



PLANUNTERLAGE
Kreis Friesland, Stadt Varel, Gemarkung Varel-Land
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Art der baulichen Nutzung
Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Moor-Photovoltaik-Freiflächenanlage“ bzw. „Photovoltaik-Freiflächenanlage“
Maß der baulichen Nutzung
0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
AHmax maximal zulässige Anlagenhöhe
Bauweise, Baugrenzen
Baugrenze mit überbaubarem Bereich
Verkehrflächen
Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Grünflächen
Private Grünfläche
Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserlaufes
Wasserfläche (Erwässerungsgraben II. Ordnung)
Räumstreifen (siehe Hinweis Nr. 9)
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgebung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von Stäuchern
Erhaltungsbepflanzung für Einzelbäume
Umgebung von Flächen, auf denen Wiederverwaltungsmaßnahmen durchzuführen sind
Zuordnung der Textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Grünordnungsmaßnahmen
Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu bestellende Flächen
Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße der baulichen Nutzung sowie von Grünflächen
Kennzeichnung des Bereichs, in dem eine im Geltungsbereich bestehende Kompensationsmaßnahme vorliegt wird
Bemalung in Meter
Planenträgungen zu nachrichtlichen Übernahmen
geplante Fernwasserleitung mit Schutzbereich
Anbauverbotszone und Baubeschränkungzone gemäß Straßengesetz
Bestehende Grenzgräben

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. PlanzV 90)
Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Moor-Photovoltaik-Freiflächenanlage“ bzw. „Photovoltaik-Freiflächenanlage“
Maß der baulichen Nutzung
0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
AHmax maximal zulässige Anlagenhöhe
Bauweise, Baugrenzen
Baugrenze mit überbaubarem Bereich
Verkehrflächen
Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Grünflächen
Private Grünfläche
Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserlaufes
Wasserfläche (Erwässerungsgraben II. Ordnung)
Räumstreifen (siehe Hinweis Nr. 9)
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgebung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von Stäuchern
Erhaltungsbepflanzung für Einzelbäume
Umgebung von Flächen, auf denen Wiederverwaltungsmaßnahmen durchzuführen sind
Zuordnung der Textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Grünordnungsmaßnahmen
Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu bestellende Flächen
Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße der baulichen Nutzung sowie von Grünflächen
Kennzeichnung des Bereichs, in dem eine im Geltungsbereich bestehende Kompensationsmaßnahme vorliegt wird
Bemalung in Meter
Planenträgungen zu nachrichtlichen Übernahmen
geplante Fernwasserleitung mit Schutzbereich
Anbauverbotszone und Baubeschränkungzone gemäß Straßengesetz
Bestehende Grenzgräben
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
4.1 Flächen für das Anpflanzen von Stäuchern
Innere der mit TF 4.1 gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB Stäucher anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Die Anpflanzung hat in 5 Reihen zu erfolgen, wobei der Abstand der Gehölze in der Reihe maximal 1,20 m betragen darf. Zu benachbarten Reihen ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten. Bei der Anpflanzung sind heimische, standortgerechte Gehölze aus der in der Planzeichnung aufgeführten Pflanzliste zu verwenden.
Gehölzqualitätsmerkmale: 2 x verpflanzte, Höhe 100 bis 150 cm. Die Pflanze hat so zu erfolgen, dass die Wuchshöhe der Stäucher mindestens die Höhe der gewählten Anlage ausweist.
Sollten die Anpflanzungsflächen innerhalb des für Wiederverwaltungsmaßnahmen vorgesehenen Bereiches liegen (siehe Festsetzung in der Planzeichnung), sind außerdem die Maßnahmen nach der Textlichen Festsetzung 1.1.3 durchzuführen.
4.2 Flächen für zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Innere der mit TF 4.2 gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die vorhandenen Bodenschichten, bestehend aus der obersten Bodenschicht und seinen Unterboden als Substrationsfläche dauerhaft zu erhalten.
Es ist pro Jahr nur eine zweifelhafte Mähd zuzulassen.
Sollten die Anpflanzungsflächen innerhalb des für Wiederverwaltungsmaßnahmen vorgesehenen Bereiches liegen (siehe Festsetzung in der Planzeichnung), sind außerdem die Maßnahmen nach der Textlichen Festsetzung 1.1.3 durchzuführen.
4.3 Private Grünflächen 1
Die mit TF 4.3 gekennzeichnetten privaten Grünflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB als extensiv gepflegte Wiesenfläche zu nutzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist pro Jahr nur eine zweifelhafte Mähd zuzulassen.
Sollten die Anpflanzungsflächen innerhalb des für Wiederverwaltungsmaßnahmen vorgesehenen Bereiches liegen (siehe Festsetzung in der Planzeichnung), sind außerdem die Maßnahmen nach der Textlichen Festsetzung 1.1.3 durchzuführen.
4.4 Private Grünflächen 2
Die mit TF 4.4 gekennzeichnetten privaten Grünflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB als extensiv gepflegte Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist pro Jahr nur eine zweifelhafte Mähd zuzulassen.
Sollten die Anpflanzungsflächen innerhalb des für Wiederverwaltungsmaßnahmen vorgesehenen Bereiches liegen (siehe Festsetzung in der Planzeichnung), sind außerdem die Maßnahmen nach der Textlichen Festsetzung 1.1.3 durchzuführen.
4.5 Private Grünflächen 3
Die mit TF 4.5 gekennzeichnetten privaten Grünflächen sind als extensiv gepflegte Wiesenfläche zu nutzen und wie in der Textlichen Festsetzung 1.1.2 festzusetzen zu bewirtschaften. Für die Flächen sind außerdem die Maßnahmen nach der Textlichen Festsetzung 1.1.3 durchzuführen.
5. Erhaltung von Bäumen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB mit einem Erhaltungsgebot belegten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Bäume sind durch Neuanpflanzung von standortgerechten, heimischen Laubbäumen zu ersetzen (Gehölzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzte, Stammumfang 18 bis 20 cm).
Die Wuchszone der Bäume kann durch geeignete Pflegemaßnahmen auf minimal 20 m über Gelände beschränkt werden.
6. Maßnahmen zum Monitoring
6.1 Wiedervermessung
Nach Fertigstellung der PV-Anlagen ist über einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren ein Monitoring durchzuführen, welches vom ersten bis zum fünften Jahr jährlich und danach alle fünf Jahre zu erfolgen hat. Der Stadt Varel ist vom Vorhabenträger jährlich bzw. nach dem fünften Jahr alle 5 Jahre ein Bericht hinsichtlich des Fortschritts der Wiedervermessung vorzulegen.
Ein Monitoring der Torfweissensstellen hat zweimal jährlich (einmal im Sommer und einmal im Winter) zu erfolgen. Das Monitoring-intervall hat in Abprache mit der Stadt Varel vereinbart zu werden.
Die Ergebnisse eines jeden Torfweissensmonitorings sind der Stadt Varel vom Vorhabenträger vorzulegen.
6.2 Überprüfung der Wertfaktoren
Fünf Jahre nach Fertigstellung der PV-Anlagen ist durch ein Fachbüro zu überprüfen, ob das Geltungsbereich die im Umweltbericht prognostizierten Wertfaktoren erreicht hat (SO 1: Wertfaktor 1,5; SO 2: Wertfaktor 2; SO 3: Wertfaktor 3; SO 4: Wertfaktor 2; SO 5: Wertfaktor 1,5). Sollten sich hiervon Abweichungen ergeben, ist die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung mit den dann anzusetzenden Wertfaktoren neu zu berechnen.
Im Falle einer Unterkompensation ist das ermittelte Kompensationsdefizit außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 256 durch geeignete Maßnahmen durch den Vorhabenträger auszugleichen.
Im Falle einer Überkompensation werden die überschüssigen Wertepunkte im Sinne eines Flächenpools dem Vorhabenträger übertragen und können für notwendige Ausgleichsmaßnahmen anderer Projekte im Stadtgebiet herangezogen werden.
Die Kompensationsbewertung erfolgt anhand der Vorgaben des „Niedersächsischen Städtetests - Modells“.
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (gem. § 84 Abs. 3 NBSauO)
§ 1 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBSauO) ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 256 „Photovoltaik-Freiflächenanlage Tangermoorweg“ festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO 1 bis SO 5.
§ 2 Einfriedigungen
Für die Flächen der festgesetzten Sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 5 mit der Zweckbestimmung „Moor-Photovoltaik-Freiflächenanlage“ bzw. „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ ist eine Einfriedigung zulässig.
Die Einfriedigung ist als Maschendrahtzaun oder Metallgitterzaun auszuführen. Durchgehende Zaunspalte sind unzulässig. Die Höhe der Einfriedigung darf 2,00 m, gemessen über der natürlichen Geländeoberfläche, nicht überschreiten. Die untere Zaunkante muss mindestens 15 cm über der Bodenoberfläche liegen.
§ 3 Werbeanlagen
Werbeanlagen mit Licht sowie Leuchtbildern sind nicht zulässig.
HINWEISE
Nr. 1 Baunutzungsverordnung
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023.
Nr. 2-10 der frühgeschichtliche Bodenfunde
Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßreste, Hochalterskeramik, Schalen sowie archaische Bodenverfärbungen und Staukonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) entdeckt 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 (Befehls-Arbeitsgruppe Stützpunkt Oldenburg, Oldenburgstraße 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 NDMSG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverzüglich 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 Ausübung dieses Bauvorhabens durchgeführten einschlägigen Vorarbeiten sind den artenschutzrechtlichen Bestimmungen der Planzeichnung nicht von den auf Umsetzungsarbeiten unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.
Aus Gründen des vorbeugenden Artenschutzes darf die Rodung bzw. Fällung sowie das Beschneiden von Bäumen, Gebüsch und anderen Gehölzen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden.
Nr. 4 Abfallabgaben / Altlasten
Sollen bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenbehörde - zu informieren.
Nr. 5 Kampfmittel
Sollen bei Erdarbeiten militärische Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoformationen und Landesvermessung Niedersachsen (GLN) Kampfmittelbestandsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Stadt Varel zu benachrichtigen.
Nr. 6 Brandschutz
Um einen erforderlichen Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgruppen zu ermöglichen, sind ordnungsgemäß und ungehindert zu ermöglichen, sind die entsprechenden Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gemäß den §§ 1 und 2 d) NBSauO zu den §§ 4 und 14 der Bauvorschriften zu berücksichtigen. Die Textlichen Regeln der GRZV - Arbeitsblätter W 402 und W 331 sowie die Vorgaben des Nds. Brandschutzgesetzes sind bei der Erschließung ebenfalls anzuwenden.
Nr. 7 Erdverlegte Versorgungsrichtungen
Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverlegte Versorgungsrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtrichter in der Nähe von Elektro-, oder Gasversorgungsrichtungen sind vor dem Ausgraben 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 hervorgerufenen Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen sind als ordentlich hinzunehmen.
Nr. 9 Grabenunterhaltung
Die in der Planzeichnung als „Räumstreifen“ gekennzeichneten Flächen entlang des Twickeler Grabens (Graben II. Ordnung) dienen der Unterhaltung des angrenzenden Wasserzuges. Die Flächen sind gemäß der Satzung der Saalech-Böcher-Friederung nur so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung des Gewässers nicht beeinträchtigt wird. Hierzu sind die Räumstreifen von allen die Durchfahrt der Räumgeräte behindernden Einrichtungen und Anlagen, insbesondere bauliche Anlagen, insbesonders auch Anlagen, die die Unterhaltung des Gewässers sind nur mit Genehmigung des Verbandes zulässig.
Nr. 10 Sicherung des Wasserabflusses
Die im Plangebiet verlaufenden Graben II. Ordnung (Graben II) sind gem. Niedersächsischem Wasserrecht (NWVG) in ihrer Entwässerungsfunktion zu erhalten, sofern sie für die Gesamteinwaschungssysteme von Bedeutung sind. Die Unterhaltung der Gewässer erfolgt gem. § 69 des Niedersächsischen Wasserrechts grundsätzlich dem Eigentümer bzw. Anlieger des Gewässers. Die Aufhebung hat regelmäßig zur Sicherung des Wasserabflusses zu erfolgen.
Eine Änderung der Charakterisierung von Graben II. Ordnung kann grundsätzlich nur unter formeller Einbeziehung der Wasserbehörde des Landkreises Friesland erfolgen.
Nr. 11 Maßnahmen im Bereich oberirdischer Gewässer
Anlagen in an über und unter oberirdischen Gewässern sowie Aufschüttungen und Abgrabungen bedürfen der Genehmigung der Wasserbehörde (gem. § 36 WHG und § 7 NWVG). Darüber hinaus werden für einzelne Maßnahmen zur Wiedervermessung auch wasserrechtliche Planungen nach § 68 WHG erforderlich.
Nr. 12 Belange der Bundesautobahn (BAB A 29)
Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStraßG) dürfen längs der Autobahn (BAB A 29) Hochbauten jeder Art (über der Erdgeschoß) in einer Entfernung bis zu 40 Metern, gemessen vom äußeren belasteten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs (Baubeschränkungszone).
Gemäß § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (FStraßG) bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Autobahn (BAB A 29) in einer Entfernung bis zu 100 Metern, gemessen vom äußeren belasteten Rand der Fahrbahn errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden (Baubeschränkungszone).
Konkrete Bauvorhaben (auch baulich-rechtliche Vorhaben) im Bereich der Anbauverbots- und Baubeschränkungszonen bedürfen der Genehmigung, Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.
Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei gemeint sind abstrakte Gestaltung der Verkehrsschilder und Leuchtbildern. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.
Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 256 geplanten Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass eine Blendwirkung auf die angrenzende BAB 29 ausgeschlossen wird.
Für die Unterhaltung der Bundesautobahn, sonstiger Straßen, Dämme, Unterhaltungswege, Graben und Bauwerke werden Arbeitsstellen benötigt. Aus diesem Grund könnte das Plangebiet von Schwerefahrern bei Kranarbeiten betroffen sein. Für die im Bereich der Richtung legenden Kabel und Leitungen müssen die Zuwegungen für die Unterhaltung erhalten bleiben.
Nr. 13 Verkehrsalmmissionen
Von der Bundesautobahn (BAB A 29) gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenabgabe keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

HINWEISE
Nr. 14 Belange des Bahnverkehrs
Da die Bahnstrecke 1522 Oldenburg - Wilhelmshaven als Plangebiet grenzt, sind folgende Hinweise zu beachten:
Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gemessenen Bahnstrecke 1522 nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahnhäuser, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsanlagen, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.
Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.
Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnverkehrs (z.B. Bremsenabstände durch Instandhaltungsmassnahmen (z. B. Sichtschuttabstände beim Sichtverbot) von allen Forderungen herzustellen.
Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Störbeeinträchtigungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsenabstände) sowie durch Instandhaltungsmassnahmen (z. B. Sichtschuttabstände beim Sichtverbot) von allen Forderungen herzustellen.
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schadstoffe etc.) die die den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können. Bei mit 110 kV - Bahnstromanlagen überspannten Anlagen ist DB bei allen weitergehenden Ereignissen, z.B. Eisabfall von den Seilen der Hochspannungsführung, von allen Forderungen herzustellen.
Bei Planungs- und Bauarbeiten in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnverkehrs das Erhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.
Die Bahnstrecke 1522 wird im Rahmen des Bahnprojektes „Ausbaustrecke (ABS) Oldenburg-Wilhelmshaven“ vollständig mit Oberleitungsanlagen ausgestattet. Bei allen Arbeiten und festen Bauarbeiten in der Nähe unter Spannung stehender, der Betrieb zugewandelter Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen abzurufen. Kräne, Gerüste und andere Bauhilfs- Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen in einem Sicherheitsabstand (DIN EN 50121-1 (DIN 0115-3): 2011-09 und DIN EN 50121-2 (DIN 0115-2): 2011-09 und DIN EN 50121-3 (DIN 0115-3): 2011-09) Abstand (Abschnitt 4) und 132.012(3AD) (Abschnitt 1) in diesem Bereich dürfen nicht von Personen anfallen nach Größe bzw. Maschinen aufgestellt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes besteht unmittelbare Lebensgefahr.
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschal, Abgas, Funkstrahlung, Abriebe z.B. durch Bremsenstäbe, elektrische Beeinträchtigungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Eventuell erforderliche Schutz- maßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb dürfen nicht zu Lasten der Deutschen Bahn AG führen.
Es sind die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen zu berücksichtigen.
Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngelände abgeleitet werden. Einer Versicherung in Örtlichkeit wird seitens der Deutschen Bahn AG nicht zugestimmt.
Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Geleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Abstand und Art von Pflanzungen müssen so gewählt werden, dass z.B. bei Windwurf nicht in die Geleisen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Erntehöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend und den bestehenden rechtlichen Festsetzungen sowie dem neuberstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.
Nr. 15 Gesetzliche und technische Vorschriften
Die in diesem Bebauungsplan genannten Gesetze, Verordnungen und technischen Vorschriften können bei der Stadt Varel, Fachbereich Planung und Bau, zum Jägerbusen 20, 26316 Varel, während der Dienstzeiten eingesehen werden.
Nr. 16 Außerkräften anderer Bebauungspläne
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 256 treten im überlagerten Bereich die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 186 außer Kraft.
PFLANZLISTE
Stäucher
- Besenmistel (Cirsium scariosum)
- Grauwäldchen (Corylus avellana)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Haselstrauch (Corylus avellana)
- Pfaffenblütchen (Elymus repens)
- Faulbaum (Rhamnus frangula)
- Hirtengelb (Corylus sanguinea)
- Ohrschneide (Salix aurita)
- Haselstrauch (Corylus avellana)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
PRAEMBEL
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 68 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKSauVG) sowie des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBSauO) hat der Rat der Stadt Varel diesen Bebauungsplan Nr. 256, bestehend aus der Planzeichnung und den neuberstehenden textlichen Festsetzungen sowie dem neuberstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.
Varel, den
Bürgermeister
PLANVERFASSER
Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 256 wurde ausgearbeitet von:
BOMER + PARTNER
Oldenburg, den
Planverfasser
VERFAHRENSVERMERKE
Der Verwaltsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 256 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am öffentlich bekannt gemacht.
Varel, den
Bürgermeister
Am hat der Verwaltsausschuss 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. § 4 Abs. 2 BauGB vorzunehmen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am öffentlich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 256 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. 256 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. 256 ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am in der Nordwest - Zeitung (Ausgabe: Der Gemeinutbürger) und im Internet bekannt gemacht worden. Sie ist damit rechtsverbindlich geworden.
Varel, den
Bürgermeister
Innehalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Bauvorschriftenänderung nicht geltend gemacht worden.
Varel, den
Bürgermeister
Innehalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Varel, den
Bürgermeister
Stadt Varel
Landkreis Friesland
Bebauungsplan Nr. 256
Photovoltaik-Freiflächenanlage Tangermoorweg
Ortsteil Dangastermoor
mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 NBSauO
FASSUNG ZUM SATZUNGSBESCHLUSS
(Stand: 07.09.2023)
BEGLAUBIGUNGSVERMERK
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.
STADT VAREL
Der Bürgermeister
Varel, den
Siegel
i.A.