

**Antrag auf Nutzungsänderung einer  
Spielothek zu einem Verkaufsmarkt  
für Heimtierprodukten**

**Panzerstr. 2**

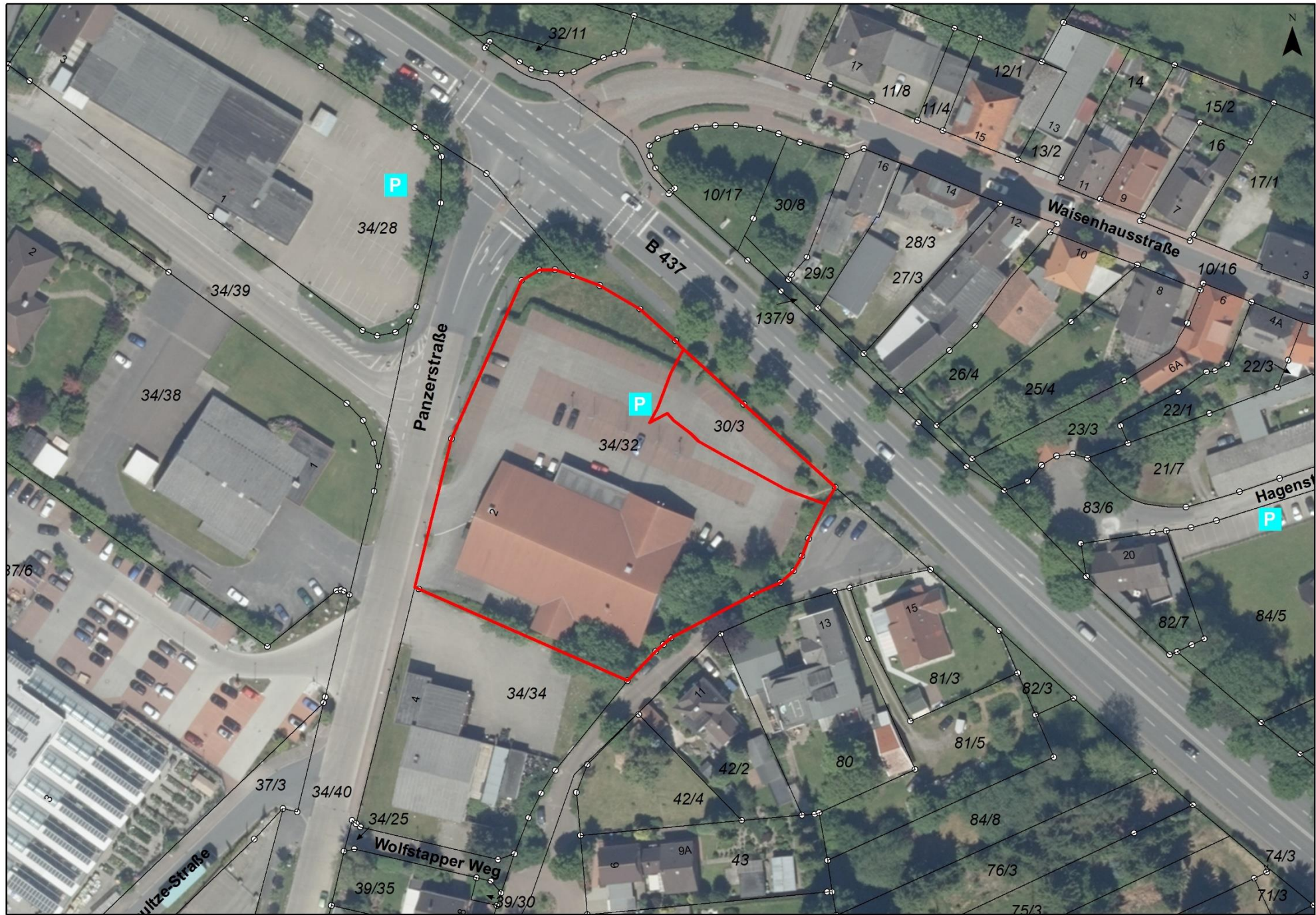
**Gemarkung Varel-Stadt**

**Flur 3**

**Flurstück 34/32 und 30/3**









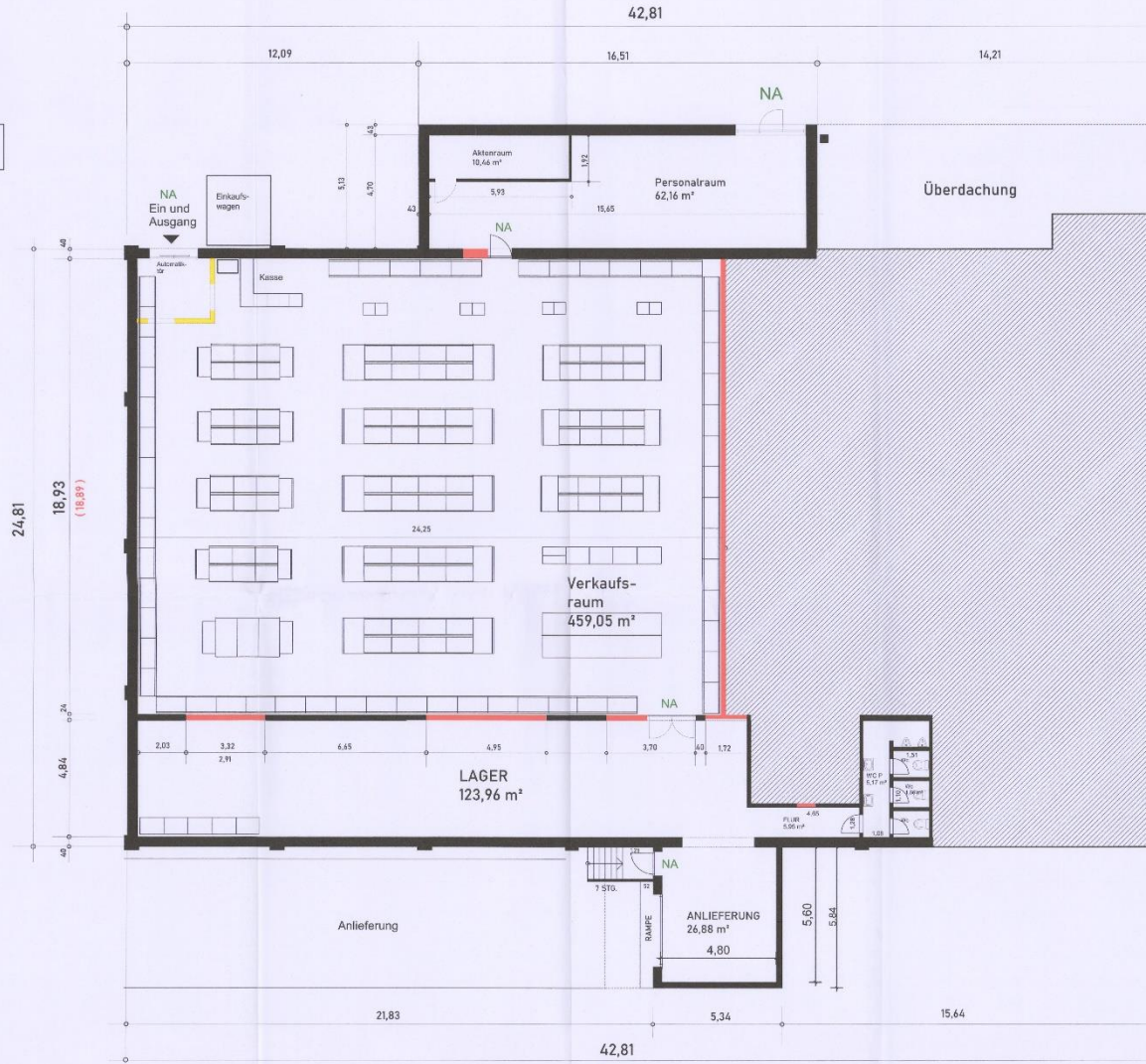
architektur  
**frank sandhorst**  
 dipl.-ing. architekt  
 peterstraße 46  
 26382 wilhelmshaven

**LAGEPLAN M. 1:500**

Projekt:	Nutzungsänderung Spielothek zu Verkaufsmarkt von Heimtierprodukte
Bauort:	26316 Varel, Panzerstr. 2
Bauherr:	
Entwurf u. Planung:	Frank Sandhorst 26382 Wilhelmshaven, Peterstr. 46
Plan:	02/24/16
	20.09.2021
	1 : 100

PARKPLATZ

ges. Flächen  
700,27 m<sup>2</sup>



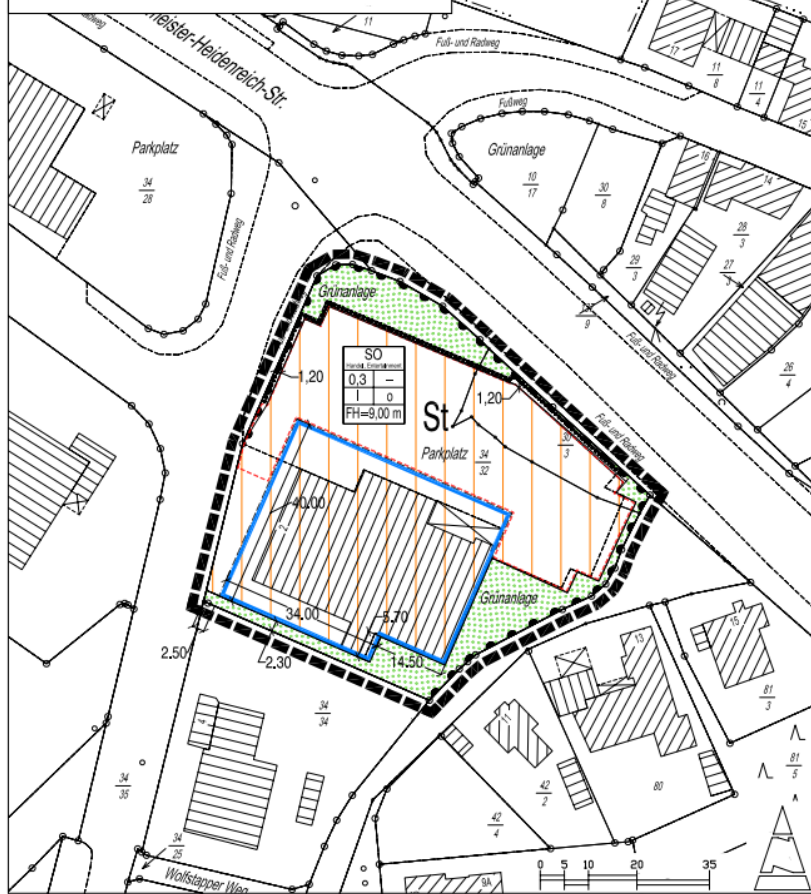
ERDGESCHOSS  
M. 1:100

- Vorhanden
- Neu
- Abbruch



Projekt:	Nutzungsänderung Spielothek zu Verkaufsmarkt von Heimtierprodukten		
Bauort:	26316 Varel, Panzerstr. 2		
Bauherr:			
Entwurf u. Planung:	Frank Sandhorst 26382 Wilhelmsaven, Peterstr.46		
Plan: ges./A/B	26.10.2021	1 : 100	

**TEIL A - PLANZEICHNUNG M. 1: 500**



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 (1) Nr. 1 BauGB</b>	<b>5. Grünflächen</b>	<b>§ 9 (1) Nr. 15 und Abs. 6 BauGB</b>
Sondergebiet (Handelbetriebe, Entertainment, siehe textliche Festsetzung Nr. 1)	(§ 11 (2) Nr. 3 BauNVO)	Private Grünfläche (textliche Festsetzung Nr. 6)	
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 (1) Nr. 1 BauGB</b>	<b>6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>§ 9 (1) Nr. 25 und Abs. 6 BauGB</b>
0,3 Grundflächenzahl (GRZ, Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche)	§ 19 BauNVO	Erhalt einer Laubhecke	
1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 Abs. 1 BauNVO	<b>7. Sonstige Planzeichen</b>	
FH Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe als Höchstmaß, textliche Festsetzung Nr. 4)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 (7) BauGB
<b>3. Baugrenzen, Bauweise</b>	<b>§ 9 (1) Nr. 2 BauGB</b>	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen hier: Stellplätze	§ 9 (1) Nr. 4 BauGB
Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO		
Offene Bauweise	§ 22 (4) BauNVO		
<b>4. Verkehrsflächen</b>	<b>§ 9 (1) Nr. 11 BauGB</b>		
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt			

**TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
Das Sondergebiet (SO) „Handel, Entertainment“ dient der Einrichtung von Fachmärkten und Vergnügungststätten mit den dazu gehörigen Nebenanlagen und Nutzungen.  
Zulässig sind folgende Nutzungen:  
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten (Getränke, Möbel, Heimtextilien, Tapeten und Teppiche, baumarktspezifische Sortimente, Fahrrad-er, Leuchten als Teil des Baumarktsortiments, Blumen und Gartenzubehör, Zoobedarf, Elektrogrüßgeräte (sog. Weiße Ware), Sportgrüßgeräte, Kfz-Handel und Autzubehör) mit einer Verkaufsfläche bis zu 600 qm,  
- Vergnügungststätten als Spiel- und Automatenhallen auf einer Fläche bis zu 750 qm,  
- gastronomische Betriebe,  
- Nebenanlagen und  
- Stellplätze.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten, privaten Verkehrsflächen und Nebenanlagen bis zu einer Ausnutzung von insgesamt 85 % der Grundstücksfläche überschritten werden. Die privaten Grünflächen sind auf die Grundstücksfläche mit anzurechnen.

**3. GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**  
Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sind zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der B 437 nicht zulässig.

**4. HÖHE BAULICHER ANLAGEN**  
Die Firsthöhe ist auf 9,00 m beschränkt. Das Maß gilt von Oberkante Erdgeschossfußboden (untere Begrenzung) bis Oberkante der Dachhaut des Firstes (obere Begrenzung).  
Die Traufhöhe ist auf 4,00 m beschränkt. Das Maß gilt von Oberkante Erdgeschossfußboden (untere Begrenzung) bis zur Schrittlinie der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (obere Begrenzung).

**5. DACHNEIGUNG**  
Die Dachneigung der Gebäude darf 20° nicht unterschreiten.

**6. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB  
6.1 Die innerhalb der festgesetzten Flächen vorhandenen Schritthöcker dienen der Abschirmung der angrenzenden Fuß- und Radwege entlang der B 437 und der Panzerstraße. Sie sind durch den Eigentümer dauerhaft in einer Höhe von mindestens 1 m zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Zur fußläufigen Erreichbarkeit des Grundstücks ist ein Durchgang an der B 437 zulässig.  
6.2 Innerhalb der privaten Grünflächen sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

**7. WERBEANLAGEN**  
Werbeanlagen sind als angestrahlte oder selbstleuchtende Anlagen zulässig, soweit keine Wechsellichtinstallation oder bewegliche Lichtbestände eingesetzt werden. Zulässig sind nur Werbeanlagen für die in dem Sondergebiet ansässigen Betriebe.  
Pro Gewerbebetrieb sind an den Gebäudefassaden Werbeanlagen mit einer Gesamtfläche von 3,00 qm je Betrieb zulässig. Auf den Dachflächen sind Werbeanlagen nicht zulässig.  
Außerhalb des Gebäudes kann die an der Bundesstraße B 437 vorhandene Werbeanlage mit einer Höhe von maximal 6,00 m über Geländeebene und einer Werbefläche von insgesamt 4,00 qm für Werbezwecke der im Sondergebiet ansässigen Betriebe genutzt werden.

**HINWEISE**

**HINWEISE**

**1. ALTBLAGERUNGEN**  
Werden bei Bau- und Erschließungsarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gemäß BBodSchG gefunden, ist unverzüglich der Landkreis Friedland - untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

**2. ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schichten sowie auffällige Bodenverfärbungen und Streifenzentrieren, auch in geringen Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege-Referat Archäologie- Stützpunkt Oberburg, Offener Str. 15, Tel. 0441 793-2120 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn die Denkmalschutzbehörde nicht vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**3. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG**  
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. DER RAT DER STADT VAREL HAT IN SEINER SITZUNG AM 18.06.2009 DIE AUFSTELLUNG DER 1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS NR. 159 BESCHLOSSEN.  
DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄß § 2 ABS. 1 BAUGB AM 28.07.2009 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.  
VAREL, DEN 01.10.2009  
GEZ. WAGNER  
BÜRGERMEISTER

2. KARTENRUNDLAGE: LEGENSCHAFTSKARTE: STADT VAREL, GEMARKUNG VAREL-STADT, FLUR 3 MASSSTAB: 1:1000, AZ.: 30125FOX  
DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTWIRTSCHAFTLICHE ZWECKE GESTATET (§ 5 ABS. 3 DES NIEDERSÄCHSISCHEN GESETZES ÜBER DAS ANTIKARE VERMESSUNGSWESEN VOM 12.12.2002, NDS. GVBl., 2003 S. 5).  
DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LEGENSCHAFTSKATISTERS UND WEIST DIE STROTTEILIG BEDEUTENDEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM JUNI 2009). SIE IST HINGICHTIG DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH ERWANNFEL.  
DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST ERWANNFEL MÖGLICH.  
VAREL, DEN 17.11.2009  
GEZ. J. LÖSCHNER  
KATASTERAMT VAREL

3. DER ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS NR. 159 WURDE AUSGEARBEITET VON DER  
PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH  
GROSSE STRASSE 49  
27306 ROTENBURG (WÖNME)  
TEL.: 04261/9293-0  
ROTENBURG (WÖNME), DEN 21.10.2009  
GEZ. DIERCKS  
PLANVERFASSER

4. DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER STADT VAREL HAT IN SEINER SITZUNG AM 23.07.2009 DEN ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS NR. 159 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.  
ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 28.07.2009 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.  
DER ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS NR. 159 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 05.08.2009 BIS 04.09.2009 GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.  
VAREL, DEN 01.10.2009  
GEZ. WAGNER  
BÜRGERMEISTER

5. DER RAT/VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER STADT VAREL HAT IN SEINER SITZUNG AM ..... DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS NR. 159 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄß § 4 ABS. 3 BAUGB BESCHLOSSEN.  
ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM ..... ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.  
DER ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS NR. 159 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM ..... BIS ..... GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.  
VAREL, DEN .....  
BÜRGERMEISTER

6. DER RAT DER STADT VAREL HAT DIE 1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS NR. 159 NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 01.10.2009 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.  
VAREL, DEN 01.10.2009  
GEZ. WAGNER  
BÜRGERMEISTER

7. DER BESCHLUSS DER 1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS NR. 159 IST GEMÄß § 10 ABS. 3 BAUGB AM 11.12.2009 IN DER NORDWEST-ZEITUNG - DER GEMEINNÜTZIG - BEKANNT GEMACHT WORDEN.  
DIE 1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS NR. 159 IST DAMIT AM 11.12.2009 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.  
VAREL, DEN 11.12.2009  
GEZ. WAGNER  
BÜRGERMEISTER

8. INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DER 1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS NR. 159 SIND EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN, EINE VERLETZUNG DER VORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERFAHREN DES BEBAUUNGSPLANS UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS ODER MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGS NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.  
VAREL, DEN .....  
BÜRGERMEISTER



**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 159**

AN DER B 437 / PANZERSTRASSE

**1. ÄNDERUNG**

VAREL - LANGENDAMM

**PRÄAMBEL**

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 V. M. § 244 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG VOM 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), UND DER §§ 6 UND 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG (INGO) IN DER FASSUNG VOM 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 575-585) HAT DER RAT DER STADT VAREL IN SEINER SITZUNG AM 01.10.2009 DIE 1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS NR. 159, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN (TEIL B), ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

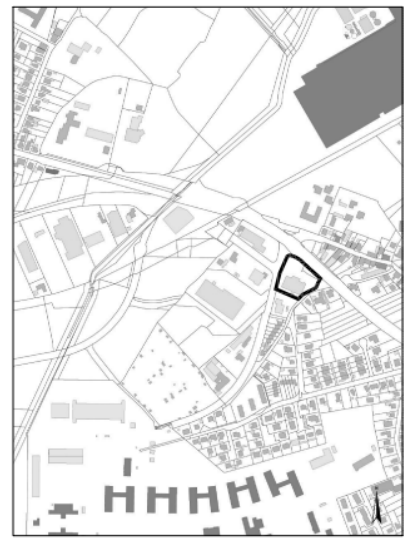
VAREL, DEN 01.10.2009

GEZ. WAGNER  
BÜRGERMEISTER



**ÜBERSICHTSPLAN**

M 1: 5.000



**1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS NR. 159 DER STADT VAREL AN DER B 437 / PANZERSTRASSE**

# Textliche Festsetzung B-Plan Nr.159, 1. Änd.

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Sondergebiet (SO) „Handel, Entertainment“ dient der Einrichtung von Fachmärkten und Vergnügungsstätten mit den dazu gehörigen Nebenanlagen und Nutzungen.

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten (Getränke, Möbel, Heimtextilien, Tapeten und Teppiche, baumarktspezifische Sortimente, Fahrräder, Leuchten als Teil des Baumarktsortimentes, Blumen und Gartenzubehör, Zoobedarf, Elektrogroßgeräte (sog. Weiße Ware), Sportgroßgeräte, Kfz-Handel und Autozubehör) mit einer Verkaufsfläche bis zu 600 qm,
- Vergnügungsstätten als Spiel- und Automatenhallen auf einer Fläche bis zu 750 qm,
- gastronomische Betriebe,
- Nebenanlagen und
- Stellplätze.

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 59 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Varel diesen Bebauungsplan Nr. 211 bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Varel, den 15.06.2017 gez. Wagner  
Bürgermeister

---

## Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
© 2013 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von November 2013). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortslichkeit ist einwandfrei möglich.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),  
Regionaldirektion Aurich

- Katasteramt Varel - gez. Blasczyk-Janßen  
Katasteramt Varel

Varel, den 30.06.2017 (L.S.)

---

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den 12.06.2017 gez. D. Janssen  
(Unterschrift)

---

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 07.11.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 211 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Varel, den 15.06.2017 gez. Wagner  
Bürgermeister

---

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 11.02.2016 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 09.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 17.03.2016 bis 18.04.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Varel, den 15.06.2017 gez. Wagner  
Bürgermeister

---

Erneute Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 06.04.2017 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 10.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 211 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 19.04.2017 bis 18.05.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Varel, den 15.06.2017 gez. Wagner  
Bürgermeister

---

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Varel hat den Bebauungsplan Nr. 211 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.06.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Varel, den 15.06.2017 gez. Wagner  
Bürgermeister

---

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am 17.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 211 ist damit am 17.07.2017 in Kraft getreten.

Varel, den 17.07.2017 gez. Wagner  
Bürgermeister

---

Verletzung von Vorschriften

Innenhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 211 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 211 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

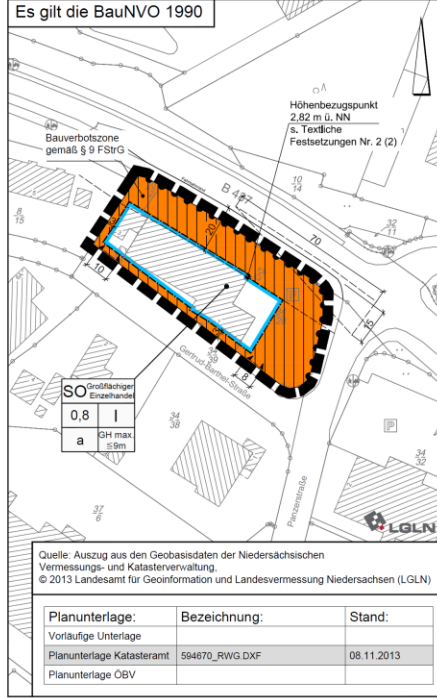
Varel, den ..... Bürgermeister

---

Begläubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Varel, den ..... STADT VAREL  
Der Bürgermeister



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**  
 Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel
- Maß der baulichen Nutzung**  
 0,8 Grundflächenzahl  
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 GH max. ≤ 9m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 a Abweichende Bauweise  
 Baugrenze  
 überbaubare Fläche  
 nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
 Einfahrtbereich
- Sonstige Planzeichen**  
 Höhenbezugspunkt, siehe textliche Festsetzung Nr. 2 (2)  
 Sichtdreieck (70/15)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:**  
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)  
 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010), S. 576, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2016 (Nds. GVBl. S. 226)  
 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 226)  
 Bauunterschiedsverordnung (BauUV) in der Fassung vom 23. Januar 1960 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

- ### Textliche Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4-11 BauNUV)**
    - Innenhalb des gemäß § 11 Abs. 3 BauNUV festgesetzten Sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ ist ein Einzelhandelsbetrieb bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 950 m² mit einem nicht zentrenrelevanten Hauptsortiment im Bereich Pflanzen und Gartenbedarf sowie ergänzend gastronomische Nutzungen zulässig.
      - Innenhalb des Einzelhandelsbetriebes sind die folgenden Sortimentsgruppen zulässig (mit der Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2008):
        - Pflanzen/Samen, Gartentechnik inkl. Außenfläche bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 400 m² (WZ 47.59.9, aus 47.52.1)
        - Baumarktsortiment im engeren Sinne bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 25 m² (WZ 47.52 Heimwerkerbedarf)
        - Reissportartikel bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 75 m² (WZ aus WZ 47.64.2)
        - Arbeits- und Sicherheitsbekleidung und -schuhe bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 75 m² (aus WZ 47.72)
        - Kaltwasserquantität bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 20 m² (aus WZ 47.76.2)
        - Landwirtschaftlicher Bedarf bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 50 m² (WZ 47.78.9)
        - Zoologischer Bedarf (Kleingebinde/Zubehör) bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 160 m² (WZ 47.76.2)
      - Zusätzlich zur festgesetzten Verkaufsfläche des RWG-Marktes sind ergänzend gastronomische Nutzungen zulässig.
    - Die maximale Verkaufsfläche für zentrenrelevante sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente wird in Summe auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche d.h. auf maximal 95 m² begrenzt. Hierzu zählen:
      - Zoologischer Bedarf (Kleingebinde/lebende Tiere) (WZ 47.76.2)
      - Spielwaren bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 25 m² (aus WZ 47.65)
      - Hausrat bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 25 m² (aus WZ 47.59.9)
    - Für die Definition der zentrenrelevanten Sortimente gilt die Varelere Liste des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Varel in der 1. Änderung mit Datum vom 22.06.2016 wie folgt:
      - Zentrenrelevante Sortimente sind (WZ-Nr. = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2008: Augenoptik (WZ 47.78.1), Bekleidung (ohne Sportbekleidung WZ 47.71), Bücher (WZ 47.61 und 47.79.2), Computer (PC-Hardware und Software) (WZ 47.41), Elektrokleingeräte (aus WZ 47.54), Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör (WZ 47.62.2), Glas/porzellan/Keramik (WZ 47.59.2), Haus-/Bett/ Tischwäsche (aus WZ 47.51), Hausrat (aus WZ 47.59.9), Heimtextilien/Gardinen (aus WZ 47.53 und aus WZ 47.51), Kurzwaren/Schneiderbedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (aus WZ 47.51), medizinische Geräte und orthopädische Artikel (WZ 47.74), Musikinstrumente und Musikalien (WZ 47.59.3), Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Kunst- und Bastelbedarf (WZ 47.62.2), Schuh-/Lederverwaren (WZ 47.72), Spielwaren (47.65), Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf, inkl. Sportbekleidung (aus WZ 47.64.2), Telekommunikationsartikel (WZ 47.42), Uhren/Schmuck (WZ 47.77), Unterhaltungselektronik (WZ 47.43 und 47.63), Waffen, Jagdbedarf, Angeln (aus WZ 47.78.9 und aus 47.64.2), Wohnverwendungsbedarf (ohne Möbel, Bilder, Poster, Bilderrahmen, Kunstgegenstände (WZ 47.78.3 und aus WZ 47.59.9), Blumen (aus WZ 47.76.1), Drogerie, Kosmetik, Parfümerie (WZ 47.75), Nahrung- und Genussmittel (WZ 47.2), pharmazeutische Artikel (Apothek) (WZ 47.73), Zeitungen, Zeitschriften (WZ 47.62.1), zoologischer Bedarf und lebende Tiere (aus WZ 47.76.2 nur Kleingebinde bis 10 kg).
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 18 und 19 BauNUV)**
    - Im Sondergebiet SO ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNUV sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNUV bis zu einem Maß von 0,9 zulässig.
    - Als Bezugspunkt zur Höhenmessung wird der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenfestpunkt mit NN = 2,82 m festgesetzt. Alle festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf diesen Punkt.
    - Schornsteine und sonstige Abfuhr- und Lüftungsanlagen, die für die Funktionalität und den Betrieb der Gebäude erforderlich sind, sind von der genannten Höhenfestsetzung ausgenommen.
  - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
    - Innenhalb der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudeteile von über 50 m zulässig. Die Mindestgrenzabstände gemäß § 7 der NBauO müssen eingehalten werden.
  - Maßnahmen zum Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen**
    - Pro 10 neu angelegten Stellplätzen ist ein Laubbaum innerhalb eines begrünter Beetes auf dem Grundstück zu pflanzen. Die Baumstandorte sind mit Unterpflanzungen zu begrünen und zu gestalten. Vorschläge zur Gehölzauswahl enthält die Gehölzliste.
- | Wissenschaftlicher Name     | Deutscher Name |
|-----------------------------|----------------|
| Betula pendula              | Sandbirke      |
| Carpinus betulus            | Hainbuche      |
| Sorbus aucuparia            | Eberesche      |
| Malus in Sorten             | Zierapfel      |
| Prunus in Sorten            | Zierkirschen   |
| Rosa in Sorten              | Wildrosen      |
| Quercus I.S.                | Eiche          |
| Sorbus aria                 | Mehlspeere     |
| Tilia I.S.                  | Linden         |
| Stauden, Rosen, Bodendecker |                |
- ### Örtliche Bauvorschriften
- Geltungsbereich**  
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 211 „RWG-Markt“ festgesetzten Sonstigen Sondergebiet.
  - Werbeanlagen**  
Werbeanlagen im Sinne dieser Festsetzung sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Das Bekleben, Beschriften und Bemalen von Fensterflächen ist eine Werbeanlage im Sinne dieser Örtlichen Bauvorschrift.  
Das Aufstellen von bis zu drei vertikalen eigenständigen Werbeanlagen mit einer Höhe bis zu 6 m in Freiständen, Banner o.ä.) in einem Abstand von bis zu 6 m von der Gertrud-Barthel-Straße aus ist zulässig.  
Innenhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten 20 m Bauverbotszone ist das Aufstellen oder Installieren von Werbeanlagen nicht zulässig.  
Werbeanlagen, die beleuchtet werden, blinken oder selbstleuchtend sind, sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.
  - Fassadengestaltung**  
Die Fassaden des Hauptbaukörpers sind zu einem übergeordneten Anteil (> 60 %) aus Klinkensteinen zu gestalten. Diese können durch einen deutlich untergeordneten Putzanteil ergänzt werden. Metallische Anteile in der flächigen Fassadengestaltung sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich der übrigen Fassadengestaltung optisch unterordnen und anpassen.

## Hinweise

**Rechtskraft**  
Mit Bekanntmachung des Bebauungsplan Nr. 211 „RWG-Markt“ treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 16 für die sich überlagernden Flächen außer Kraft.

**Bodenfunde**  
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 gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege-Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.  
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.

**Altanlagen / Altlasten**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altanlagen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen. Notwendige Grundwasserhaltungen bei Tiefbauarbeiten sind vorab mit dem Landkreis Friesland abzustimmen.

**Versorgungsleitungen**  
Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Absprachen zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

**Kampfmittel**  
Im Plangebiet sind nach derzeitigem Sachstand keine Bombardierung bzw. Funde von Abwurfskampfmitteln (Bomben) dokumentiert. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion umgehend zu benachrichtigen.

**Bauverbots-/Baubeschränkungen**  
Entlang der Bundesfernstraße B 437 (Bürgermeister-Heidenreich-Straße) sind die baurechtlichen Bestimmungen des § 9 des Fernstraßengesetzes (FStrG) zu beachten. Demnach gilt gemäß § 9 (1) FStrG eine Bauverbotszone (20 m) sowie gemäß § 9 (2) FStrG eine Baubeschränkungszone (40 m).

# Stadt Varel

Landkreis Friesland

## Bebauungsplan Nr. 211 "RWG-Markt"

im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB

Übersichtskarte M. 1 : 5.000

**ABSCHRIFT** M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1 | Telefon 0441 97174-0  
26121 Oldenburg | Telefax 0441 97174-2  
Gesellschaft für städtische | Postfach 3887 | E-Mail: info@nwp.de  
Planung und Forschung | 26229 Oldenburg | Internet: www.nwp.de

# Textliche Festsetzung B-Plan Nr. 211

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4-11 BauNVO)**
  - (1) Innerhalb des gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung „**Großflächiger Einzelhandel**“ ist ein Einzelhandelsbetrieb bis zu einer **Gesamtverkaufsfläche von 950 m<sup>2</sup>** mit einem **nicht zentrenrelevanten Hauptsortiment** im Bereich Pflanzen und Gartenbedarf sowie ergänzend gastronomische Nutzungen zulässig:
    - Innerhalb des Einzelhandelsbetriebes sind die folgenden Sortimentsgruppen zulässig (mit der Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2008):
      - Pflanzen/Samen, Gartenartikel inkl. Außenfläche bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup> (WZ 47.59.9, aus 47.52.1)
      - Baumarktsortiment im engeren Sinne bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 25 m<sup>2</sup> (WZ 47.52 = Heimwerkerbedarf)
      - Reitsportartikel bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 75 m<sup>2</sup> (WZ (aus WZ 47.64.2)
      - Arbeits- und Sicherheitsbekleidung und -schuhe bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 75 m<sup>2</sup> (aus WZ 47.72)
      - Kaltwasseraquaristik bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 20 m<sup>2</sup> (aus WZ 47.76.2),
      - Landwirtschaftlicher Bedarf bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 50 m<sup>2</sup> (WZ 47.78.9)
      - Zoologischer Bedarf (Großgebände/Zubehör) bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 160 m<sup>2</sup> (WZ 47.76.2)
    - Zusätzlich zur festgesetzten Verkaufsfläche des RWG-Marktes sind ergänzend gastronomische Nutzungen zulässig.
  - (2) Die maximale **Verkaufsfläche für zentrenrelevante sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente** wird in Summe auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche d.h. **auf maximal 95 m<sup>2</sup>** begrenzt. Hierzu zählen:
    - Zoologischer Bedarf (Kleingebinde/Zubehör/lebende Tiere) (WZ 47.76.2)
    - Spielwaren bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 25 m<sup>2</sup> (WZ 47.65)
    - Hausrat bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 25 m<sup>2</sup> (aus WZ 47.59.9)