



1. Art der baulichen Nutzung:
 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA, Fests. gem. § 4 BauNVO '90) sind die Nutzungen nach Abs. 3, Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) und Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen) ausnahmsweise zulässig. Die Vorhaben des § 4 (3) Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und Nr. 4 (Tankstellen) sind unzulässig.
 1.2 Innerhalb der WA-Gebiete gilt die abweichende Bauweise (a). Danach darf die Baulänge bei Einzelhäusern 16 m und bei Doppelhäusern 20 m nicht überschreiten. Auf die zulässigen Baulängen sind Nebengebäude, wie Garagen u. überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachüberstände, Erker u. a. untergeordnete Bauteile i. S. d. § 5 (3) Nr. 2 NBauO nicht anzuzurechnen.
 1.3 Bei Verwirklichung von 2 Vollgeschossen ist ein zusätzliches Dachgeschoss unzulässig.
 1.4 Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.
 1.5 Für Anlagen i. S. des § 19 (4) BauNVO '90 darf die Erhöhung der Grundflächenzahl 50 % nicht überschreiten.
 1.6 Die Höhe des Fußbodens im Erdgeschoss (Oberkante Fertigfußboden) darf 60 cm im Mittel über dem Bezugspunkt (Schnittpunkt der Mittelachse des Gebäudes und der Mittelachse der nächstliegenden fertigen Fahrbahn-Mittelachse) nicht übersteigen.
 1.7 Die Traufhöhe der Hauptgebäude (Schnittlinie zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Außenfläche der Dachhaut) darf nicht mehr als 6,2 m und die Firsthöhe nicht mehr als 8,5 m betragen. Für Flachdächer darf die Gebäudehöhe 7,0 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung gilt der Schnittpunkt der nächstliegenden fertigen Fahrbahn-Mittelachse mit der Mittelachse des Baugrundstückes (Fests. gem. § 15 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO '90). Nebenanlagen, wie überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude i. S. d. § 12 und § 14 BauNVO bleiben von der Festsetzung unberührt.
 1.8 Garagen und überdachte Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche allgemein zulässig mit Ausnahme des Teils der nicht überbaubaren Fläche entlang öffentlicher Verkehrsflächen (Straßen) in einer Tiefe von 3,0 m und sonstiger öffentlicher Verkehrsflächen (Stichstraßen, Rad- und Gehwege) und entlang öffentlicher Grünflächen in einer Tiefe von 1,0 m.
 1.9 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO '90 sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche allgemein zulässig mit Ausnahme von hochbaulichen Nebenanlagen (Lauben, Garten- und Kleinstgewächshäuser) in dem Teil der nicht überbaubaren Fläche entlang öffentlicher Verkehrsflächen (Straßen) in einer Tiefe von 5,0 m.
 Wege und Zufahrten sind in den nicht überbaubaren Flächen ohne Einschränkung zulässig.

2. Naturschutzrechtliche Festsetzungen
 2.1 Fläche zum Anpflanzen
 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Fests. gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB) sind standortgerechte Bäume und Sträucher der nachstehenden u. andere Arten in dargestellter Qualität in einem gleichseitigen Dreiecksverband (Seitenlänge 1,5 m) zu pflanzen. Der Anteil der Bäume beträgt 20 %, der der Sträucher 80 %. Von den Sträuchern sind 3-5 Pflanzen einer Art zusammenzupflanzen. Geeignete Baumarten 2. Ordnung:
 Acer campestre (Feldahorn) 5% H, ewSt, 4xv, mDb, 18-20
 Pyrus communis (Holzbirne) 5% H, ewSt, 4xv, mDb, 18-20
 Malus sylvestris (Holzäpfel) 5% H, ewSt, 4xv, mDb, 18-20
 Sorbus aucuparia (Eberesche) 5% H, ewSt, 4xv, mDb, 18-20
 Geeignete Straucharten:
 Crataegus monogyna (Weißdorn) 35% Str, 2xv, Con, 60-100
 Corylus avellana (Haselnuss) 20% Str, 2xv, Con, 60-100
 Prunus spinosa (Schlehe) 10% Str, 2xv, Con, 60-100
 Rosa canina (Hundsrose) 10% Str, 2xv, Con, 60-100
 Sambucus nigra (Schw. Holunder) 5% Str, 2xv, Con, 60-100 und andere Arten
 Für die innerhalb der Anpflanzungsflächen verlaufenden Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen als Maschendrahtzäune (Höhe bis 1,20 m) zulässig.
 2.2 Fläche zur Erhaltung von Bepflanzungen
 Allgemein: Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Fests. gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB) sind die festgesetzten Bäume und Schnitthecken geschützt und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Bindungsfläche sind bauliche Anlagen, Nutzungen als Lagerfläche, Vollversiegelungen und ähnlich schädliche Eingriffe wie z. B. Erdarbeiten unzulässig (Ausnahme: bestehende Versiegelungen und Einfriedigungen).
 Für unvermeidbare Eingriffe innerhalb dieser Fläche ist die RAS LP 4 anzuwenden.
 Für Bauarbeiten im Schutzbereich von festgesetzten Bäumen ist die DIN 18920 zu beachten.
 Ausnahmsweise können für die Anlage notwendiger Grundstückszufahrten bestehende Einzelbäume ausnahmsweise entfallen und die bestehenden Hainbuchenabschnitte auf einer Breite von 4 m je Grundstück unterbrochen werden. Jeder abgängiger Baum ist im Verhältnis 1:1 in der Nähe des Eingriffsortes zu ersetzen (gleiche Art Gemeine Esche (Fraxinus excelsior) oder Robinie (Robinia pseudoacacia), Pflanzqualität: H 3xv mDb SIU 10 - 12 mit Anwuchshilfe).
 2.3 Auf den Baugrundstück ist je Grundstück wenigstens ein Baum (Artenliste Bäume I. oder II. Ordnung: Pyramiden Hainbuche (Carpinus betulus "Fastigiata"), Baumhasel (Corylus colurna), Stieleiche (Quercus robur), Pflanzqualität: H, ew, St, 4xv, mDb, 18-20 cm oder ein Hochstamm-Obstbaum lokaler, regionaler oder heimischer Sorten) in einem Abstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzen. Für Hinterliegergrundstücke, die an keine Front zu öffentlichen Straßenflächen angrenzen, kann der Standort frei gewählt werden.
 2.4 Das Regenrückhaltebecken (RRB) ist naturnah anzulegen. Die Gestaltung erfolgt innerhalb der Erschließungsplanung (Fests. gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
 2.5 Alle Pflanzgebote sind unmittelbar in der nach Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden vegetationslosen Zeit zu realisieren. Dabei sind die DIN 18 916 und die DIN 18 919 zu beachten (Fests. gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
 2.6 Die Anwachspflege beträgt 1 Jahr, die Entwicklungspflege 2 Jahre nach Realisierung der Anpflanzung. Abgängige Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen (Fests. gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB).

3. 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 WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
 VAREL, DEN _____
 BÜRGERMEISTER _____

4. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
 ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT. DER GEÄNDERTE ENTWURF DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS 28.09.2015 GEMÄSS § 4 A ABS. 3 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 3 ABS. 2 BAUGB ERNEUT ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
 VAREL, DEN _____
 BÜRGERMEISTER _____

5. SATZUNGSBESCHLUSS
 DER RAT DER STADT VAREL HAT DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 201 "MOORHAUSENER WEG / HAFENSTRASSE" NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.
 VAREL, DEN _____
 BÜRGERMEISTER _____

6. INKRAFTTRETEN
 DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE STADT VAREL IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS _____ UND IM BEKANNTMACHT WORDEN. DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 201 "MOORHAUSENER WEG / HAFENSTRASSE" IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.
 VAREL, DEN _____
 BÜRGERMEISTER _____

7. 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 _____

1. Art der baulichen Nutzung
 WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
 0,6 Geschossflächenzahl
 0,4 Grundflächenzahl
 II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 TH = max. 6,2 m maximal zulässige Traufhöhe
 FH = max. 8,5 m maximal zulässige Firsthöhe
 GH (FD) = max. 7,0 m maximal zulässige Gebäudehöhe (Flachdach)

3. Bauweise, Baugrenzen
 a abweichende Bauweise
 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze

4. Grünflächen
 private Grünfläche

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 Regenrückhaltebecken gem. TF: 2.4

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. TF: 2.1
 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. TF: 2.2
 Erhaltung von Bäumen / Einzelbäumen

7. Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 TF: 1 gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1

1. Baunutzungsverordnung
 Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013.

2. Bodenfunde
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Denkmalpflege, Offener Straße 15, 26121 Oldenburg oder der Denkmalschutzbehörde der Stadt Varel 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.

3. Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten
 Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch altlastverdächtige Flächen (Altlastlagerungen, Rüstungsaltlasten) erfasst. Hinweise auf Altlastlagerungen liegen nicht vor. Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

4. 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.

5. DIN und andere Vorschriften
 Auf die Einsichtnahme von den der Planung zugrundegelegten Normen: 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.

6. Artenschutz
 Um den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand der Verletzung oder Tötung von Individuen sowie die Störung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sicher auszuschließen, ist die Realisierung der Planung zeitlich einzuschränken: Die Entfernung von Gehölzen, Schnittmaßnahmen an Gehölzen darf nicht in der Sommerlebensphase der Fledermäuse bzw. nicht innerhalb der Brutphase der Vögel erfolgen.

7. Überlagerung des Bebauungsplanes Nr. 201 „Moorhausener Weg/ Hafenstrasse“ und seiner 1. Änderung
 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 201 „Moorhausener Weg/ Hafenstrasse“ überdeckt mit ihrem Geltungsbereich Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 201 „Moorhausener Weg/ Hafenstrasse“. Der Bebauungsplan Nr. 201 „Moorhausener Weg/ Hafenstrasse“ tritt damit in den überlagerten Bereichen nach Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 201 „Moorhausener Weg/ Hafenstrasse“ außer Kraft.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
 1. Zulässig sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer mit Dachneigungswinkeln zwischen 15° bis 50°. Die Dachneigungswinkel gelten nicht für bestimmte Dachbauteile, die konstruktionsbedingt eine andere Dachneigung erfordern.
 2. Flachdächer oder flach geneigte Dächer (0° bis 15°) sind nur bei 2-geschossiger Bauweise ausnahmsweise zulässig, wenn sie begründet werden.

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER STADT VAREL DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 201 "MOORHAUSENER WEG / HAFENSTRASSE" BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
 VAREL, DEN _____
 BÜRGERMEISTER _____ (SIEGEL)

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER STADT VAREL HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE AUFSTELLUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 201 "MOORHAUSENER WEG / HAFENSTRASSE" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT WORDEN.
 VAREL, DEN _____
 BÜRGERMEISTER _____

2. PLANUNTERLAGE
 AMTLICHE PRÄSENTATION (AP5) MASSTAB: 1 : 5 000
 LIEGENSCHAFTSKARTE MASSTAB: 1 : 1 000
 QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG

LGLN
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Aurich

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STADTBEAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRABEN, WEGE UND PLATZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 15.07.2015). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

..... DEN

(ORT) (DATUM)

..... SIEGEL

(UNTERSCHRIFT)

GEMEINDE / AUFTRAGGEBER
STADT VAREL

PLANINHALT
1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 201 "MOORHAUSENER WEG / HAFENSTRASSE"
 MASSTAB: 1 : 500

PROJEKT-NR.	PROJEKT-DATEI	PROJEKTLEITER	BEARBEITUNG	CAD-BEARB.	GEPRÜFT
10142	2015_10_01_10142_Varel_BP201_1Aend_S.wvx	Winter	Winter	Rüttgardt	Winter

VERFAHRENSART	PLANSTAND	BLATTGR.	DATUM
Verfahren nach § 13 a BauGB	Satzung	594 x 780	01.10.2015

Thalen Consult GmbH
 INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER
 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
 STADT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG