



PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

**I. FESTSETZUNGEN**

**1. Verkehrsflächen**

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
  - Solarstrom: Parkplatz / Solarstrom
  - Ga / St: Garagen, Stellplätze

**2. Grünflächen**

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Grüneinfassung

**3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

- Anlage einer Streuobstwiese
- Erhaltung der Gehölze am Parkplatz
- Erhaltung Einzelbaum

**4. Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- textliche Festsetzung Nr. 3.1
- Höhenbezugspunkt mit Höhenlage (NHN)
- Wall (ohne Normcharakter)
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

**II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

RW / SW / S / T  
unterirdische Regen- / Schmutzwasser- / Strom- / Telekommunikationsleitung

HINWEISE

- Baunutzungsverordnung**  
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017.
- Sanierungsgebiet**  
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 205 „Kreisdienstleistungszentrum“ liegt innerhalb des am 17.10.2011 förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets „Friesland Kaserne“.
- Bodenfunde**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodendenkmale bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Stadt Varel als untere Denkmalschutzbehörde 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

HINWEISE (FORTSETZUNG)

- Alltlasten und schädliche Bodenveränderungen**  
Das Plangebiet gehört zum registrierten Altstandort „Friesland Kasernen“. Die Ausführung von Bodenarbeiten ist vor Beginn mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland abzustimmen. Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden oder Abfälle zu Tage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Friesland umgehend darüber in Kenntnis zu setzen, um zu entscheiden welche Maßnahmen zu ergreifen sind. Im Falle einer Verunreinigung des Bodens bei Baumaßnahmen sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z.B. auf Grund- oder Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen, durch Bodenaustausch oder Bodenwäsche, zur Folge haben. Die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde bzw. die untere Wasserbehörde des Landkreises Friesland ist hierüber sofort zu informieren.
- Abfälle und überschüssiger Boden**  
Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Friesland in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Fallen bei Bau- und Aushubmaßnahmen Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß KrWG einer Verwertung zugeführt werden. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermichtung oder Vergeudung zu schützen. Das Vorkommen von Böden, deren Wiederverwertung oder Ablagerung besonderen Anforderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden. Die anfallenden Böden müssen unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben und der aktuellen technischen Standards behandelt werden.
- Kampfmittel**  
Sollten bei Erdarbeiten 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.
- Erdverlegte Ver- und Entsorgungseinrichtungen**  
Bei Tiefbauarbeiten ist auf erdverlegte Ver- und Entsorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Elektrizitäts-, Gas- oder Wasserversorgungseinrichtungen sowie von Abwasserleitungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen den genauen Verlauf der Leitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen (Erkundigungspflicht der Ausbaunternehmer). Die Errichtung baulicher Anlagen, Bodenversiegelungen, Aufschüttungen sowie Gehölzpflanzungen innerhalb der Flächen, die laut Bebauungsplan für die Belastung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen sind, müssen mit dem jeweiligen Leitungsträger rechtzeitig abgestimmt werden.
- Brandschutz**  
Um einen erforderlichen Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert zu ermöglichen, sind die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der baulichen Anlagen gemäß den §§ 1 und 2 Allgemeine Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) zu den §§ 4 und 14 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) zu berücksichtigen. Die Technischen Regeln der DVGW - Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie die Vorgaben des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) sind ebenfalls anzuwenden.
- Artenschutz**  
Die einschlägigen Bestimmungen der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 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. Aus Gründen des vorbereitenden Artenschutzes darf die Rodung bzw. Fällung sowie das Beschneiden von Bäumen, Gebüschern und anderen Gehölzen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (Fällverbot gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) durchgeführt werden.
- Pflanzliste**  
Bäume (Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verschult, Stammumfang 14-16 cm)  

Bergahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )	Schwarzerle ( <i>Alnus glutinosa</i> )
Bergulme ( <i>Ulmus glabra</i> )	Spitzahorn ( <i>Acer platanoides</i> )
Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	Sommerlinde ( <i>Tilia platyphyllos</i> )
Esche ( <i>Fraxinus excelsior</i> )	Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )
Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )
Frühe Traubeneiche ( <i>Prunus padus</i> )	Wildapfel ( <i>Malus silvestris</i> )
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	Wildbirne ( <i>Pyrus communis</i> )
Rotbuche ( <i>Fagus sylvatica</i> )	Winterlinde ( <i>Tilia cordata</i> )
Sandbirne ( <i>Betula pendula</i> )	Zitterpappel ( <i>Populus tremula</i> )

 Sträucher (Pflanzqualität, 2x verpflanzte Sträucher, Höhe 100-150 cm)  

Berberitze ( <i>Berberis vulgaris</i> )	Himbeere ( <i>Rubus idaeus</i> )
Besenginster ( <i>Cytisus scorpiarius</i> )	Hülse, Stechpalme ( <i>Ilex aquifolium</i> )
Brombeere ( <i>Rubus spec.</i> )	Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )
Faulbaum ( <i>Rhamnus frangula</i> )	Kornelkirsche ( <i>Cornus mas</i> )
Felsenbirne ( <i>Amelanchier ovalis</i> )	Ohrenweide ( <i>Salix caprea</i> )
Gemeiner Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )	Pflaflenhücheln ( <i>Euonymus europaeus</i> )
Grauweide ( <i>Salix cinerea</i> )	Salweide ( <i>Salix caprea</i> )
Hanfweide ( <i>Salix viminalis</i> )	Sanddorn ( <i>Hippophae rhamnoides</i> )
Hartrieel ( <i>Cornus sanguinea</i> )	Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )
Haselnuss ( <i>Corylus avellana</i> )	Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )
Heckenkirsche ( <i>Lonicera xylosteum</i> )	Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> )
- Außerkräfttreten anderer Bebauungspläne**  
Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 205 „Kreisdienstleistungszentrum“ treten im überlagerten Bereich die Festsetzungen der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 205 außer Kraft.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 u. 12 BauGB**  
In den gesamten öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind die für die betrieblichen Zwecke von Solaranlagen erforderlichen Nebenanlagen (wie z.B. Wechselrichter- und Trafostationen und Kabeltrassen) sowie Ladeinfrastruktureinrichtungen, Beleuchtungsanlagen und Altgascontainer zulässig.  
  - Parkplatz/Solarstrom**  
Die Fläche wird als öffentliche Parkplatzfläche sowie als Fläche für Anlagen, die der Stromerzeugung aus Solarenergie dienen, festgesetzt. Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie sind zulässig, wenn sie das Parken nicht beeinträchtigen (geeignet sind insbesondere aufgeständerte Photovoltaikanlagen, sog. Solar-Carports).
  - Garagen, Stellplätze**  
Die Fläche wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Garagen und Stellplätze festgesetzt.
- Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO**  
Die Höhe der baulichen Anlagen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird auf 5,0 m begrenzt. Beleuchtungsanlagen sind ohne Höhenbeschränkung zulässig. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der baulichen Anlage. Unterer Bezugspunkt ist der baulichen Anlage jeweils nächstgelegene Höhenbezugspunkt.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**
  - Anlage einer Streuobstwiese**  
Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine Streuobstwiese auf einer Grundfläche von mindestens 1.000 m² anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 20 Obstbäume (Baumform: Buschbaum) zu pflanzen. Diese müssen bei der Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 6 - 8 cm aufweisen. Die Obstbäume dürfen nicht oberhalb der unterirdischen Leitungen gepflanzt werden. Abgänger Bäume sind durch Neuanpflanzung der gleichen Art zu ersetzen. Die nicht der Baumpflanzung dienenden Flächen sind mit einer kräuterreichen Saatgutmischung anzulegen und extensiv zu pflegen. Innerhalb der Fläche ist ein maximal 10 m x 15 m großer, eingezäunter Müllsammelplatz zulässig. Dieser ist durch eine einreihige Hecke einzugrünen. Des Weiteren ist innerhalb der Fläche eine Fahrradstellanlage zulässig.
  - Bepflanzung des Parkplatzes**  
Die nicht für befestigte Flächen notwendigen Bereiche sind als Grünflächen mit standortgerechten heimischen Sträuchern (s. Hinweis Nr. 10) herzustellen. Sträucher dürfen die Wuchshöhe von 4,0 m nicht überschreiten.
  - Erhaltung der Gehölze am Parkplatz**  
Die innerhalb der festgesetzten Fläche stockenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Abgänger Gehölze sind durch standortgerechte heimische Sträucher zu ersetzen (s. Hinweis Nr. 10).
  - Grünfläche mit Wall**  
Die Grün- und Wallflächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Aufkommende Pflanzen (Einjährige, Stauden und Gehölze) dürfen nicht entfernt werden. Ein fachgerechter Rückschnitt der Gehölze auf eine Höhe von mindestens 4,0 m ist zulässig.
  - Erhaltung Einzelbaum**  
Der festgesetzte Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch die Nachpflanzung eines standortgerechten heimischen Laubbaums (s. Hinweis Nr. 10) an der gleichen Stelle zu ersetzen.
- Nutzung von Solarenergie auf Dachflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB**  
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Garagen, Stellplätze sowie Fahrradstellanlagen sind mindestens 50 % der Dachflächen der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Ausnahme, soweit dies im Einzelfall technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist bzw. anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht, gilt Satz 1 nicht. Selbiges gilt für die in der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 genannte Fahrradstellanlage, sofern diese über ein Dach verfügt.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**  
Die festgesetzten Flächen sind zugunsten der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

PRÄAMBEL

AUFGUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 03. NOVEMBER 2017 (BGBl. I S. 3634) ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) VOM 17. DEZEMBER 2010 (NDS. GVBL. S. 576) ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 10.06.2021 (NDS. GVBL. S. 368) UND § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG (NBAUO) VOM 3. APRIL 2012 (NDS. GVBL. S. 46) ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 10.11.2020 (NDS. GVBL. S. 384) HAT DER RAT DER STADT VAREL DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 205 "KREISDIENSTLEISTUNGSZENTRUM", 1. ÄNDERUNG BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN ZUGEHÖRIGEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND DIE BEGRÜNDUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

VAREL, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_ (SIEGEL)

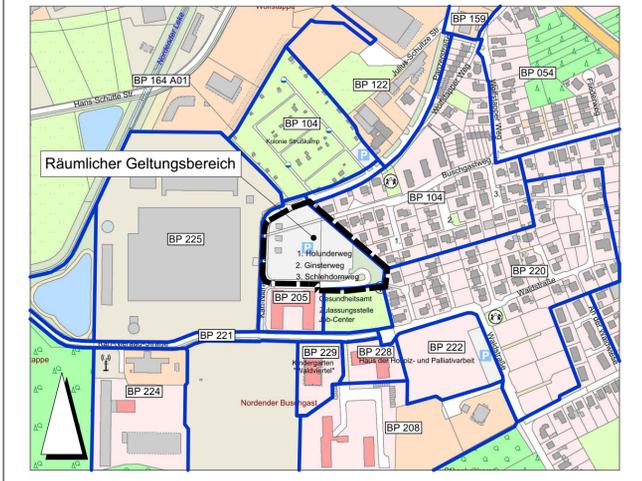
VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER STADT VAREL HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 205 "KREISDIENSTLEISTUNGSZENTRUM", 1. ÄNDERUNG BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM ORTSÜBLICH BEKANNTMACHTET WORDEN.  
VAREL, DEN \_\_\_\_\_  
BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_
- PLANUNTERLAGE**  
KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE  
MÄßSTAB: 1:1.000  
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEODATEN DES LANDESAMTES FÜR GEOINFORMATION UND LANDEVERMESSUNG NIEDERSACHSEN  
© 2023 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Aurich  
DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTBEAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN GEMEINSTR. WEGE UND PLATZTE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 24.04.2023). SIE IST HINSDTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.  
DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.  
VAREL, DEN \_\_\_\_\_  
KATASTERAMT VAREL  
(UNTERSCHRIFT) \_\_\_\_\_ (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER STADT VAREL HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SOWIE ANGABEN DAZU, WELCHE ARTEN UMWELTBEZOGENER INFORMATIONEN VERFÜGBAR SIND WURDEN AM \_\_\_\_\_ ORTSÜBLICH BEKANNTMACHTET. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN ZUSAMMEN MIT DEN WESENTLICHEN UMWELTBEZOGENEN STELLUNGNAHMEN VOM \_\_\_\_\_ BIS \_\_\_\_\_ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.  
VAREL, DEN \_\_\_\_\_  
BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_
- SATZUNGSBESCHLUSS**  
DER RAT DER STADT VAREL HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 205 "KREISDIENSTLEISTUNGSZENTRUM", 1. ÄNDERUNG NACH PRÜFUNG DER BEDEKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.  
VAREL, DEN \_\_\_\_\_  
BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_
- INKRAFTTRETEN**  
DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE STADT VAREL IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM \_\_\_\_\_ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS FRIESLAND BEKANNTMACHTET WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. 205 "KREISDIENSTLEISTUNGSZENTRUM", 1. ÄNDERUNG IST DAMIT AM \_\_\_\_\_ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.  
VAREL, DEN \_\_\_\_\_  
BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_
- VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN**  
INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.  
VAREL, DEN \_\_\_\_\_  
BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

ÜBERSICHTSKARTE M 1: 5.000



GEMEINDE  
**STADT VAREL**

PLANINHALT  
MASSTAB  
**1:1.000**

BEBAUUNGSPLAN NR. 205  
"KREISDIENSTLEISTUNGSZENTRUM",  
1. ÄNDERUNG

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
12318	Botenbruch	Block		780 x 594	§ 13 BauGB

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATEI	DATUM	PLANSTAND
2023_09_06_12318_BP 205_1 Ae_S_vwx	05.09.2023	Satzung

PLANVERFASSER  
Thalen Consult GmbH  
Sitz der Gesellschaft: Urwaldstr. 39 26340 Neuenburg Tel: 044 52-9 16-0 Fax: 044 52-9 16-1 01 E-Mail: info@thalen.de  
INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER  
STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG