

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet
SO GL Sonstiges Sondergebiet "Gewerbe und Logistik"

2. Maß der baulichen Nutzung

GR: ... m² maximal zulässige Grundfläche
GH: 14,50 m ü. NHN Gebäudehöhe als Höchstmaß über NHN

3. Bauweise, Baugrenzen

a abweichende Bauweise
Baugrenze

4. Hauptversorgungsleitungen

110kV oberirdische Hauptversorgungsleitung, hier: 110 kV-Hochspannungsfreileitung (nachrichtliche Übernahme)
unterirdische Hauptversorgungsleitung, hier: Trinkwasserleitung (nachrichtliche Übernahme)

5. Grünflächen

private Grünfläche

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

R Regenrückhaltebecken

7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

E Erhaltung: Bäume

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten
Abgrenzung unterschiedlicher Emissionskontingente innerhalb eines Baugebietes
Abgrenzung zwischen Grundflächen mit unterschiedlichen Festsetzungen gemäß textlicher Festsetzung Nummer ...
TF: ... Nummerierung der LpK-Flächen zur Zuordnung der jeweils zulässigen Emissionen
LpK: ... Nummerierung der richtungsabhängigen Zusatzkontingente
Bestandshöhepunkte mit Angabe der Nummer und der Bestandshöhe

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO

1.1 Von den gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter sowie Nr. 3 Vergnügensstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 In dem mit 1.2 gekennzeichneten Gebäude ist Einzelhandel für die Warengruppe "Haushaltswaren", also der Wirtschaftszweige Glas/Porzellan/Keramik (WZ 47.59.2) und Hausart (aus WZ 47.59.9), mit einer Verkaufsfläche von maximal 650 qm zulässig. (WZ-Nr. = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2008)

1.3 Im übrigen Gewerbegebiet ist bis zu einem Abstand von 170 m von der westlichen Geltungsbereichsgrenze an 90 Tagen im Jahr der Sonderverkauf und Verkauf von Artikeln aus Überproduktion sowie Artikeln III. Wahl der Warengruppe "Haushaltswaren" gemäß Nr. 1.2 zulässig.

1.4 In Verbindung mit § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{pK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten:

Nummer der L _{pK} -Fläche	L _{pK} Tag [dB(A)/m ²]	L _{pK} Nacht [dB(A)/m ²]	Zusatzkontingent [dB(A)/m ²]	Sektor A	Sektor B
1:	65	45	0	5	5
2:	65	50	0	5	5

Die Prüfung auf Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 auf der Grundlage der darin aufgeführten Gleichungen (6) und (7).

2. Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

2.1 Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gewerbe und Logistik“ - SO GL - dient der Unterbringung von Gewerbe- und Logistikbetrieben und in untergeordneten Maßstab ergänzenden Nutzungen.

2.2 Im sonstigen Sondergebiet „Gewerbe und Logistik“ sind zulässig:

- Logistikbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und sonstige Gewerbebetriebe aller Art, deren Geräusche (Betriebe und Anlagen) die folgenden Emissionskontingente L_{pK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten:

Nummer der L _{pK} -Fläche	L _{pK} Tag [dB(A)/m ²]	L _{pK} Nacht [dB(A)/m ²]	Zusatzkontingent [dB(A)/m ²]	Sektor A	Sektor B
3:	65	60	0	5	5
4:	65	65	0	5	5

die Prüfung auf Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 auf der Grundlage der darin aufgeführten Gleichungen (6) und (7).

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Sonderverkauf und Verkauf von Artikeln aus Überproduktion sowie Artikeln III. Wahl der Warengruppe "Haushaltswaren" gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.2 in einem Abstand von bis zu 170 m von der westlichen Geltungsbereichsgrenze an 90 Tagen im Jahr.

3. Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO um bis zu 20 % überschritten werden.

4. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO

Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der oberste Punkt des Daches. Notwendige technische Dachaufbauten und Schornsteine sind hiervon ausgenommen. Ausnahme kann die maximale Gebäudehöhe durch die Aufbringung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (insbes. Photovoltaik und Kollektoren) um 1 m überschritten werden.

5. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (FORTSETZUNG)

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

6.1 Auf der mit 6.1 gekennzeichneten Fläche sind zwei Hallen mit einer Gesamtgröße von rund 450 m² abzubauen und die Flächen inklusive der Zugewegungen zu entsiegeln. Die Fläche ist unter Freihaltung der Zugewegung zum Abwasserpumpwerk und zur Gasüberbestattung der natürlichen Sukzession zu überlassen und unter Entfernung aufwachsender Bäume dauerhaft im Zustand der Sukzession zu erhalten. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten.

6.2 Eine Außenbeleuchtung ist nur unter Verwendung von inaktiven Leuchtquellen und Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur bis max. 4.000 Kelvin mit einem von oben nach unten gerichteten Abstrahlwinkel von max. 70° zulässig.

7. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b

7.1 Die festgesetzten Einzelbäume sind langfristig zu erhalten und bei Abgang durch die Nachpflanzung eines standortgerechten, heimischen Laubbaums (s. Hinweis Nr. 11) an beliebiger Stelle im Geltungsbereich mit Pflanzqualität Hochstamm, 3x verschult, Stammumfang 14-16cm, gemessen in 1 m Höhe zu ersetzen.

7.2 Die mit 7.2 gekennzeichnete Fläche ist in der vorhandenen Form einer Sukzessionsfläche dauerhaft zu erhalten. Aufkommende Gehölze sind regelmäßig zu entfernen. Zulässig sind ebenfalls Gehölzbesetzungen zur Sicherung der Stromleitung sowie Pflegemaßnahmen der Röhrichtflächen.

7.3 Die mit 7.3 gekennzeichnete nördliche Fläche ist in ihrem Charakter als Scherrasenfläche mit überwiegend randlichem Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. In der mit 7.3 gekennzeichneten südlichen Fläche ist der Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. In den Gehölzbeständen sind fachgerechte Pflegemaßnahmen zulässig. Bei natürlichem Abgang von Bäumen oder bei Fällungen aufgrund der Verkehrssicherungspflicht oder technischer Erfordernisse sind Ersatzpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Gehölzarten (s. Hinweis Nr. 11) vorzunehmen. Die Scherrasenflächen sind dauerhaft von jungem Baumwuchs freizuhalten.

7.4 Die mit 7.4 gekennzeichnete Fläche dient der Rückhaltung des Oberflächenwassers. Die das Gewässer umgebenden Gehölze sind bei Ausbau- oder Unterhaltungsmaßnahmen zu erhalten, soweit dies aus wasserwirtschaftlicher Sicht möglich ist.

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzlebensanbahnungen, Schlickstein sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Absatz 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Stadt Varel als zuständige untere Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441/205768-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Absatz 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.

3. Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten

Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland, unter Bodenschutzbehörde, zu informieren.

4. Bodenschutz

Die durch Bau- oder Erschließungsarbeiten verdichtete Bodenfläche im unversiegelten Bereich ist nach Beendigung der Maßnahme wieder in den ursprünglichen Zustand der Bodenstruktur zu versetzen.

HINWEISE

5. Verwendung überschüssigen Bodens

Fallen bei Bau-, Aushubmaßnahmen Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahme auf dem Grundstück verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) einer Verwertung zugeführt werden. Ansprechpartner ist der Landkreis Friesland, Fachbereich Umwelt. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahme muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

6. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für GeoInformationen und Landesvermessung Niedersachsen (GLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Stadt Varel zu benachrichtigen.

7. Tatsächliche Lage der Leitungen

Die tatsächliche Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen kann von der im Plan gekennzeichneten Lage erheblich abweichen. Daher ist vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen in der Nähe einer Leitung von Leitungsträger die genaue Lage des Leitungsverlaufs in der Ortschaft feststellen zu lassen.

8. Einsichtnahme in technische Vorschriften

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden DIN, ISO- und anderen technischen Vorschriften können bei der Stadt Varel, Zum Jädebusen 20, 26316 Varel, eingesehen werden.

9. Oberflächenentwässerung und Maßnahmen an Gewässern

9.1 Die Einleitung von Oberflächenwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

9.2 Für Umbaumaßnahmen an Gewässern sind wasserrechtliche Genehmigungen nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 108 Nds. Wassergesetz (NWG) erforderlich. Das Gleiche gilt für Verrohrungen (Überfahren/Überwegungen). Hierfür sind Genehmigungen nach § 36 des WHG i. V. m. § 57 NWG einzuholen.

10. Artenschutz

Die gesetzlichen Vorschriften zum Artenschutz gemäß § 39 und § 44 NatSchG sind bei allen Maßnahmen (Abriss- und Baumaßnahmen, Vegetationsbeseitigung) zu beachten. Um den artenschutzrechtlichen Verbotbestand der Verletzung oder Tötung von Individuen sowie die Störung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sicher auszuschließen, ist vor Umsetzung von Maßnahmen eine Kontrolle der Gebäude und Gehölze auf Fledermausquartiere und Niststandorte durch eine qualifizierte Fachkraft durchzuführen. Die Entfernung von Gehölzen sollte nicht in der Sommerlebensphase der Fledermause bzw. nicht innerhalb der Brutphase der Vögel erfolgen.

11. Standortgerechte, heimische Baumarten

Folgende Baumarten gelten als standortgerecht und heimisch:

Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Hainbuche (Carpinus betulus)	Vogelkirsche (Prunus avium)
Bergulme (Ulmus glabra)	Rotbuche (Fagus sylvatica)	Wildapfel (Malus silvestris)
Eberesche (Sorbus aucuparia)	Sandbirke (Betula pendula)	Wildrose (Rosa canina)
Esche (Fraxus excelsior)	Schwarzerle (Alnus glutinosa)	Winterlinde (Tilia cordata)
Feldahorn (Acer campestre)	Spitzahorn (Acer platanoides)	Zitterpappel (Populus tremula)
Frühe Traubeneiche (Prunus padus)	Sommerlinde (Tilia platyphyllos)	
	Stieleiche (Quercus robur)	

PLANBEARBEITUNG IN ZUSAMMENARBEIT MIT:

AP Dipl.-Ing. Annette Polmann
Möhlenstraße 18
26340 Zeel / Neuenburg
Tel.: 04452 / 948529
Raum- und Umweltingenieuring

PRÄAMBEL

AUFGUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER NEUBEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) I. V. M. § 56 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) VOM 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 10 DES GESETZES ZUR ÄNDERUNG NIEDERSÄCHSISCHER RECHTSVORSCHRIFTEN AUS ANLASS DER COVID-19-PANDEMIE VOM 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244) HAT DER RAT DER STADT VAREL DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DIE BEGRÜNDUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

VAREL, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____ (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT VAREL HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE AUFSTELLUNG DER BEBAUUNGSPLANS NR. 198 "GEWEREBEGEBIET RAHLING" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

VAREL, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

2. PLANUNTERLAGE

AMTLICHE PRÄSENTATION (AP5) MAßSTAB: 1 : 5.000
LIEGENSCHAFTSKARTE MAßSTAB: 1 : 1.000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG © 2021 LGLN
Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STADTEBULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRABEN, WEGE UND PLATZTE VOLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 09.08.2021). SIE IST HINSCHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH ENWANDFREI.

VAREL, DEN _____

KATASTERAMT VAREL _____

UNTERSCHRIFT _____ (SIEGEL)

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT VAREL HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

VAREL, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

4. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER STADT VAREL HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 198 "GEWEREBEGEBIET RAHLING" NACH PRÜFUNG DER DENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

VAREL, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

5. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS DURCH DIE STADT VAREL IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM _____ IN DER NORDWEST-ZEITUNG BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. 198 "GEWEREBEGEBIET RAHLING" IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

VAREL, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

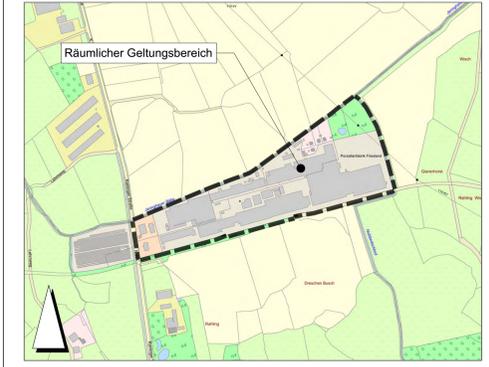
6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANS NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

VAREL, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

ÜBERSICHTSKARTE M. 1 : 7.500



GEMEINDE STADT VAREL

PLANNHALT MASSSTAB 1:1.000

BEBAUUNGSPLAN NR. 198 "GEWEREBEGEBIET RAHLING"

PROJ.-NR.	PROJEKTLEIT.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
11916	Bottenbruch	Bottenbruch		970 x 820	

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATUM	DATUM	PLANSTAND
2023_03_16_11916_BP_Nr.V.wvx	16.03.2023	Entwurf

PLANVERFASSER

Thalens Consult GmbH INGENIEURE · ARCHITECTEN · STADTPLANER
Sitz der Gesellschaft: Ulnsdorfer Str. 39 26340 Neuenburg Tel. 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax 0 44 52 - 9 16 - 101 E-Mail: info@thalens.de
STADT- u. LANDSCHAFTSPLANUNG