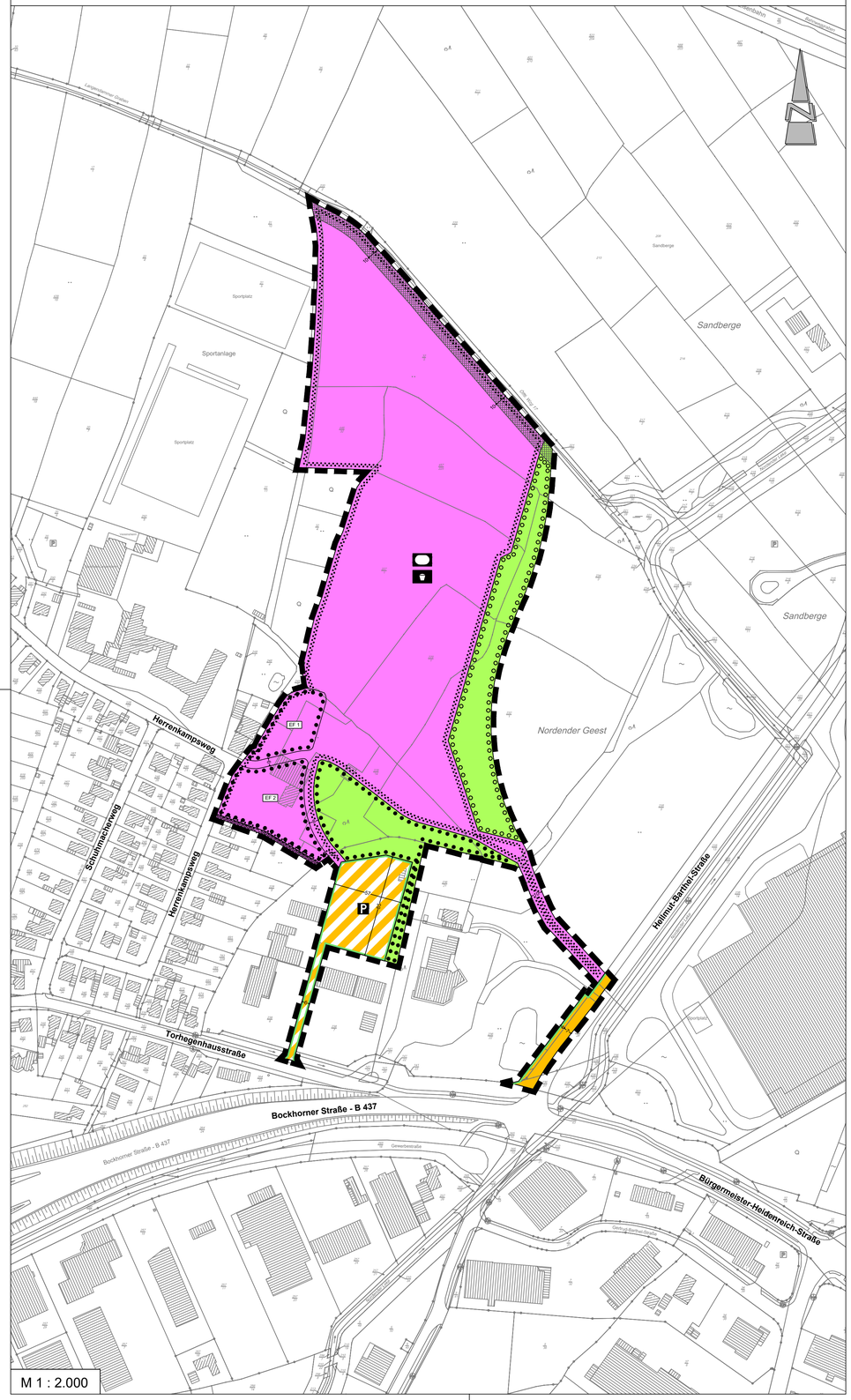
Stadt Varel

Bebauungsplan Nr. 244 "Sportpark Langendamm"



M 1 : 2.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Sport- und Spielanlagen gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB ist die Errichtung von Anlagen, die für den Betrieb der Sportanlage erforderlich sind, wie z. B. Tribünen, Flutlichtmasten, Ballfangzäune etc. zulässig. Ferner ist die Errichtung eines Funktionsgebäudes mit Umkleiden, Sanitäranlagen, Lagerräumen, Vereinsräumen und Mehrzweckräumen sowie eine Gesamteinzäunung der festgesetzten Fläche für Sport- und Spielanlagen gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB zulässig.

2. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für Brutvögel und Fledermäuse gemäß § 44 (1) BNatSchG für den Star 14 Nisthilfen und für den Gartenrotschwanz zwei Nisthilfen an den zu erhaltenden Bäumen im Geltungsbereich anzubringen. Die Durchführung der Maßnahme ist rechtzeitig vor der Brutzeit umzusetzen. Des Weiteren sind 22 in Holzbetonbauweise hergestellte Fledermaus-Spaltenkästen an den zu erhaltenden Bäumen anzubringen. Eine freie An- und Abflugmöglichkeit unterhalb des Einflugs muss dauerhaft gewährleistet sein.

3. Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (EF 1) ist die Errichtung eines Spielplatzes mit unterschiedlichen Spielgeräten zulässig. Innerhalb der Erhaltfläche (EF 1) sind zwischen 20 und 50 vom Hundert der vorhandenen Großbäume zu erhalten. Sofern weniger als 50 vom Hundert der vorhandenen Großbäume erhalten werden, sind für die Differenz Ersatzpflanzungen mit heimischen standortgerechten Gehölzen auf dem Flurstück 446/32, Gemarkung Varel-Land, Flur 15 vorzunehmen.

4. Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (EF 2) ist die Errichtung eines Fahrradparcours, mit wasserdurchlässigen Materialien und als geschwungener Rundkurs mit einer maximalen Breite von 2,00 m sowie einer maximalen Gesamtfläche von 700 m², zulässig. Innerhalb der Erhaltfläche (EF 2) sind zwischen 20 und 50 vom Hundert der vorhandenen Großbäume zu erhalten. Sofern weniger als 50 vom Hundert der vorhandenen Großbäume erhalten werden, sind für die Differenz Ersatzpflanzungen mit heimischen standortgerechten Gehölzen auf dem Flurstück 446/32, Gemarkung Varel-Land, Flur 15 vorzunehmen.

5. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind standortgerechte, heimische Gehölzanpflanzungen in Kombination mit einem Erdwall anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzung sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge oder Beseitigungen sind durch gleichwerte Neupflanzungen zu ersetzen.

   Zu verwendende Pflanzenarten:
   Bäume: Stieleiche, Traubeneiche, Eberesche, Schwarzerle, Birke, Hainbuche, Rotbuche
   Sträucher: Feldahorn, Haselnuss, Ohrweide, Hundsrose, Schlehe, Eingriffeliger Weißdorn

   Gehölzqualitäten:
   Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
   Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
   Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohle- ansammlungen, 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 der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 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.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten, ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.

3. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

4. Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen").

5. Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) in Verbindung mit § BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.

6. Für die neu geplante Nutzungen können im Hinblick auf die von der Bundesstraße (B 437) ausgehenden Emissionen keine Ansprüche gegenüber dem Straßenbauträger gestellt werden.

7. Die oben genannten DIN-Vorschriften sind beim Bauamt der Stadt Varel einzusehen.

8. Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBL. I,S. 3634) anzuwenden.

9. Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBL. I, S 3786) anzuwenden.

10. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBL. I, S. 1057).

11. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat. Darüber hinaus sind Grabenumgestaltungen außerhalb der Zeit zwischen dem 01. Februar und dem 30. Juli durchzuführen. Bei Durchführung der Arbeiten innerhalb dieses Zeitraumes ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen.

12. Folgende Flächen werden als Kompensationsflächen für den Bebauungsplanes Nr. 244 „Sportpark Langendamm" in Anspruch genommen: Flächenpool "Zeteler Marsch" der Stadt Varel.

    Die Deckung des Kompensationsdefizits (66.275 Werteinheiten) erfolgt im Flächenpool "Zeteler Marsch" der Stadt Varel (Gesamtgröße 789.900 Werteinheiten). Es verbleiben 29.655 Werteinheiten für weitere Planvorhaben.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

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 den Bebauungsplan Nr. 244 "Sportpark Langendamm" bestehend aus der Planzeichnung und 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,

© 2020 LGLN
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 19.10.2020).

Varel, den.....

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

.....
(Unterschrift)

PLANVERFASSER

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

Rastede, ...
(Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 244 "Sportpark Langendamm" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 BauGB am ..... ortsüblich sowie auf der Internetseite der Stadt bekanntgemacht worden.

Varel, ...
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 244 "Sportpark Langendamm" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am ..... ortsüblich sowie auf der Internetseite der Stadt bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 244 "Sportpark Langendamm" hat mit Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Stadt einsehbar.

Varel, ...
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Varel hat den Bebauungsplan Nr. 244 "Sportpark Langendamm" 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. 244 "Sportpark Langendamm" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 244 "Sportpark Langendamm" ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Varel, ...
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 244 "Sportpark Langendamm" 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. 244 "Sportpark Langendamm" stimmt mit der Urschrift überein.

Varel, ...
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Flächen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Fläche für Sport- und Spielanlagen mit Angabe der Zweckbestimmung:

Sportanlagen

Spielanlagen

2. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Parkplatz

3. Grünflächen

private Grünflächen

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

5. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger und des Grundstückseigentümers

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

6. Informelle Darstellung

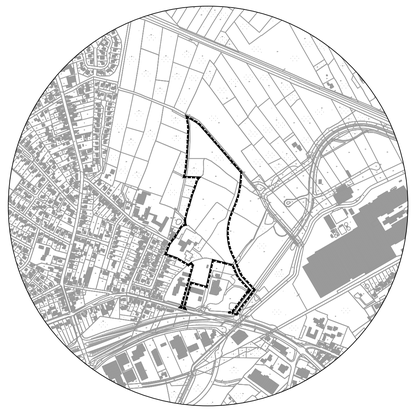
Gewässerräumstreifen

Stadt Varel

Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 244
"Sportpark Langendamm"

Übersichtsplan unmaßstäblich



Endfassung

Diekmann • Mosebach & Partner
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40