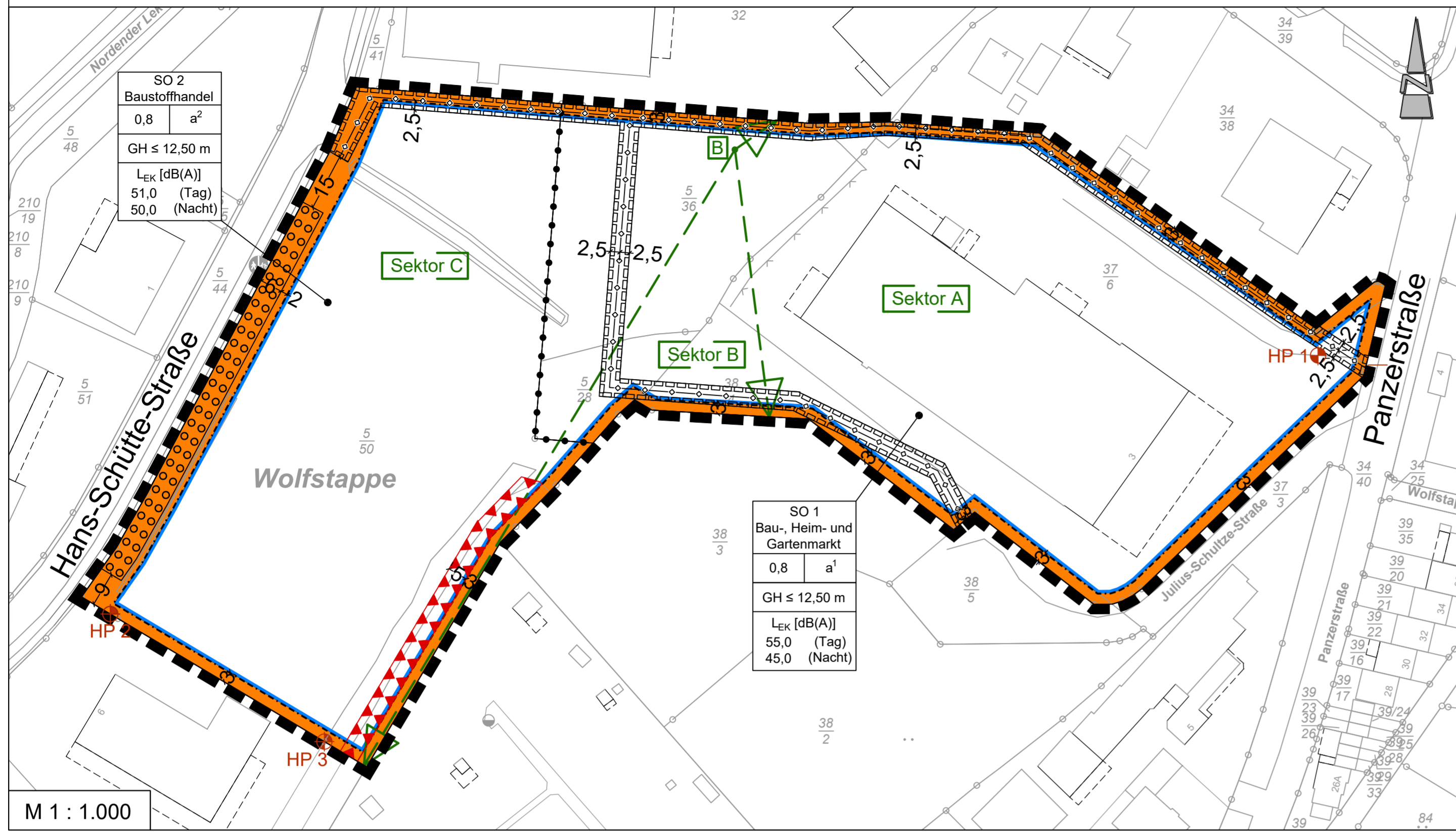


# Stadt Varel

## Bebauungsplan Nr. 260 "Hagebau Varel"



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innere festgesetzten sonstigen Sondergebietes 1 (SO 1) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
  - Bau-, Heimwerker- und Gartenmärkte mit einer minimalen Gesamt-Verkaufsfläche von 6.000 m<sup>2</sup> maximalen Gesamt-Verkaufsfläche von 7.660 m<sup>2</sup> mit folgenden Sortimenten der Varel Sortimentsliste (WZ Nr. = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2008):
    - zentrenrelevante Hauptsortimente:
      - Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne (WZ 47.52, aus 47.53, aus 47.59.9, aus 47.78.9) auf maximal 4.355 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (davon maximal 1.940 m<sup>2</sup> im Innenraum)
      - Möbel (WZ 47.59.1) auf maximal 170 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
      - Gartenartikel (WZ aus 47.59.9 und 47.52.1) auf maximal 1.985 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (davon maximal 1.250 m<sup>2</sup> im Innenraum und maximal 120 m<sup>2</sup> auf überdachter Freifläche)
      - Pflanzen/Samen (WZ 47.76.1) auf maximal 560 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (davon maximal 240 m<sup>2</sup> im Innenraum und maximal 45 m<sup>2</sup> auf überdachter Freifläche)
    - nicht zentrenrelevante Randsortimente:
      - Fahrräder und Zubehör (WZ 47.64.1) auf maximal 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
      - Kfz-Zubehör (WZ 45.32 und 45.40) auf maximal 40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
      - Leuchten/Lampen (WZ aus 47.59.9) auf maximal 185 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
  - Abweichend von den oben genannten nicht zentrenrelevanten Randsortimenten können ausnahmsweise andere nicht zentrenrelevante Sortimente zugelassen werden, sofern sie jeweils nicht mehr als 10 % der zulässigen Gesamt-Verkaufsfläche einnehmen (Randsortiment) und ihre städtebauliche Verträglichkeit im Rahmen einer fachgutachterlichen Einzelfallprüfung nachgewiesen wird.
  - zentrenrelevante Randsortimente:
    - Nahrungs- und Genussmittel (WZ 47.2) auf maximal 5 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
    - Bekleidung (ohne Sportbekleidung) sowie Schuhe (WZ 47.71 und 47.72) auf insgesamt maximal 16 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
    - Hausrat (WZ aus 47.59.9) auf maximal 203 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
    - Heimtextilien/Gardinen (WZ aus 47.53 und 47.51) auf maximal 42 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
    - Glas/Porzellan/Keramik sowie Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände (WZ 47.9.2 und 47.78.3 und aus 47.59.9) auf insgesamt maximal 61 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
  - Abweichend von den oben genannten zentrenrelevanten Randsortimenten können ausnahmsweise andere zentrenrelevante Sortimente zugelassen werden, sofern sie insgesamt nicht mehr als 4 % der zulässigen Gesamt-Verkaufsfläche einnehmen und ihre städtebauliche Verträglichkeit im Rahmen einer fachgutachterlichen Einzelfallprüfung nachgewiesen wird.
- Lager- und Produktionsflächen für den nutzungsbezogenen Bedarf
- Verwaltungs-, Sanitär- und Aufenthaltsräume für den nutzungsbezogenen Bedarf
- Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen für den nutzungsbezogenen Bedarf
- Photovoltaik-Anlagen über Stellplatzanlagen sowie auf Dächern
- Innere festgesetzten sonstigen Sondergebietes 2 (SO 2) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Baustoffhandel sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
  - Ein Betrieb des Groß- und Einzelhandels für die nicht zentrenrelevanten Sortimente der Varel Sortimentsliste (WZ Nr. = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2008) für Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne (WZ 47.52, aus 47.53, aus 47.59.9, aus 47.78.9) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.530 m<sup>2</sup> (davon maximal 700 m<sup>2</sup> im Innenraum).
  - Lager- und Produktionsflächen für den nutzungsbezogenen Bedarf
  - Verwaltungs-, Sanitär- und Aufenthaltsräume für den nutzungsbezogenen Bedarf
  - Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen für den nutzungsbezogenen Bedarf
  - Photovoltaik-Anlagen über Stellplatzanlagen sowie auf Dächern
- Zur Verkaufsfläche im Sinne der textlichen Festsetzungen Nr. 1 und Nr. 2 zählen alle dem Kunden zugänglichen Flächen, die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern (dies beinhaltet Stand-, Auslage- und Ausstellungsflächen, dem Kunden zugängliche Gänge bzw. Laufwege, Umkleidebereiche, Eingangs- und Kassenzonen, Windfänge, zugängliche Lagerflächen, SB- Hochregalhallen, Freiverkaufsflächen oder Zelte).
- Innere festgesetzten sonstigen Sondergebiete 1 und 2 (SO 1 und SO 2) gem. § 11 BauNVO gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):  

Oberer Bezugspunkt: Gebäudehöhe (GH):	Oberer Gebäudekante
Schallschutzwand:	Oberer Wand/Konstruktionskante

  
Unterer Bezugspunkt im SO1: + 1,95 m über Normalhöhen null (NHN) (HP 1 - EPSG UTM Zone 32 Ost: 446362.02, Nord: 5377591.05)  
Unterer Bezugspunkt im SO2: + 2,12 m über Normalhöhen null (NHN) (HP 2 - EPSG UTM Zone 32 Ost: 446046.09, Nord: 5377523.39)  
Unterer Bezugspunkt für die Schallschutzwand: + 2,42 m über Normalhöhen null (NHN) (HP 3 - Grenzpunkt auf EPSG UTM Zone 32 Ost: 446102.08, Nord: 5377490.01)  
  
Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) durch untergeordnete Bauteile i. S. des Landesrechts sowie für technische Anlagen des Emissionsschutzes (Antennen, Schornsteine etc.) und Anlagen zur Wärmeabgabe und Nutzung regenerativer Energien um bis zu 1,50 m ist zulässig. Die Aufbauten und Anlagen müssen einen Abstand von 1,50 m zur Gebäudeaußenkante der obersten Geschosse einhalten.
- Innere festgesetzten sonstigen Sondergebiete 1 und 2 (SO 1 und SO 2) gem. § 11 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl auf 0,9 durch die Grundfläche der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen zulässig.
- Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a<sup>1</sup>) sind Gebäude mit einer Längenbegrenzung von 160,00 m zulässig. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a<sup>2</sup>) sind Gebäude mit einer Längenbegrenzung von 125,00 m zulässig. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).
- Bei der Neuanlage von Stellplätzen und Außenausstellungsflächen sind innerhalb des Geltungsbereiches als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausschließlich wasserdurchlässige Materialien (z. B. Rasengitterstein, Schotterrasen, Kies-/Splitterabdeckung, haufwerksporige Pflaster etc.) zur Befestigung zulässig (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

- Der gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzte unterirdische Regenwasserkanal darf weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke noch durch Hochbauten überbaut werden. Eine Überpflanzung der Leitung oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen. Auf der mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zugunsten des Leitungsträgers zu bestehenden Fläche dürfen keine Gebäude oder Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Abwasserkanäle und -anlagen (Freigefälle und Druckleitungen etc. mit den erforderlichen Armaturen einschl. Pumpwerke) beeinträchtigen oder gefährden können.
- Innere festgesetzten sonstigen Sondergebiete 1 und 2 (SO 1 und SO 2) gem. § 11 BauNVO ist auf Einstellplatzanlagen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB je zehn Einstellplätze ein standortgerechte Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode vom Eingriffsvorschlag durchzuführen. Zum Schutz des Wurzelwerks und zur Sicherung der Wurzelversorgung sind technische Lösungen (zum Beispiel durchwurzelbares Substrat) einzusetzen. Beim Einsatz technischer Lösungen sind die FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) (Pflanzgrubenbauweise 2 - überbaute Pflanzgruben) zu berücksichtigen. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten auf dem Grundstück nachzupflanzen.  
  
zu verwendende Pflanzenarten:  
Bäume: Stieleiche, Traubeneiche, Eberesche, Schwarzerle, Birke, Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn  
Gehölzqualitäten: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
- Innere festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind standortgerechte, heimische Gehölzpflanzungen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Anpflanzungen mit Heistern und leichten Sträuchern sind lockersetzt, mit einem Reihenabstand von 1,00 m und einem Pflanzabstand von 1,00 m, vorzunehmen. Die Abstände zwischen den Hochstämmen belaufen sich auf 15,00 m. Abgänge oder Beseitigungen sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.  
  
zu verwendende Pflanzenarten:  
Bäume: Stieleiche, Eberesche, Schwarzerle, Birke, Bergahorn, Spitzahorn  
Sträucher: Hundsrösche, Schwarzer Holunder, Schlehe, Weißdorn, Felsenbirne, Gemeiner Schneeball  
  
zu verwendende Gehölzqualitäten:  
Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 - 18 cm  
Heister, 2x verpflanzt, Höhe 150 - 200 cm  
leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 90 - 120 cm
- Innere festgesetzten sonstigen Sondergebiete 1 und 2 (SO 1 und SO 2) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung zugeordneten Emissionskontingente (LEK Tag- und Nachtwert in dB(A)/m<sup>2</sup>) nach DIN 45691 nicht überschreiten. Die Einhaltung der Emissionskontingente durch Betriebe bzw. Anlagen ist im bau- oder immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren nach den Maßgaben der DIN 45691, Anhang B.8, in Verbindung mit der TA Lärm zu prüfen. (§ 1 (4) Satz 1 BauNVO)  
  
Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren B und C erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente. Zur Definition des Bezugspunktes und der Sektoren sind folgende Koordinaten maßgeblich:  

Richtungssektor k	Zusatzkontingent LEK_zus.k [dB(A)]	Koordinaten (ETRS89/ UTM-Zone 32N (°))	
		Start	Ende
A	9	E 441676 N 5916876	E 441675 N 5916799
B	0	E 441676 N 5916799	E 441669 N 5916708
C	14	E 441669 N 5916708	E 441676 N 5916876

Koordinaten (ETRS89/ UTM-Zone 32N (°))	
Bezugspunkt B	E 441666 N 5916869
- Innere festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist auf der gesamten Länge eine Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3 m und direktem funktionalen Anschluss an die südlich des Geltungsbereiches verlaufende Lärmschutzvorrichtung zu errichten. Die Schallschutzwand muss eine flächenbezogenen Masse von mindestens 20 kg/m<sup>2</sup> aufweisen und ist dauerhaft zu begrünen. Die in der textlichen Festsetzung Nr. 4 definierten Bezugspunkte sind maßgeblich.

### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG), in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Stadt Varel den Bebauungsplan Nr. 260 "Hagebau Varel" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Varel, ..... (Siegel)  
Bürgermeister

### VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1.000  
Liegenschaftskarte: Gemarkung Stadt-Varel, Flur 3  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
© 2022 LGLN

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2. 7. 1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19. 9. 1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.02.2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Jever, den ..... (Siegel)  
(öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

PLANVERFASSER  
Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 260 "Hagebau Varel" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 260 "Hagebau Varel" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 BauGB am ..... ortsüblich sowie auf der Internetseite der Stadt bekanntgemacht worden.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 260 "Hagebau Varel" 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. 260 "Hagebau Varel" 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. 260 "Hagebau Varel" 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. 260 "Hagebau Varel" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 260 "Hagebau Varel" ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Varel, ..... Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 260 "Hagebau Varel" 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. 260 "Hagebau Varel" stimmt mit der Urschrift überein.

Varel, ..... Bürgermeister

### HINWEISE

- Baunutzungsverordnung  
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten  
Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.
- Kampfmittel  
Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Stadt Varel zu benachrichtigen.
- Überlagerung von Bebauungsplänen  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 260 überlagert die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 164, rechtskräftig seit dem 10.01.2014, sowie den Bebauungsplan Nr. 122, rechtskräftig seit dem 16.09.1994, in Teilbereichen. Die bisher für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 260 geltenden Festsetzungen treten mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 260 außer Kraft.
- Maßnahmen zum Artenschutz  
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. Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Bestimmung des § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) in Verbindung mit § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.
- Kompensationsmaßnahme  
Die Deckung des Kompensationsdefizits (2.700 Werteinheiten) erfolgt im Flächenpool "Alte Stielweide/Rabenteich" der Stadt Varel.
- 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.
- Erdverlegete Versorgungseinrichtungen  
Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverlegete 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 anzeigen zu lassen.
- Energiesparendes Bauen  
Bei der Errichtung der Gebäude ist die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zu beachten.
- Sortimentsliste  
Für den vorliegenden Bebauungsplan sind die im Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel, beschlossen am 24.02.2011 durch den Rat der Stadt Varel, genannten Sortiments- und Warengruppen maßgeblich. Diese beruhen auf der in den textlichen Festsetzungen genannten Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008.
- DIN und ISO-Schriften  
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.

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung  

SO	sonstiges Sondergebiet
----	------------------------
- Maß der baulichen Nutzung  

0,8	zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,8
GH ≤ 12,50 m	Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß, z.B. ≤ 12,50 m
- Bauweise, Baugrenzen  

a	abweichende Bauweise
---	Baugrenze
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen  

---	Regenwasserkanal, unterirdisch
-----	--------------------------------
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  

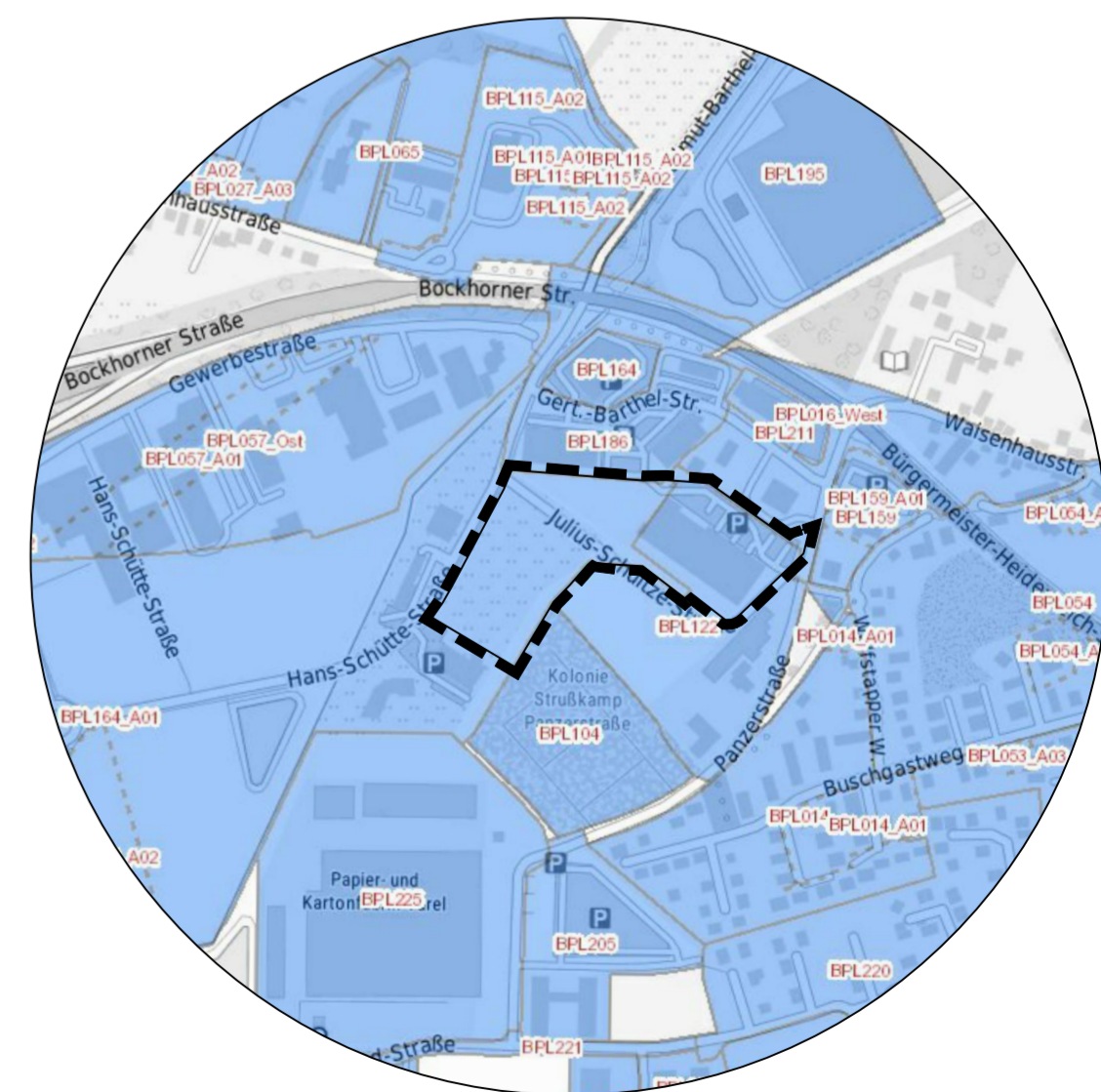
o o o o o	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
-----------	---------------------------------------------------------------------------
- Sonstige Planzeichen  

---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
---	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
LEK tags LEK nachts	Emissionskontingent (LEK), Tag- und Nachtwerte gem. DIN 45691
---	Richtungssektoren A-C für Zusatzkontingente nach DIN 45691
---	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Leitungsträgers zu belastende Flächen
o	Höhenbezugspunkt 1 bis 3 (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)

## Stadt Varel Landkreis Friesland

### Bebauungsplan Nr. 260 "Hagebau Varel"

Übersichtsplan unmaßstäblich



Endfassung 21.11.2023