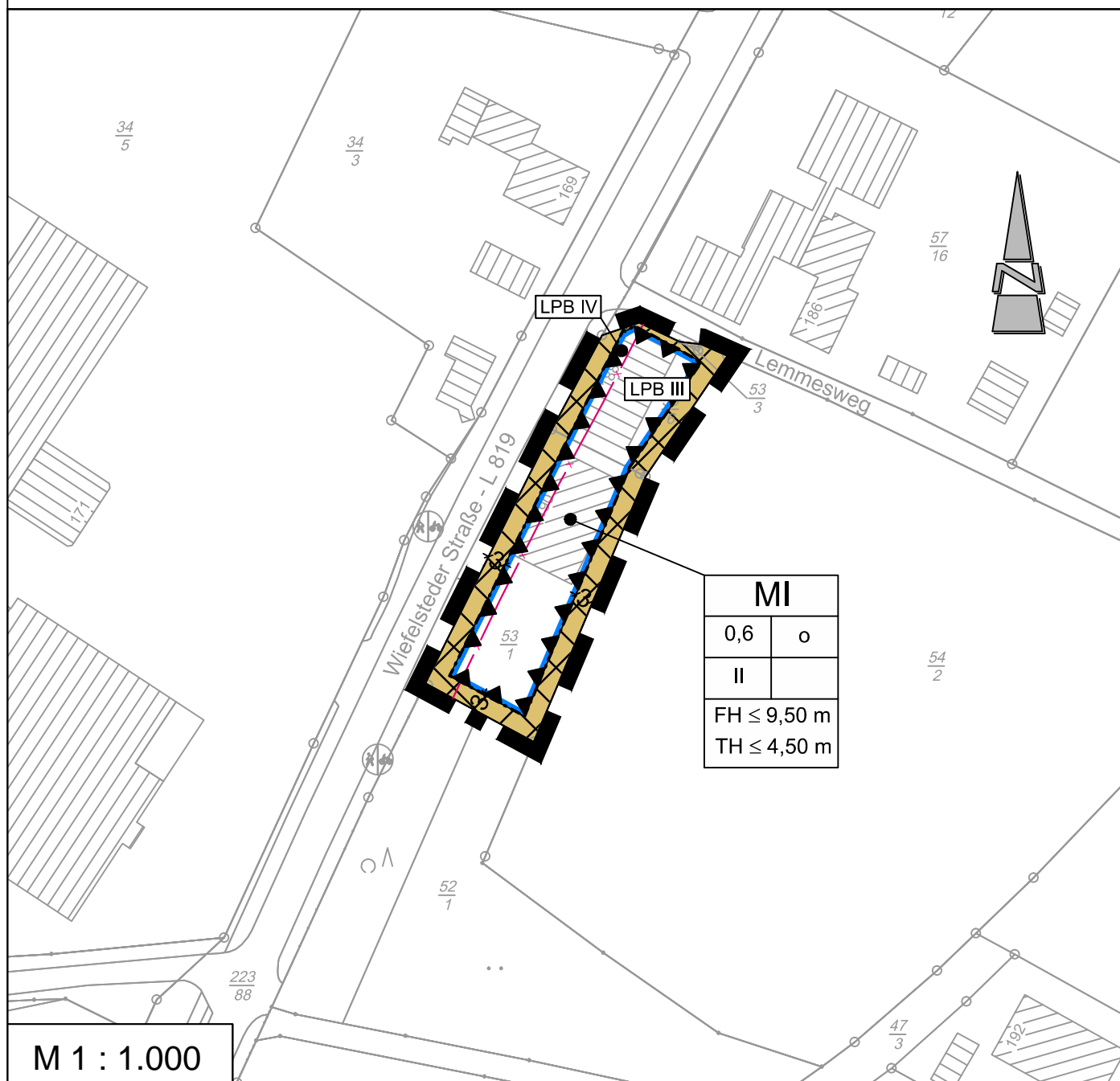


Stadt Varel

Bebauungsplan Nr. 233 "Erweiterung Tischlerei Bramloge"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im Mischgebiet (MI) gem. § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind zulässig:
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betrieb des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltung sowie, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- Im Mischgebiet gem. § 6 BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 BauNVO sowie Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und im Sinne von § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Innerhalb des Mischgebietes gem. § 6 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit den

Sortimenten der Sortimentsliste für zentrenrelevante Sortimente:

(Augenoptik, Bekleidung (ohne Sportbekleidung), Bücher, Computer (PC-Hardware und - Software), Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör, Glas/ Porzellan/ Keramik, Haus-/ Bett-/ Tischwäsch, Hausrat, Heimtextilien/ Gardinen, Kurzwaren/ Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche, Medizinische und orthopädische Geräte, Musikinstrumente und Musikalien, Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf, Schuhe, Lederwaren, Spielwaren, Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf, inkl. Sportbekleidung), Telekommunikationsartikel, Uhren/ Schmuck, Unterhaltungselektronik, Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln, Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände)

sowie für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:

(Blumen, Drogerie, Kosmetik, Parfümerie, Nahrungs- und Genussmittel, Pharmazeutische Artikel (Apotheke), Zeitungen/ Zeitschriften, Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere)

der Stadt Varel ("Vareler Liste") nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind als Nebenanlagen für Fabrikerwerb, Shops und Cafés als Zubehör der ansässigen Betriebe ausnahmsweise zulässig, wenn diese Vorhaben sich der Betriebsgröße anpassen. Sie dürfen nur als unselbständiger Betrieb geführt werden und eine Größe von 10% der Betriebsgröße (maximal 150 m²) nicht überschreiten.

- Bezugspunkt für die Gebäudehöhen (FH, TH) ist die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Höhenniveau des vorhandenen Straßenkörpers der Wiefelsteder Straße), gemessen an der Straßenbegrenzungslinie mitten vor der zur Straße gerichteten Gebäudefront. Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks.
- Im Mischgebiet sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden in dem Bereich zwischen der Wiefelsteder Straße und der festgesetzten Baugrenze nicht zulässig.
- Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/ Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- In den mit LPB III und LPB IV (Lärmpegelbereich III und IV) gekennzeichneten Bereichen innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind beim Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen im Bestand, die einem Neubau gleichkommen, für Wohn- und Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (R_{w,res}) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_{w,res} = 35 dB
Büroräume u. ähnliches: erf. R_{w,res} = 30 dB

Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_{w,res} = 40 dB
Büroräume u. ähnliches: erf. R_{w,res} = 35 dB

- In den mit LPB III und LPB IV (Lärmpegelbereich III und IV) gekennzeichneten Bereichen sind Terrassen, Loggien und Balkone nur auf der geräuschquellenabgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig. Alternativ sind sie zulässig, sofern durch eine mindestens 2,0 m hohe Abschirmmaßnahme (z. B. Wand oder Nebengebäude) geschützt sind. (Hinweis: Der Orientierungswert von 55 dB(A) im Tageszeitraum von 06:00 - 22:00 Uhr ist grundsätzlich in den Außenwohnbereichen einzuhalten)

Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Varel sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 14 (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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Stadt Varel den Bebauungsplan Nr. 233 "Erweiterung Tischlerei Bramloge" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Varel,

..... (Siegel)
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2017



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom).

Varel, den.....

.....
Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Katasteramt Varel (Siegel)

.....
(Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede,
.....
Dipl. Ing. B. Diekmann
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 233 "Erweiterung Tischlerei Bramloge" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Varel,
.....
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 233 "Erweiterung Tischlerei Bramloge" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 233 "Erweiterung Tischlerei Bramloge" hat mit Begründung vom bis zum öffentlich ausgelegen.

Varel,
.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Varel hat den Bebauungsplan Nr. 233 "Erweiterung Tischlerei Bramloge" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Varel,
.....
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 233 "Erweiterung Tischlerei Bramloge" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 233 "Erweiterung Tischlerei Bramloge" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Varel,
.....
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 233 "Erweiterung Tischlerei Bramloge" ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Varel,
.....
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 233 "Erweiterung Tischlerei Bramloge" stimmt mit der Urschrift überein.

Varel,
.....
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Mischgebiete (MI)

2. Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

0,6 Grundflächenzahl

TH ≤ 4,50 m maximal zulässige Traufhöhe

FH ≤ 9,50 m maximal zulässige Firsthöhe

3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise

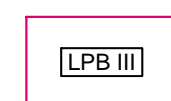


Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen



Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG



Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109, z.B. LPB III

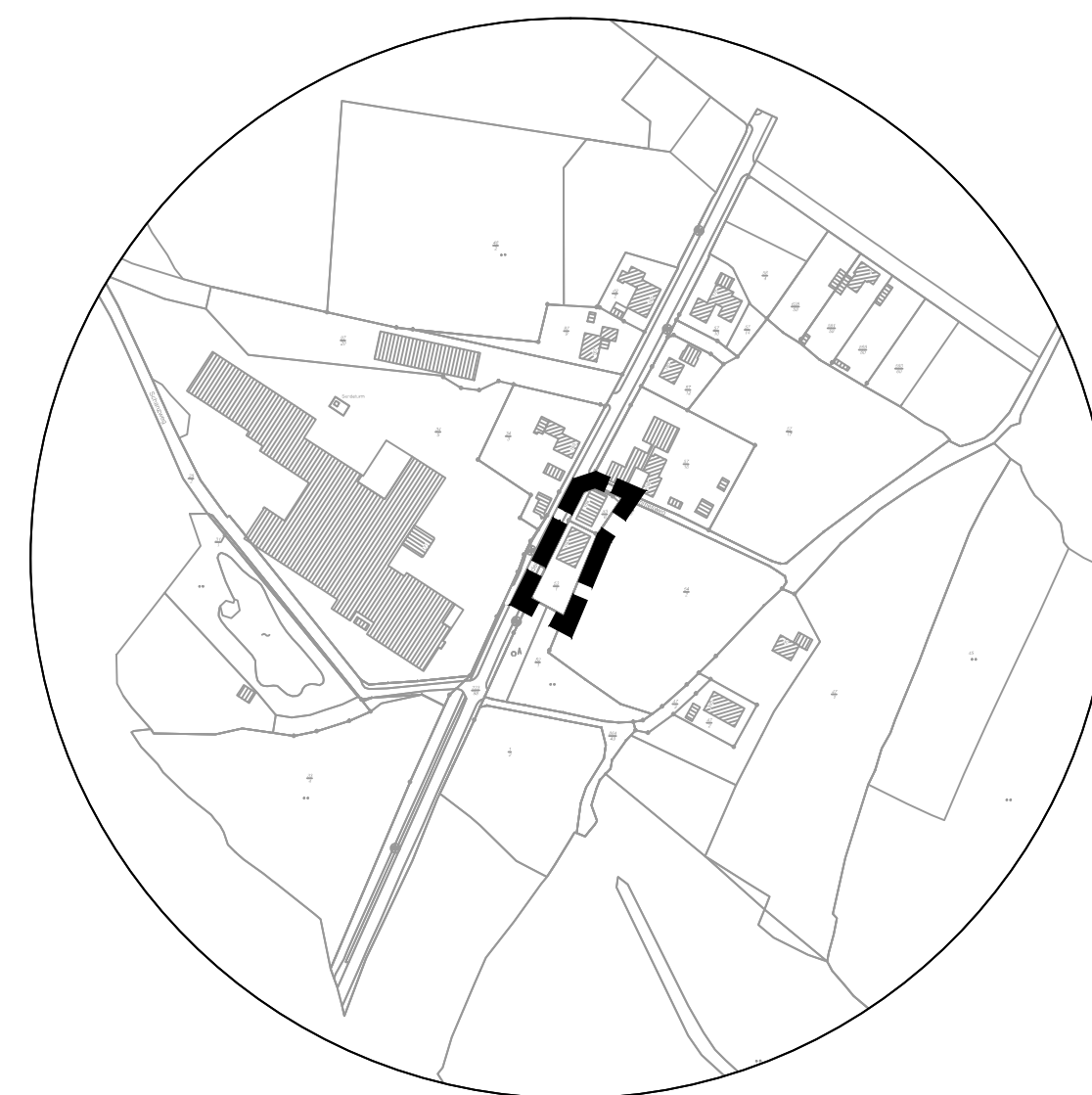


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Stadt Varel Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 233 "Erweiterung Tischlerei Bramloge"

Übersichtsplan unmaßstäblich



Diekmann & Mosebach

Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

