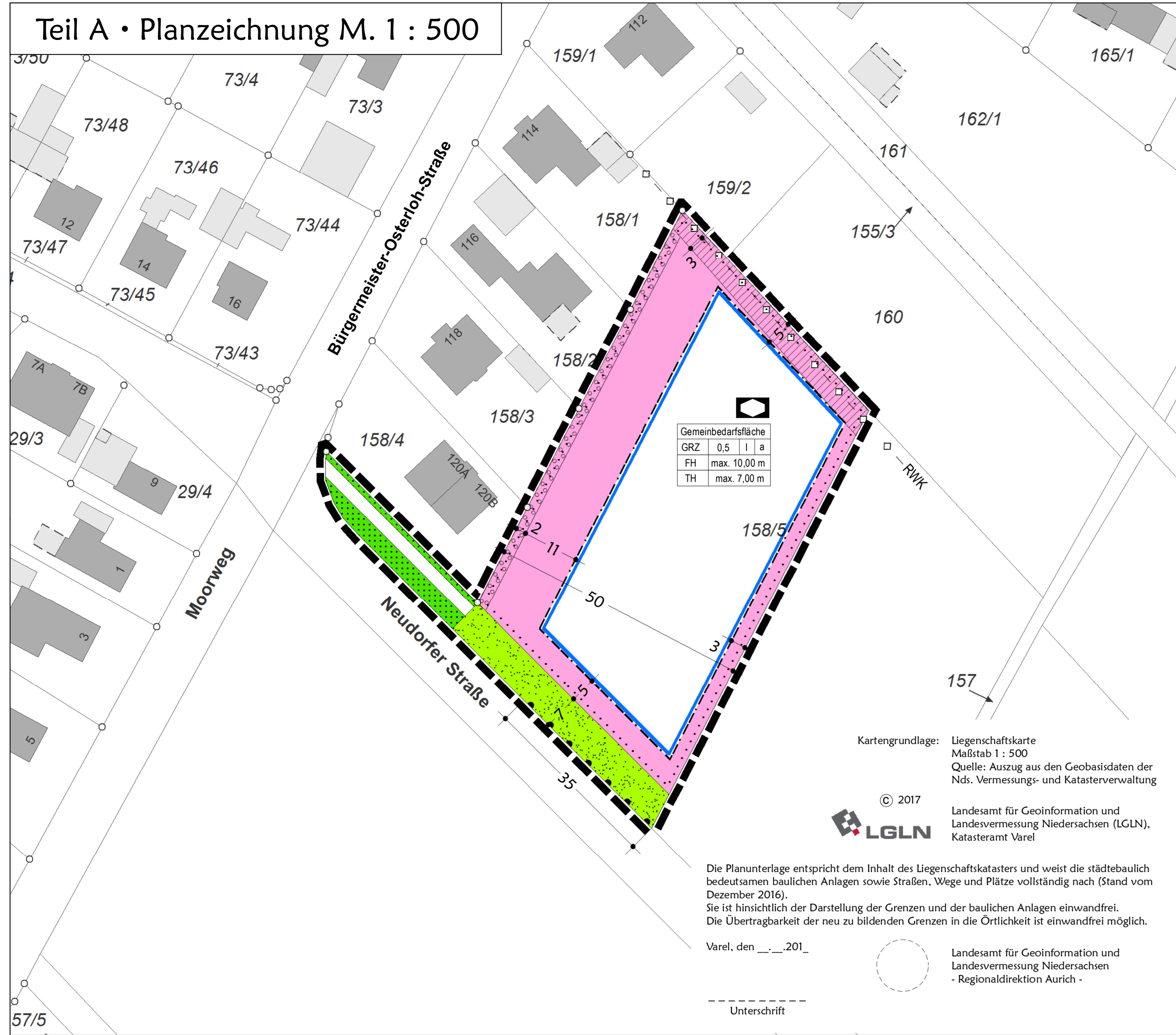


Teil A • Planzeichnung M. 1 : 500



Teil B • Textliche Festsetzungen

- Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO sowie § 19 Abs. 4 BauNVO)
 - Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche gelten für die baulichen Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO):
 - Oberer Bezugspunkt: Oberkante des Gebäudes (OKG)
 - Unterer Bezugspunkt: Minus 1,20 m in Bezug auf die Mittelachse der Neudorfer Straße
 Die Traufhöhe wird mit max. 7,00 m und die Firsthöhe mit max. 10,00 m festgesetzt.

Die Traufhöhe wird definiert als die Höhenlage der Schnittpunkte zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.

 Die Firsthöhe wird definiert als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante geneigter Dächer. Bei Zeltedächern gilt sinngemäß die Dachspitze.
 - Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Antennen) ist zulässig.
 - Gemeinbedarfsfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Fläche für Gemeinbedarf wird mit der Zweckbestimmung "sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" festgesetzt.
- Leitungstrasse mit Schutzstreifen sowie Leitungsrecht (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Nr. 21 BauGB)

Die ausgewiesene Leitungstrasse (Regenwasserkanal) mit Schutzstreifen, wird mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger gesichert. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und das Anpflanzen von Bäumen ist unzulässig.
- Abweichende Bauweise (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Seitliche Grenzabstände sind, wie in der offenen Bauweise, nach der Nds. Bauordnung (NBauO) einzuhalten.
- Öffentliche und Private Grünfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Die private Grünfläche ist als Rasenfläche mit max. zweimaliger Mahd und Abtransport des Mähgutes oder als Sukzessionsfläche zu erhalten bzw. anzulegen. Innerhalb der privaten Grünfläche ist das Anlegen einer Zufahrt in einer Breite von 6,00 m zulässig.
 - Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Grünanlage z. T. mit Vorschlag Wegeführung, ist als Rasenfläche mit max. zweimaliger Mahd und Abtransport des Mähgutes oder als Sukzessionsfläche zu erhalten bzw. anzulegen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist das Anlegen eines Fußweges in einer Breite von 2,50 m zulässig.
- Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf der gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Gehölzbestand als frei wachsende Strauchreihe anzulegen und langfristig zu erhalten. Eine Liste standortgerechter Gehölze befindet sich unter Hinweis Nr. x.

Präambel/Verfahrensvermerke

- Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Stadt Varel in seiner Sitzung am 00.00.2016 den Bebauungsplan, bestehend Planzeichnung und Begründung beschlossen.

Varel, den ___2016

Bürgermeister
- Verfahrensvermerke**

Der VA der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am ___2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 230 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ___2016 ortsüblich (NWZ) bekannt gemacht worden.

Der VA der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am ___2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ___2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ___2016 bis ___2016 öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Varel hat nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in seiner Sitzung am ___2016 beschlossen.

Varel, den ___2016

Bürgermeister
- Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss/die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes nebst Begründung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ___2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ___2016 wirksam geworden.

Varel, den ___2016

Bürgermeister
- Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel des Abwägungsvorganges**

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung der in § 215 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Varel, den ___2016

Unterschrift
- Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Stadt Varel, Fachbereich Planung und Bau
Zum Jadebusen 20, 26316 Varel
Tel. 04451 / 126-260

Varel, den ___2016

Planverfasser

Planzeichenerklärung - PlanV'90

- Art der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - 0,5 Grundflächenzahl (GRZ), Höchstmaß - § 19 BauNVO
 - TH maximal zulässige Traufhöhe über GOK - § 18 BauNVO
 - FH maximal zulässige Firsthöhe über GOK - § 18 BauNVO
 - I Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) - § 20 BauNVO
- Baugrenzen, Bauweise - § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 - a Baugrenze - § 23(3) BauNVO
 - a abweichende Bauweise - § 22 (4) BauNVO

- Sonstige Festsetzungen/Darstellungen
 - Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) 5 BauGB
 - Zweckbestimmung: Anlagen und Einrichtungen für soziale Zwecke
 - Öffentliche Grünfläche - § 9 (1) Nr. 15 BauGB
Zweckbestimmung: Grünanlage z. T. mit Vorschlag Wegeführung
 - Private Grünfläche - § 9 (1) Nr. 15 BauGB
Zweckbestimmung: Grünanlage
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches - § 9 (7) BauGB
 - Umgrenzung von Flächen - § 9 (1) Nr. 25 a BauGB zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Bereich ohne Ein- bzw. Ausfahrten - § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 - Leitungstrasse Regenwasserkanal (RWK) mit Schutzstreifen und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger

Hinweise:

- Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis Friesland die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NABfG) und nach der Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).
- Sollten bei Bau- oder Erschließungsarbeiten oder bei der Baureifmachung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder auf Altlasten oder Altlastenstandorte i. S. des BBodSchG gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacke sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch in geringen Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege (Stützpunkt Oldenburg (OI), Ofener Str. 12, 26121 Oldenburg) - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Varel unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn die Denkmalschutzbehörde nicht vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

