



**Planzeichenerklärung**

**Art der baulichen Nutzung**

Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO  
Zweckbestimmung: Betriebsgelände für Schau Stellerrbetriebe

**Maß der baulichen Nutzung**

0,8 Geschossflächenzahl  
0,4 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)  
TH maximal zulässige Traufhöhe (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)  
GH maximal zulässige Gebäudehöhe (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

a 1 / a 2 abweichende Bauweise (siehe Textliche Festsetzung Nr. 3)  
Baugrenze mit überbaubarem Bereich

**Grünflächen**

Private Grünfläche

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern  
Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

**Sonstige Planzeichen**

Abgrenzung unterschiedlicher Trauf- und Gebäudehöhen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
Bemaßung in Meter  
Höhenbezugspunkt mit Höhenangabe in Meter über Normal Null

**Nachrichtliche Darstellungen**

Kronentraubereich

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Nr. 1 Art der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet (SO)**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

**1.1**  
Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Betriebsgelände für Schau Stellerrbetriebe“ sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:  
1. Betriebsflächen und Betriebsgebäude für Schau Stellerrbetriebe (Werkstatt, Kfz-Halle, Lager, Büro),  
2. maximal 8 Wohnungen,  
3. Stellplätze für Bewohner, Besucher und Personal.

**1.2**  
Innerhalb der Sondergebietsflächen sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 "Geräuschkontingenterung" weder tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:  
LEK, tags: 65 dB (A)  
LEK, nachts: 50 dB (A)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

**Nr. 2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche**  
(gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet (SO) darf die dort zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um bis zu 85 % überschritten werden.

**Nr. 3 Abweichende Bauweisen**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Bau Feld 1 gilt die abweichende Bauweise a 1. Hier sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.  
Im Bau Feld 2 gilt die abweichende Bauweise a 2. Hier darf die Gebäudelänge 15 m nicht überschreiten.  
Es sind jeweils Grenzabstände wie in der offenen Bauweise einzuhalten.

Auf die zulässigen Baulängen sind Nebengebäude, wie Garagen und 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.

**Nr. 4 Höhe der baulichen Anlagen**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

**4.1 Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens**  
Im Sonstigen Sondergebiet darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens nicht höher als 0,50 m über dem nächstgelegenen Höhenbezugspunkt liegen. Die Lage und Höhe der einzelnen Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung vermerkt.

**4.2 Gebäudehöhe / Traufhöhe**  
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden im Sonstigen Sondergebiet die maximal zulässigen Gebäude- und Traufhöhen der baulichen Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt.  
Die Gebäudehöhe (GH) darf den in der Planzeichnung angegebenen Wert nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches (Oberkante First bzw. Oberkante Flachdach). Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile können zugelassen werden.  
Die Traufhöhe (TH) darf den in der Planzeichnung angegebenen Wert nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches (Oberkante First bzw. Oberkante Flachdach). Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile können zugelassen werden.  
Die Traufhöhe (TH) darf den in der Planzeichnung angegebenen Wert nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches (Oberkante First bzw. Oberkante Flachdach). Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile können zugelassen werden.

Garagen und Nebenanlagen bleiben von den vorstehenden Festsetzungen unberührt.

**Nr. 5 Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Bereiche zulässig. Zu den Grenzen zwischen Grundstück und öffentlicher Verkehrsfläche müssen sie jedoch einen Mindestabstand von 5,00 m einhalten.

**Nr. 6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 258 sind mehrere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchzuführen. Sofern es sich um Neuanpflanzungen handelt, müssen die Pflanzqualitäten den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (Bdß) entsprechen.

**6.1 Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher**  
Der Gehölzbestand innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (TF 6.1) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Der Kronentraubereich der Hochstämmle ist von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Abgänge von Bäumen sind durch Neuanpflanzung der gleichen Art zu ersetzen. Für die Neuanpflanzung gelten folgende Vorgaben: Gehölzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 bis 16 cm, gemessen in ein Meter Höhe.

**6.2 Anpflanzungsgebot für Bäume und Sträucher**  
Die in der Planzeichnung mit einem Anpflanzungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen (TF 6.2) sind ausschließlich mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist so vorzunehmen, dass eine Dichte von einer Pflanze pro 2 qm erreicht wird. Das Verhältnis von Bäumen zu Sträuchern muss mindestens 1 : 5 betragen.  
Bei der Anpflanzung sind heimische, standortgerechte Gehölze mit folgender Pflanzqualität zu verwenden: bei Bäumen: Heister 2 x v. / 150 bis 200 cm / bei Sträuchern: Strauch 2 x v. / 60 bis 100 cm.  
Es sind Gehölzarten aus der in der Planzeichnung aufgeführten Pflanzenliste zu verwenden.

**6.3 Anpflanzungsgebot für Sträucher**  
Die in der Planzeichnung mit einem Anpflanzungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen (TF 6.3) sind ausschließlich mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist so vorzunehmen, dass eine Dichte von einer Pflanze pro 2 qm erreicht wird.  
Bei der Anpflanzung sind heimische, standortgerechte Sträucher mit folgender Pflanzqualität zu verwenden: Strauch 2 x verpflanzt / 60 bis 100 cm.  
Es sind Gehölzarten aus der in der Planzeichnung aufgeführten Pflanzenliste zu verwenden.  
Die Pflege hat so zu erfolgen, dass die Wuchshöhe der Sträucher die Höhe von 4 m über Grund nicht überschreitet.

**6.4 Private Grünflächen**  
Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

**Nr. 7 Nutzung der solaren Strahlungsenergie**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

**7.1**  
Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet (SO) sind bei Neubauten oder wesentlichen Änderungen bestehender Gebäude die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 Prozent mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (**Solarmindestfläche**). Ausnahmsweise, soweit dies im Einzelfall technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist bzw. anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht, gilt Satz 1 nicht.  
Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in qm) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) auf dem jeweiligen Baugrundstück des Bebauungsplans errichtet werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die folgenden nicht nutzbaren Teile (in qm) abzuziehen:  
- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Westnordwest bis Ostnordost);  
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume,  
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie bauordnungsrechtliche Abstandsflächen zu den Dachrändern.

**7.2**  
Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Varel diesen Bebauungsplan Nr. 258, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Es gelten die Bestimmungen der Bauutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, in der Fassung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023.

Varel, den .....

.....  
Bürgermeister

**PLANVERFASSER**

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 258 wurde ausgearbeitet von:

**BONER + PARTNER**  
ARCHITECTEN STADTPLANER INGENIEURE  
Hilkestr. 10 · 26316 Varel · Ostfriesland  
Auf der Oost 16 · 26314 Varel · Ostfriesland  
Thomas-Haus-Str. 2 · 26122 Oldenburg

Oldenburg, den .....

.....  
Planverfasser

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 258 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 des Bebauungsplanes Nr. 258 und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Varel, den .....

.....  
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Varel hat den Bebauungsplan Nr. 258 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Varel, den .....

.....  
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 258 ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am ..... im elektronischen Amtsblatt der Stadt Varel bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.

Varel, den .....

.....  
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Varel, den .....

.....

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Varel, den .....

.....

**PLANUNTERLAGE**

Aktenzeichen: L4 - 127 / 2022

Quelle:  
Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 24.08.2022).

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

**HINWEISE**

**Nr. 1 Baunutzungsverordnung**  
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023.

**Nr. 2 Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Varel) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie Stützpunkt Oldenburg, Offener 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 Maßnahmen zum Artenschutz**  
Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes 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. 4 Altablagerungen / Altlasten**  
Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

**Nr. 5 Kampfmittel**  
Sollten bei Erdarbeiten militärische 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. 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. Schichtarbeiten 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 Landwirtschaftliche Immissionen**  
Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen hervorgerufene Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.

**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 Sicherung des Wasserabflusses**  
Die das Plangebiet berührenden Gräben III. Ordnung (Grenzgräben) sind gem. Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) in ihrer Entwässerungsfunktion zu erhalten. Die Unterhaltung der Gewässer obliegt gemäß § 69 des Niedersächsischen Wassergesetzes grundsätzlich dem Eigentümer bzw. Anlieger des Gewässers. Die Aufreinigung hat regelmäßig zur Sicherung des Wasserabflusses zu erfolgen. Erschwernisse für die Gewässerunterhaltung dürfen durch Gehölze nicht hervorgerufen werden.

**PFLANZENLISTE**

Bäume und Sträucher - Naturraum Moor
<b>Bäume</b>
Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )
Moorbirke ( <i>Betula pubescens</i> )
Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )
Zitterpappel ( <i>Populus tremula</i> )
<b>Sträucher</b>
Besenginster ( <i>Cytisus scorparius</i> )
Bibernellrose ( <i>Rosa pimenellifolia</i> )
Brombeere ( <i>Rubus spec.</i> )
Buchsbaum ( <i>Buxus sempervirens</i> )
Faulbaum ( <i>Rhamnus frangula</i> )
Grauweide ( <i>Salix cinerea</i> )
Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )
Heidelbeere ( <i>Vaccinium myrtillus</i> )
Kornelkirsche ( <i>Cornus mas</i> )
Öhrchenweide ( <i>Salix aurita</i> )

**Stadt Varel**  
**Landkreis Friesland**  
**Bebauungsplan Nr. 258**  
**Sondergebiet Hullenwiesenstraße**  
**Ortsteil Moorhausen**  
**ENTWURF**  
Fassung für die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
(Stand: 18.08.2023)

**BEGLAUBIGUNGSVERMERK**

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein. STADT VAREL  
Der Bürgermeister

Varel, den .....

.....  
Siegel

.....  
i.A. ....

