

**PLANUNTERLAGE**

Aktenzeichen: L 4 - 66/2021

© 2021 **LGLN**  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Varel

Kreis Friesland, Stadt Varel

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

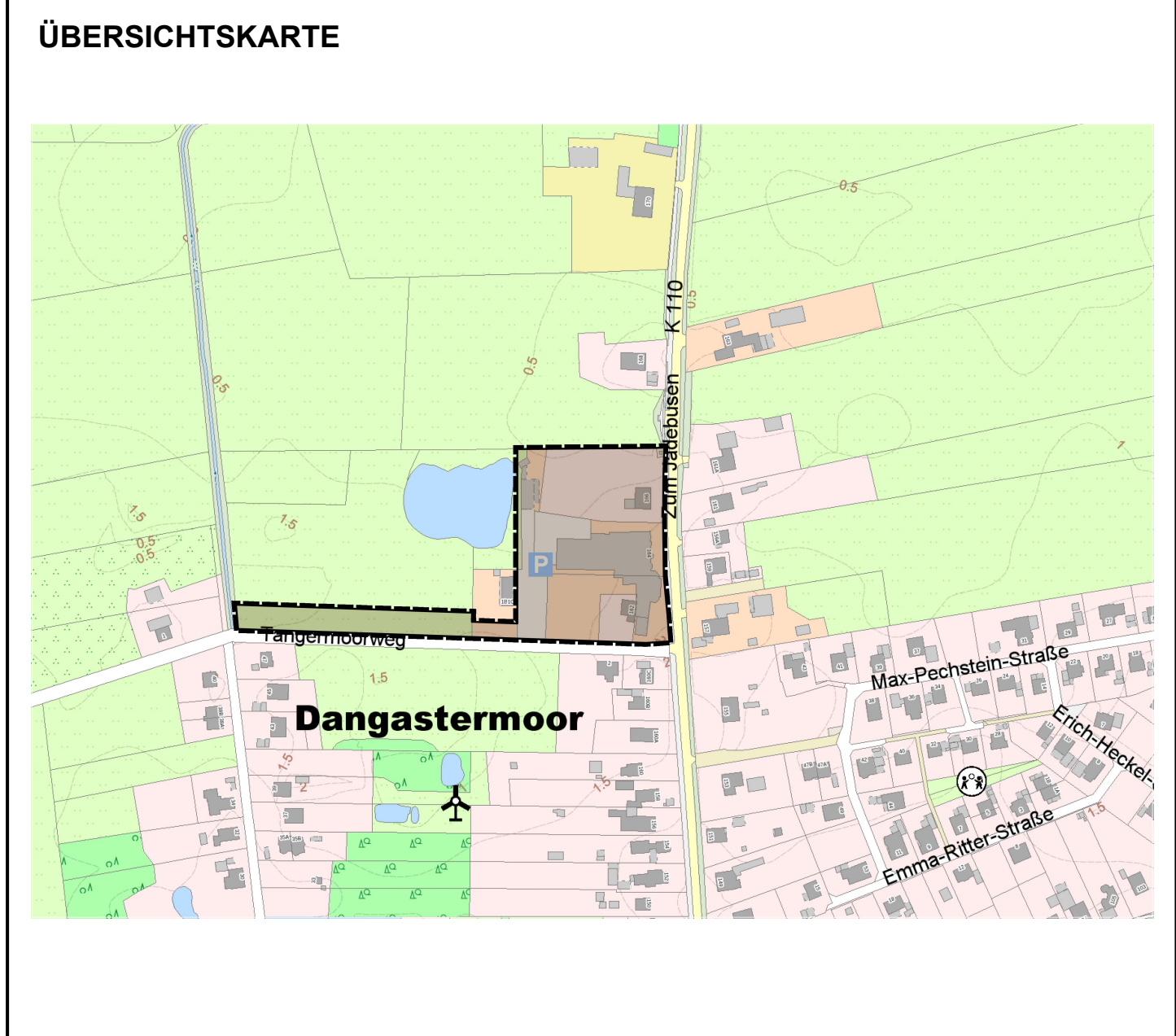
Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 11.03.2021).

Vervielfältigungserlaubnis erteilt nach dem Niedersächsischen Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Varel -

Varel, den .....  
Unterschrift



- Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)**
- Art der baulichen Nutzung**
- Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,8 Geschossflächenzahl
  - 0,6 Grundflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
  - GH max maximale Gebäudehöhe (siehe Textliche Festsetzung Nr. 2)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- a1 und a2 abweichende Bauweisen (siehe Textliche Festsetzung Nr. 3)
  - Baugrenze mit überbaubarem Bereich
- Flächen für Versorgungsanlagen**
- Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)
- Grünflächen**
- Private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (siehe Textliche Festsetzung Nr. 6)
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ökologische Kompensationsmaßnahme: Anlage eines naturnahen Feldgehölzes (siehe Textliche Festsetzung Nr. 7)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen und Maße der baulichen Nutzung
  - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes
  - LPB III Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109
  - Abgrenzung der Lärmpegelbereiche
  - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
  - Bemaßung in Meter
  - Koordinaten der Eckpunkte im Landesbezugssystem ETRS89/UTM

- Nachrichtliche Übernahmen**
- Höhenpunkt mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull  
Koordinaten gemäß ETRS89 UTM: Ost: 32440642,3 und Nord: 5919125,7
  - Richtfunkstrecke
  - Anbauverbotszone gemäß § 24 Niedersächsisches Straßengesetz
- Erhaltungsebene**
- bei Bäumen: Heister 2 x v. / 150 bis 200 cm
  - bei Sträuchern: Strauch 2 x v. / 60 bis 100 cm.
- Folgende Gehölzarten sind bei der Anpflanzung zu verwenden:
- Bäume**
- Steileiche (Quercus robur)
  - Eberesche (Sorbus aucuparia)
  - Moorbirke (Betula pubescens)
  - Zitterpappel (Populus tremula)
- Straucher**
- Besenginster (Cytisus scorparius)
  - Faulbaum (Rhamnus frangula)
  - Grauweide (Salix cinerea)
  - Hartriegel (Cornus sanguinea)
  - Kornelkirsche (Cornus mas)
  - Ohrchenweide (Salix aurita)
  - Brombeere (Rubus spec.)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Nr. 1 Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**Mischgebiet (MI)** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO)

Im Mischgebiet (MI) sind die unter § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen "Einzelhandelsbetriebe" nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

Abweichend hiervon sind Verkaufsstätten für den Verkauf an Endverbraucher zulässig, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Betrieb des produzierenden oder verarbeitenden Handwerks oder Gewerbes stehen und ausschließlich Waren aus eigener Herstellung angeboten werden (Werksverkauf). Die Verkaufsfläche darf 100 qm pro Betrieb nicht übersteigen.

Im Mischgebiet (MI) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Gartenbaubetriebe (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO),
- Tankstellen (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO),
- Vergnügungstätten (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO).

**Nr. 2 Gebäudehöhe** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden in den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) die zulässigen Höhen baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt (HBP). Dessen Höhe beträgt 1,00 m über NHN. Die Koordinaten gemäß ETRS89 UTM lauten wie folgt: Ost: 32440642,3 und Nord: 5919125,7.

Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches (Oberkante First bzw. Oberkante Flachdach).

Die Gebäudehöhe (GH) darf den jeweils in der Planzeichnung angegebenen Wert, gemessen in Meter über dem Höhenbezugspunkt nicht überschreiten.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des Landesrechts.

**Nr. 3 Bauweise** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb der Mischgebiete (MI 1 und MI 2) gelten abweichende Bauweisen.

Innerhalb des Mischgebietes MI 1 gilt die abweichende Bauweise a1, wobei die Länge der Gebäude 65 m nicht überschreiten darf. Innerhalb des Mischgebietes MI 2 gilt die abweichende Bauweise a2. Hier darf die Länge der Gebäude 20 m nicht überschreiten.

Auf die zulässigen Baulängen sind Nebengebäude, wie Garagen und überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachüberstände, Erker und andere untergeordnete Bauteile i. S. d. § 5 Abs. 3 Nr. 2 NBauO nicht anzurechnen.

Die Abstände regeln sich jeweils nach den §§ 5 und 7 der NBauO.

**Nr. 4 Garagen und Nebenanlagen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 u. 14 BauNVO)

Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche allgemein zulässig. Zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen müssen sie jedoch einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.

**Nr. 5 Passiver Lärmschutz** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch Lärmimmissionen von der Kreisstraße 110 (Zum Jadebusen) vorbelastet. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 werden in Teilen des Geltungsbereiches überschritten. Diese Bereiche sind in der Planzeichnung als Lärmpegelbereiche (LPB) III bis IV gekennzeichnet.

Die Außenbauteile (Dach, Wand, Fenster) sind in diesen Bereichen so auszubilden, dass folgende Anforderungen der DIN 4109 an das resultierende bewertete Schalldämmmaß R<sub>w</sub> res der Außenbauteile eingehalten werden:

- für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichtsräume und ähnliches im LPB III 35 dB und im LPB IV 40 dB;
- für Büroräume und ähnliches im LPB III 30 dB und im LPB IV 35 dB.

Allgemein gilt:

a) Die Anforderungen an den passiven Schallschutz können verringert werden, wenn rechnerisch nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaße erforderlich sind. Dies gilt insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudefronten.

b) Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

**Nr. 6 Erhaltungsgebot für den Baumbestand** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der Baumbestand innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Der Kronentraubereich der Hochstämme ist von jeglicher Versiegelung freizuhalten.

Abgänge sind durch Neuanpflanzung der gleichen Art zu ersetzen. Für die Neuanpflanzungen gelten folgende Vorgaben: Gehölzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanz, Stammumfang 14 bis 16 cm, gemessen in ein Meter Höhe.

**Nr. 7 Anlage eines naturnahen Feldgehölzes (Kompensationsmaßnahme)**

Im Bereich der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein naturnahes Feldgehölz anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist so vorzunehmen, dass eine Dichte von einer Pflanze pro 2 qm erreicht wird. Das Verhältnis von Bäumen zu Sträuchern muss mindestens 1 : 5 betragen. Bei der Anpflanzung sind heimische, standortgerechte Gehölze mit folgender Pflanzqualität zu verwenden:

- bei Bäumen: Heister 2 x v. / 150 bis 200 cm
- bei Sträuchern: Strauch 2 x v. / 60 bis 100 cm.

Folgende Gehölzarten sind bei der Anpflanzung zu verwenden:

**Bäume**

- Steileiche (Quercus robur)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Moorbirke (Betula pubescens)
- Zitterpappel (Populus tremula)

**Straucher**

- Besenginster (Cytisus scorparius)
- Faulbaum (Rhamnus frangula)
- Grauweide (Salix cinerea)
- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Ohrchenweide (Salix aurita)
- Brombeere (Rubus spec.)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Nr. 8 Nutzung der solaren Strahlungsenergie** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

**Nr. 8.1**

Im festgesetzten Mischgebiet MI 2 sind bei Neubauten oder wesentlichen Änderungen bestehender Gebäude die nutzbarer Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 30 Prozent mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (**Solarmindestfläche**). Ausnahmsweise, soweit dies im Einzelfall technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist bzw. anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht, gilt Satz 1 nicht.

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in qm) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) auf dem jeweiligen Baugrundstück des Bebauungsplans errichtet werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die folgenden nicht nutzbaren Teile (in qm) abzuziehen:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Westnordwest bis Ostnordost);
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Giebeln, Dachschneitten, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie bauordnungsrechtliche Abstandsflächen zu den Dachrändern.

**Nr. 8.2**

Wirden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG**

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der § 2 der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO gilt für den Bereich des festgesetzten Mischgebietes MI 1.

**§ 2 Einfriedung**

Werden Einfriedungen in einem Abstand von null bis drei Metern zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straßen errichtet, sind diese als tote Einfriedungen (z. B. Zäune, Mauern) nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m oder als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Als sichtbare Materialien für tote Einfriedungen sind ausschließlich Holz, Ziegelstein oder Naturstein zu verwenden.

**HINWEISE**

**Nr. 1 Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021.

**Nr. 2 Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Denkmalpflege, Ofener Straße 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.

**Nr. 3 Altablagerungen / Altlasten**

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

**Nr. 4 Kampfmittel**

Sollten bei Erdarbeiten andere 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.

**Nr. 5 Maßnahmen zum Artenschutz**

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Aus Gründen des vorbereitenden Artenschutzes darf die Rodung bzw. Fällung sowie das Beschneiden von Bäumen, Gebüsch und anderen Gehölzen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (Fällverbot gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) durchgeführt werden.

**Nr. 6 Brandschutz**

Um einen erforderlichen Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert zu ermöglichen, sind bei der Erschließung der Baugrundstücke die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gemäß den §§ 1 und 2 DVNBauO zu den §§ 4 und 14 NBauO zu berücksichtigen. Die Technischen Regeln der DVGW - Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie die Vorgaben des Nds. Brandschutzgesetzes sind bei der Erschließung ebenfalls anzuwenden.

**Nr. 7 Erdverlegte Versorgungseinrichtungen**

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverlegte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Elektrizitäts- oder Gasversorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzusehen zu lassen.

**Nr. 8 Energieeffizientes Bauen**

Bei der Errichtung der Gebäude sind die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu beachten.

**Nr. 9 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.

**Nr. 10 Kreisstraße K 110**

Es wirken Verkehrslärmimmissionen der K 110 (Zum Jadebusen) auf das Plangebiet ein. Für die in Kenntnis dieses Sachverhalts errichteten Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden. Der Straßenbaulastträger der K 110 ist von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die aus dieser Bauleitplanung entstehen können, freizustellen.

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) sowie des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), hat der Rat der Stadt Varel diesen Bebauungsplan Nr. 254 "Vareler Brauhaus", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Es gelten die Bestimmungen der Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021.

Varel, den .....

Bürgermeister

**PLANVERFASSER**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 254 wurde ausgearbeitet von:

**BONER + PARTNER**  
ARCHITECTEN STADTPLÄNER INGENIEURE  
Johann B. Boner, Dr. Heide Grottel-Gör  
Max-Planck-Straße 10, 26119 Varel - Oldenburg  
Thomas-Mann-Straße 20 - 28135 Oldenburg

Oldenburg, den .....

Planverfasser

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 11.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 254 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Varel, den .....

Bürgermeister

Am ..... hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel beschlossen, mit dem vorgestellten Planentwurf die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und die gleichzeitige Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorzunehmen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 254 und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Varel, den .....

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Varel hat den Bebauungsplan Nr. 254 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Varel, den .....

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 254 ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am ..... in der Nordwest - Zeitung (Ausgabe: Der Gemeinnützige) bekanntgemacht worden. Sie ist damit rechtsverbindlich geworden.

Varel, den .....

Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Varel, den .....

Bürgermeister

**Stadt Varel**  
**Landkreis Friesland**

**Bebauungsplan Nr. 254**  
**"Vareler Brauhaus"**  
Varel - Dangastermoor

**mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 NBauO**

**Fassung zum Satzungsbeschluss**  
(Stand: 07.09.2022)

**BEGLAUBIGUNGSVERMERK**

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

STADT VAREL  
Der Bürgermeister

Varel, den ..... Siegel i.A. ....