in einem Meter Höhe.

5. Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsmaßnahme (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Aus naturschutzrechtlicher Sicht sind für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 261 durchzuführen. Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden deshalb die im Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung benannten und beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 385/19 der Flur 7, Gemarkung Varel-Stadt den Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 261 zugeordnet.

Präambel

Aufgrund 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 (NKomVG), hat der Rat der Stadt Varel den Bebauungsplan Nr. 261, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Varel, den _____
Bürgermeister _____

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 261 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Varel, den _____
Bürgermeister _____

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am _____ nach Erläuterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 261 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am _____ ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 261 hat mit der Begründung vom _____ bis zum _____ öffentlich ausgelegen.

Varel, den _____
Bürgermeister _____

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Varel hat den Bebauungsplan Nr. 261 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB beigefügt.

Varel, den _____
Bürgermeister _____

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 261 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ in der Nordwest-Zeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 261 ist damit am _____ in Kraft getreten.

Varel, den _____
Bürgermeister _____

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 261 ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worde.

Varel, den _____
Bürgermeister _____

Beglaubigung

Dieser Bebauungsplan Nr. 261 stimmt mit der Urschrift überein.
Varel, den _____
Bürgermeister _____

Planverfasser

Dieser Bebauungsplan Nr. 261 stimmt mit der Urschrift überein. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Stadt Varel, Fachbereich Planung und Bau
Zum Jadebusen 20
26316 Varel
Tel. 04451 / 126-260
Email: meyer@varel.de
Varel, den _____
D. Meyer

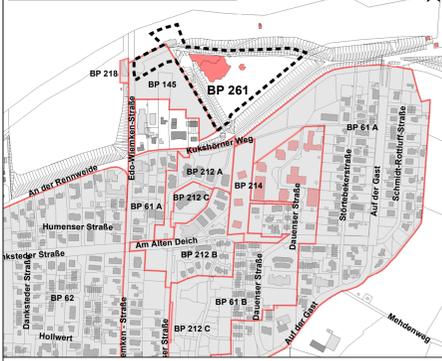
Planunterlagen

- Kartellgrundlage: Liegenschaftskarte
- Maßstab 1 : 1.000
- Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
- © 2022
- Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Katasteramt Varel

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand Juli 2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geome-trisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Varel, den _____ Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen -Regionaldirektion Aurich-
Unterschrift _____

Übersichtskarte M 1:5.000



Entwurf
Bebauungsplan Nr. 261
Weltnaturerbeportal
mit örtlicher Bauvorschrift
Stand 30.11.2022