



- ### Teil B - Textliche Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
    - Mischgebiete (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO):
      - Innerhalb der festgelegten Mischgebiete (MI1 und MI2) sind Einzelhandelsbetriebe, Gartenbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsbetriebe gemäß § 6 (2) Nr. 3, 6, 7, und 8 BauNVO unzulässig. Des Weiteren sind Nutzungen wie Bordelle, Nachtclubs, Sexshops etc. mit überwiegend sexuellem Charakter als sonstige Gewerbebetriebe bzw. Vergnügungsbetriebe gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 18 (1), 19 (4) BauNVO)**
    - Maß der baulichen Nutzung - Gemeinbedarfsfläche:
 

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche gelten für die baulichen Anlagen folgende Höhenbezugspunkte:

Oberer Bezugspunkt:	Oberkante des Gebäudes (OKG)
Unterer Bezugspunkt:	Höhe über 6,60 m (Normalhöhennull)

Der Höhenbezugspunkt wird auf die folgenden Koordinaten festgesetzt:  
Hochwert: 5916344,919, Rechtswert: 441743,866 (UTM)

Die Traufhöhe wird mit max. 7,70 m und die Firsthöhe mit max. 10,00 m festgelegt.
    - Maß der baulichen Nutzung - Mischgebiete:
      - Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete ist eine Überschreitung der GRZ nach § 19 (4) BauNVO unzulässig.
      - Innerhalb der Mischgebiete gelten für die baulichen Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (gem. § 18 (1) BauNVO):
 

Oberer Bezugspunkt für MI1:	Oberkante des Gebäudes (OKG)
Unterer Bezugspunkt für MI1:	Höhe über 9,50 NHN (Normalhöhennull)
Oberer Bezugspunkt für MI2:	Oberkante des Gebäudes (OKG)
Unterer Bezugspunkt für MI2:	Höhe über 7,50 NHN (Normalhöhennull)
  - Garagen und Nebenanlagen (gem. § 9 (1) Nr. 2 und 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)**

Garagen und Nebenanlagen - Gemeinbedarfsfläche:  
Einstellplätze gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen, überdachte Einstellplätze und Nebenanlagen in Form von Gebäuden zwischen der nördlichen Geltungsbereichs- und der nördlichen Baugrenze in einem Abstand von 5 Metern.
  - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Die gekennzeichnete Fläche ist mit folgendem Recht zu belasten: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Grundstückes - Flurstück 40/12, Flur 1, Gemarkung Varel-Stadt.
  - Bindung für Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
    - Die östliche Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist fachgerecht zu pflegen und langfristig zu erhalten; Gehölze sind bei Abgang durch standortgerechte heimische Anpflanzungen gem. anliegender Pflanzliste (siehe Hinweis Nr. 5) zu ersetzen.
    - Innerhalb der Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist die Errichtung von zwei Garagen sowie einer baulichen Anlage zur Unterbringung von Abfallbehältern zulässig.
    - Der im Geltungsbereich festgesetzte Baum (Birke) ist langfristig zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist an gleicher Stelle ein Ersatzbaum gleicher Art zu pflanzen; Pflanzqualität: zweimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe. Der Kronenraumbereich ist in der gekennzeichneten Fläche von jeglicher Versiegelung freizuhalten.
    - Die Flächen für die Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9 (1) Nr. 24 BauGB). Die erforderliche Schalldämmung der gesamten Außenbauteile der Gebäude ist im Einzelfall – in Verbindung mit Tabelle 9 der DIN 4109 – aus dem jeweiligen Lärmpegelbereich, der an ein bestimmtes Außenbauteil heranreicht, zu ermitteln. Bei den Schalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen zur Gewährleistung des Schutzzanspruches innerhalb der Aufenthaltsräume.

Lärmpegelbereich	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß R <sub>w</sub> , res der Außenbauteile in dB
I	30
II	30

Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden.

    - Zur Nachtzeit ist im LBP II ein ungestörter Schlaf bei geöffnetem Fenster nicht immer möglich. Werden Schlafräume auf der zur Geräuschquelle zugewandten Gebäudeseite errichtet, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z.B. durch schalldämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lüftungsgewandte Fassadenseite) sicher gestellt werden.
    - Für Außenbauteile (Fenster, Dach und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur lärmquellenabgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB (A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden, d.h. Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe.

### Präambel

Aufgrund des § 1 (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 xx.xx.2016 den Bebauungsplan Nr. 228 bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung beschlossen.

Varel, den xx.xx.2016

.....  
Bürgermeister

### Verfahrensvermerke

Der VA der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 14.04.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 228 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am xx.xx.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der VA der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am xx.xx.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 xx.xx.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom xx.xx.2016 bis xx.xx.2016 öffentlich ausgelegen.

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 xx.xx.2016 beschlossen.

Varel, den xx.xx.2016

.....  
Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss/ die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes nebst Begründung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am xx.xx.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am xx.xx.2016 wirksam geworden.

Varel, den xx.xx.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 .....

.....  
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 xx.xx.2016

.....  
Planverfasser

### Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
  - Mischgebiet - § 6 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO**
  - GRZ 0,5 Grundflächenzahl
  - I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - FH Maximal zulässige Firsthöhe
  - TH Maximal zulässige Traufhöhe
  - OKG Gebäudeoberkante
- Gemeinbedarfsfläche - § 9 (1) Nr. 5 BauGB**
  - Gemeinbedarfsfläche
  - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Baugrenzen, Bauweise - § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 23 BauNVO**
  - Baugrenzen
  - o offene Bauweise
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
  - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - § 9 (1) Nr. 25 (b) BauGB
  - Erhalt von Bäumen - § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - § 9 (1) Nr. 21 BauGB
  - Versiegelungsverbot (siehe TF Nr. 5.4)
  - Höhenbezugspunkt ü. NN
  - Abgrenzung der Lärmpegelbereiche
  - Lärmpegelbereich (siehe TF Nr. 6)
  - gemäß textlicher Festsetzung

#### Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:500  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Katasteramt Varel

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Dezember 2015).  
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Varel, den .....

.....  
Unterschrift

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Regionaldirektion Aurich -

- ### Hinweise
- Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, letzte Änderung vom 11.06.2013.
  - Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Denkmalpflege - Ofener Str. 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.
  - Alltasten**

Sollte bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland – Untere Bodenschutzbehörde – zu informieren.
  - Kampfmittel**

Sollten bei Erdarbeiten 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.
  - Liste standortgerechter Gehölze**

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stieleiche
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Syringia vulgaris	Gemeiner Flieder
Tilia cordata	Winterlinde
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzgröße (Bäume: 3 x v, SIU 12 - 14 cm, Sträucher: 100 cm – 150 cm).
  - 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.

