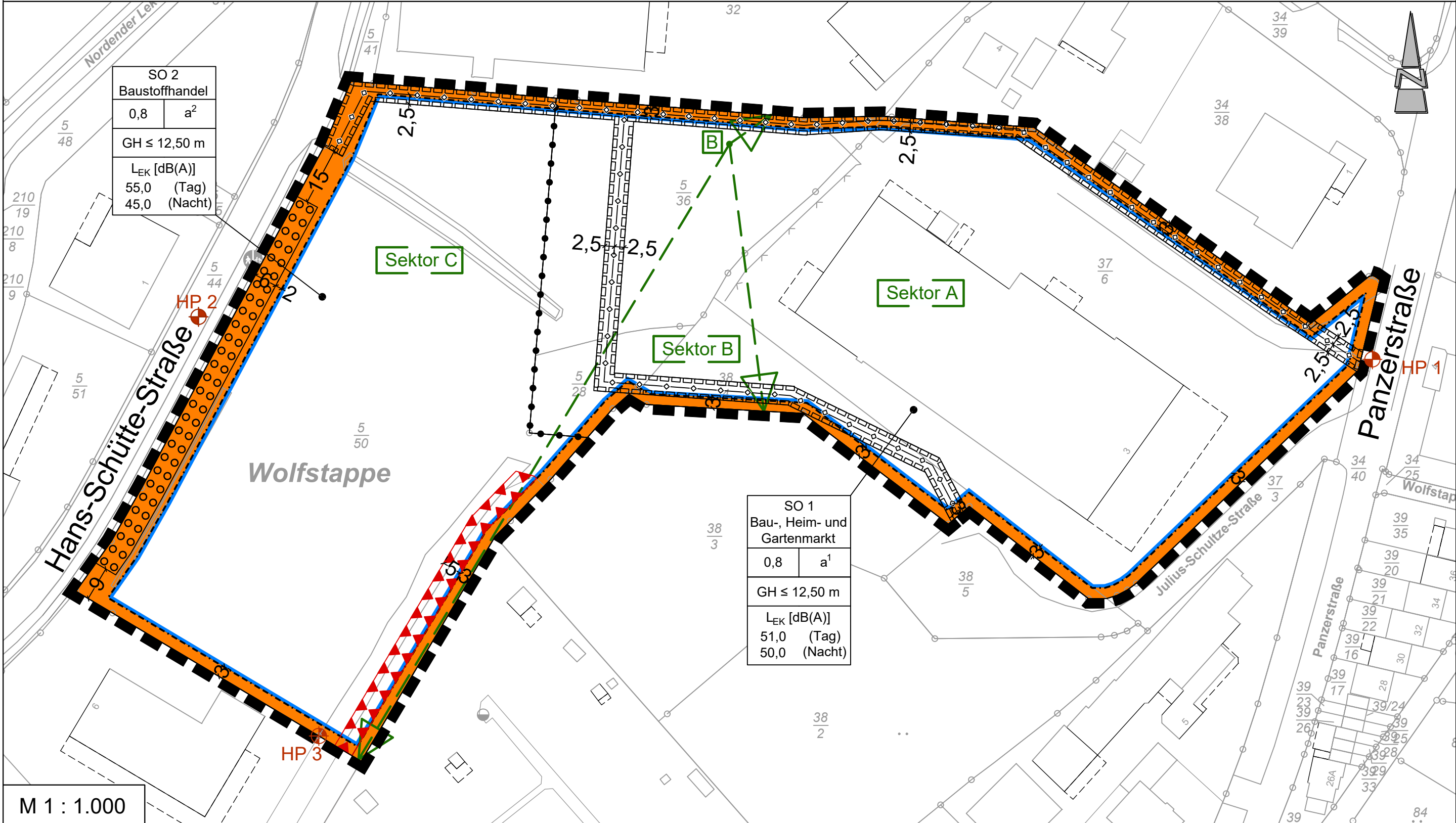


Stadt Varel

Bebauungsplan Nr. 260
"Hagebau Varel"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes 1 (SO 1) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
 - Bau-, Heimwerker- und Gartenmärkte mit einer minimalen Gesamt-Verkaufsfläche von 6.000 m² maximalen Gesamt-Verkaufsfläche von 7.660 m² mit folgenden Sortimenten der Vareler Sortimentsliste (WZ Nr. = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2008):
 - nicht zentrenrelevante Hauptsortimente:
 - Baumarkt-Sortiment (im engeren Sinne (WZ 47.52, aus 47.59.9, aus 47.78.9) auf maximal 4.355 m² Verkaufsfläche (davon maximal 1.940 m² im Innenraum)
 - Möbel (WZ 47.59.1) auf maximal 170 m² Verkaufsfläche
 - Gartenartikel (WZ aus 47.59.9 und 47.52.1) auf maximal 1.985 m² Verkaufsfläche (davon maximal 1.250 m² im Innenraum und maximal 120 m² auf überdachter Freifläche)
 - Pflanzen/Samen (WZ 47.76.1) auf maximal 560 m² Verkaufsfläche (davon maximal 240 m² im Innenraum und maximal 45 m² auf überdachter Freifläche)
 - nicht zentrenrelevante Randsortimente:
 - Fahrräder und Zubehör (WZ 47.64.1) auf maximal 50 m² Verkaufsfläche
 - Kfz-Zubehör (WZ 45.32 und 45.40) auf maximal 40 m² Verkaufsfläche
 - Leuchten/Lampen (WZ aus 47.59.9) auf maximal 185 m² Verkaufsfläche
 - Abweichend von den oben genannten nicht zentrenrelevanten Randsortimenten können ausnahmsweise andere nicht zentrenrelevante Sortimente zugelassen werden, sofern sie jeweils nicht mehr als 10 % der zulässigen Gesamt-Verkaufsfläche einnehmen (Randsortiment) und ihre städtebauliche Verträglichkeit im Rahmen einer fachgutachterlichen Einzelfallprüfung nachgewiesen wird.
 - zentrenrelevante Randsortimente:
 - Nahrungs- und Genussmittel (WZ 47.2) auf maximal 5 m² Verkaufsfläche
 - Bekleidung (ohne Sportbekleidung) sowie Schuhe (WZ 47.71 und 47.72) auf insgesamt maximal 16 m² Verkaufsfläche
 - Hausrat (WZ aus 47.59.9) auf maximal 203 m² Verkaufsfläche
 - Heimtextilien/Gardinen (WZ aus 47.53 und aus 47.51) auf maximal 42 m² Verkaufsfläche
 - Glas/Porzellan/Keramik sowie Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände (WZ 47.9.2 und 47.78.3 und aus 47.59.9) auf insgesamt maximal 61 m² Verkaufsfläche
 - Abweichend von den oben genannten zentrenrelevanten Randsortimenten können ausnahmsweise andere zentrenrelevante Sortimente zugelassen werden, sofern sie insgesamt nicht mehr als 4 % der zulässigen Gesamt-Verkaufsfläche einnehmen und ihre städtebauliche Verträglichkeit im Rahmen einer fachgutachterlichen Einzelfallprüfung nachgewiesen wird.
- Lager- und Produktionsflächen für den nutzungsbezogenen Bedarf
- Verwaltungs-, Sanitär- und Aufenthaltsräume für den nutzungsbezogenen Bedarf
- Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen für den nutzungsbezogenen Bedarf
- Photovoltaik-Anlagen über Stellplatzanlagen sowie auf Dächern
2. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes 2 (SO 2) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Baustoffhandel sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
- Ein Betrieb des Groß- und Einzelhandels für die nicht zentrenrelevanten Sortimente der Vareler Sortimentsliste (WZ Nr. = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2008) für Baumarkt-Sortiment (im engeren Sinne (WZ 47.52, aus 47.59.9, aus 47.78.9) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.530 m² (davon maximal 700 m² im Innenraum).
 - Lager- und Produktionsflächen für den nutzungsbezogenen Bedarf
 - Verwaltungs-, Sanitär- und Aufenthaltsräume für den nutzungsbezogenen Bedarf
 - Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen für den nutzungsbezogenen Bedarf
 - Photovoltaik-Anlagen über Stellplatzanlagen sowie auf Dächern
3. Zur Verkaufsfläche im Sinne der textlichen Festsetzungen Nr. 1 und Nr. 2 zählen alle dem Kunden zugänglichen Flächen, die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern (dies beinhaltet Stand-, Auslage- und Ausstellungsflächen, dem Kunden zugängliche Gänge bzw. Laufwege, Umkleidebereiche, Eingangs- und Kassenzonen, Windfänge, zugängliche Lagerflächen, SB- Hochregalhallen, Freiverkaufsflächen oder Zelte).
4. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete 1 und 2 (SO 1 und SO 2) gem. § 11 BauNVO gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
- Oberer Bezugspunkt:
Gebäudehöhe (GH): Obere Gebäudekante
Schallschutzwand: Obere Wand/Konstruktionskante
- Unterer Bezugspunkt im SO1: + 2,08 m über Normalhöhenull (NHN) (HP 1 - Sinkkasten auf Panzerstraße)
Unterer Bezugspunkt im SO2: + 1,98 m über Normalhöhenull (NHN) (HP 2 - Schachdeckel auf Hans-Schütte-Straße)
Unterer Bezugspunkt für die Schallschutzwand: + 2,42 m über Normalhöhenull (NHN) (HP 3 - Grenzpunkt)
- Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) durch untergeordnete Bauteile i. S. des Landesrechts sowie für technische Anlagen des Emissionsschutzes (Antennen, Schornsteine etc.) und Anlagen zur Wärme Gewinnung und Nutzung regenerativer Energien um bis zu 1,50 m ist zulässig. Die Aufbauten und Anlagen müssen einen Abstand von 1,50 m zur Gebäudeaußenkante der obersten Geschosse einhalten.
5. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete 1 und 2 (SO 1 und SO 2) gem. § 11 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl auf 0,9 durch die Grundfläche der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen zulässig.
6. Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
7. In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a¹) sind Gebäude mit einer Längenbegrenzung von 160,00 m zulässig. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a²) sind Gebäude mit einer Längenbegrenzung von 125,00 m zulässig. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).
8. Bei der Neuanlage von Stellplätzen und Außenausstellungsflächen sind innerhalb des Geltungsbereiches als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausschließlich wasserdrurchlässige Materialien (z. B. Rasengitterstein, Schotterrasen, Kies-/Splitterabdeckung, haufwerksporige Pflaster etc.) zur Befestigung zulässig (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

9. Der gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzte unterirdische Regenwasserkanal darf weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke noch durch Hochbauten überbaut werden. Eine Bepflanzung der Leitung oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen. Auf der mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zugunsten des Leitungsträgers zu belastenden Fläche dürfen keine Gebäude oder Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Abwasserkanäle und -anlagen (Freigefälle und Druckleitungen etc. mit den erforderlichen Armaturen einschl. Pumpwerke) beeinträchtigen oder gefährden können.
10. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete 1 und 2 (SO 1 und SO 2) gem. § 11 BauNVO sind auf Einstellplatzanlagen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB je zehn Einstellplätze fünf standortgerechte Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode vom Eingriffsverursacher durchzuführen. Zum Schutz des Wurzelwerks und zur Sicherung der Wurzelversorgung sind technische Lösungen (zum Beispiel durchwurzelbares Substrat) einzusetzen. Beim Einsatz technischer Lösungen sind die FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) (Pflanzgrubenbauweise 2 - überbaute Pflanzgruben) zu berücksichtigen. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten auf dem Grundstück nachzupflanzen.
- zu verwendende Pflanzenarten:
Sträucher: Hundsrose, Schwarzer Holunder, Schlehe, Weißdorn, Felsenbirne, Gemeiner Schneeball
Gehölzqualitäten: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 90 - 120 cm
11. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind standortgerechte, heimische Gehölzpflanzungen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Anpflanzungen mit Heistern und leichten Sträuchern sind lochversetzt, mit einem Reihenabstand von 1,00 m und einem Pflanzabstand von 1,00 m, vorzunehmen. Die Abstände zwischen den Hochstämmen belaufen sich auf 15,00 m. Abgänge oder Beseitigungen sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.
- zu verwendende Pflanzenarten:
Bäume: Steileiche, Eberesche, Schwarzerle, Birke, Bergahorn, Spitzahorn
Sträucher: Hundsrose, Schwarzer Holunder, Schlehe, Weißdorn, Felsenbirne, Gemeiner Schneeball
- zu verwendende Gehölzqualitäten:
Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 - 18 cm
Heister, 2x verpflanzt, Höhe 150 - 200 cm
leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 90 - 120 cm
12. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete 1 und 2 (SO 1 und SO 2) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung zugeordneten Emissionskontingente (LEK Tag- und Nachtwert in dB(A)/m²) nach DIN 45691 nicht überschreiten. Die Einhaltung der Emissionskontingente durch Betriebe bzw. Anlagen ist im bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren nach den Maßgaben der DIN 45691, Anhang B.8, in Verbindung mit der TA Lärm zu prüfen. (§ 1 (4) Satz 1 BauNVO)
- Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren B und C erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente. Zur Definition des Bezugspunktes und der Sektoren sind folgende Koordinaten maßgeblich:
- | Richtungssektor k | Zusatzkontingent LEK, zus.k [dB(A)] | Koordinaten (ETRS89/ UTM-Zone 32N (6°)) | | |
|-------------------|-------------------------------------|---|--------------------|--------------------|
| | tags | nachts | Start | Ende |
| A | 9 | 0 | E 441676 N 5916878 | E 441675 N 5916799 |
| B | 0 | 0 | E 441675 N 5916798 | E 441668 N 5916700 |
| C | 14 | 0 | E 441568 N 5916705 | E 441676 N 5916785 |
- | Koordinaten (ETRS89/ UTM-Zone 32N (6°)) |
|---|
| Bezugspunkt B E 441666 N 5916869 |
13. Innerhalb der Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist auf der gesamten Länge eine Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3 m und direktem funktionalen Anschluss an die südlich des Geltungsbereiches verlaufende Lärmschutzvorrichtung zu errichten. Die Schallschutzwand muss eine flächenbezogenen Masse von mindestens 20 kg/m² aufweisen und ist dauerhaft zu begründen. Die in der textlichen Festsetzung Nr. 4 definierten Bezugspunkte sind maßgeblich.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGVG), in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Stadt Varel den Bebauungsplan Nr. 260 "Hagebau Varel" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Varel, (Siegel)
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Liegenschaftskarte: Gemarkung Stadt-Varel, Flur 3
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

© 2022 LGLN
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2. 7. 1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19. 9. 1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.02.2022). 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.

Jever, den..... (Siegel)
(öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

PLANVERFASSER
Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 260 "Hagebau Varel" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, (Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 260 "Hagebau Varel" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 BauGB am ortsüblich sowie auf der Internetseite der Stadt bekanntgemacht worden.

Varel, Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 260 "Hagebau Varel" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am ortsüblich sowie auf der Internetseite der Stadt bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 260 "Hagebau Varel" hat mit Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom bis zum öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Stadt einsehbar.

Varel, Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Varel hat den Bebauungsplan Nr. 260 "Hagebau Varel" 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. 8 BauGB beigelegt.

Varel, Bürgermeister

INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 260 "Hagebau Varel" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 260 "Hagebau Varel" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Varel, Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 260 "Hagebau Varel" ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Varel, Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 260 "Hagebau Varel" stimmt mit der Urschrift überein.

Varel, Bürgermeister

HINWEISE

- Baunutzungsverordnung
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten
Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.
- Kampfmittel
Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Stadt Varel zu benachrichtigen.
- Überlagerung von Bebauungsplänen
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 260 überlagert die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 164, rechtskräftig seit dem 10.01.2014, sowie den Bebauungsplan Nr. 122, rechtskräftig seit dem 16.09.1994, in Teilbereichen. Die bisher für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 260 geltenden Festsetzungen treten mit Inkrafttreten den Bebauungsplanes Nr. 260 außer Kraft.
- Maßnahmen zum Artenschutz
Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat. Darüber hinaus sind Grabenumgestaltungen außerhalb der Zeit zwischen dem 01. Februar und dem 30. Juli durchzuführen. Bei Durchführung der Arbeiten innerhalb dieses Zeitraumes ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen. Innerhalb des Geltungsbereichs ist die Bestimmung des § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) in Verbindung mit § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.
- Kompensationsmaßnahme
Die Deckung des Kompensationsdefizits (4.700 Werteinheiten) erfolgt im Flächenpool "Alte Sielweide/Rabenteich" der Stadt Varel.
- 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.
- 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.
- 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.
- Sortimentsliste
Für den vorliegenden Bebauungsplan sind die im Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel, beschlossen am 24.02.2011 durch den Rat der Stadt Varel, genannten Sortiments- und Warengruppen maßgeblich. Diese beruhen auf der in den textlichen Festsetzungen genannten Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008.
- DIN und ISO- Vorschriften
Für den vorliegenden Bebauungsplan sind die im Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel, beschlossen am 24.02.2011 durch den Rat der Stadt Varel, genannten Sortiments- und Warengruppen maßgeblich. Diese beruhen auf der in den textlichen Festsetzungen genannten Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
 sonstiges Sondergebiet
- Maß der baulichen Nutzung
0,8 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,8
GH ≤ 12,50 m Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß, z.B. ≤ 12,50 m
- Bauweise, Baugrenzen
 abweichende Bauweise
 Baugrenze
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 Regenwasserkanal, unterirdisch
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 Emissionskontingent (LEK), Tag- und Nachtwerte gem. DIN 45691
 Richtungssektoren A-C für Zusatzkontingente nach DIN 45691
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Leitungsträgers zu belastende Flächen
 Höhenbezugspunkt 1 bis 3 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull)

Stadt Varel
Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 260
"Hagebau Varel"

Übersichtsplan unmaßstäblich



Entwurf

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

31.05.2023

