

**Planzeichenerklärung**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)**  
 Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**  
 GRZ 0,5 Grundflächenzahl  
 GFZ 1,0 Geschosflächenzahl  
 II Zahl der Vollgeschosse  
 GH max. Gebäudehöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**  
 a abweichende Bauweise  
 Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)**  
 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 Rad- und Fußweg - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Hauptversorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**  
 Gas-Hochdruckleitung als nachrichtliche Übernahme i.V.m. Hinweis Nr. 2
- Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)**  
 Grünflächen  
 Öffentliche Grünflächen  
 Private Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)**  
 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)
- Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
 Schutzstreifen für Erdgasleitung  
 HBP Höhenbezugspunkt  
 Räumlerstreifen als nachrichtliche Übernahme i.V.m. Hinweis Nr. 4  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKoMVG), hat der Rat der Stadt Varel den Bebauungsplan Nr. 57, 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Varel, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57, 3. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Varel, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 57, 3. Änderung, zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 57, 3. Änderung hat mit der Begründung vom bis zum \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen.

Varel, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Varel hat den Bebauungsplan Nr. 57, 3. Änderung, 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, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 57, 3. Änderung, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ in der Nordwest-Zeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 57, 3. Änderung ist damit am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Varel, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 57, 3. Änderung, ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Varel, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

**Bauglaubigung**

Dieser Bebauungsplan Nr. 57, 3. Änderung, stimmt mit der Urschrift überein.

Varel, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:  
 Stadt Varel, Fachbereich Planung und Bau  
 Zum Jüdelshagen 20  
 26316 Varel  
 Tel. 04451 / 126-260  
 Email: meins@varel.de  
 Varel, den \_\_\_\_\_ H. Meins

**Textliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.M. § 1 Abs. 8)**

1.1 Nach § 1 Abs. 5 sind innerhalb des Gewerbegebietes die Vorhaben gemäß § 8 (2) BauNVO, mit Ausnahme von Anlagen für sportliche Zwecke § (8) 2 Nr. 4, zulässig. Anlagen für sportliche Zwecke können lediglich ausnahmsweise zugelassen werden. Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, wenn sie keine zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente im Sinne der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Varel vertreten.

Für die Definition der zentrenrelevanten Sortimente gilt die Vareler Liste der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Varel mit Datum vom 05.10.2023 wie folgt: (WZ-Nr. = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2008):

- Augenoptik (WZ 47.78.1), Bekleidung (inkl. Küschnerwaren; ohne Sportbekleidung sowie Berufs- und Arbeitsbekleidung) (WZ 47.71), Bücher (WZ 47.61 und 47.78.2), Glas/Porzellan/Keramik (WZ 47.59.2), Haus-/Bett-/Tischwäsche (aus WZ 47.57), Haushaltswaren (Hausrat) (aus WZ 47.59.9), Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz) (aus WZ 47.53), Kurzwaren/Schneiderbedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (aus WZ 47.51), medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte; ohne Sanitärartikel) (WZ 47.74), Musikinstrumente und Musikalien (WZ 47.59.3), Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Bild- und Tonträger) (WZ 47.41, 47.42, 47.43, 47.63, 47.78.2), Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf (WZ 62.2), Schuhe/Lederwaren (WZ 47.72), Spielwaren (WZ 47.65), Sportartikel (inkl. Sportbekleidung; ohne Campingartikel, Reitsportartikel, Sportwaffen und Sportgeräte) (aus WZ 47.64.2), Uhren/Schmuck (WZ 47.77), Waffen, Jagdbedarf (aus WZ 47.78.9), (Schmitt-) Blumen (aus WZ 47.76.1), Drogerie, Kosmetik, Parfümerie (inkl. Wasch- und Putzmittel) (WZ 47.75 und aus 47.78.9), Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Reformwaren) (WZ 47.2), pharmazeutische Artikel (Apotheken) (WZ 47.73), Zeitungen, Zeitschriften (WZ 47.62.1).

1.3 Ausnahmsweise können Randsortimente aus den aufgeführten zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen in einer Größenordnung von bis zu 10 % zugelassen werden, sofern nicht städtebauliche Gründe wie der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche einer Ausnahme entgegenstehen. Die Randsortimente dürfen insgesamt eine Verkaufsfläche von 800 qm nicht überschreiten.

1.4 Gewerbe- und Handelsbetriebe mit betriebsbezogenem Einzelhandelsteil (Ladengewerbe und Ladenhandwerk) sind ausnahmsweise zulässig, wenn eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb vorhanden ist, der Einzelhandelsteil in einem betrieblichen Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb steht, eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und wenn eine Verkaufsflächenobergrenze von max. 800 qm nicht überschritten wird.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.M. §§ 17, 18 und 19 BauNVO)**

2.1 Als untere Bezugspunkte gelten die Höhenbezugspunkte HBP 1 (Koordinaten UTM 441058,79/ 5916865,796) und HBP 2 (Koordinaten UTM 441411,171/ 5917005,847) und HBP 3 (Koordinaten UTM 441418,769/ 5917011,272).

2.2 Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigbodens gilt der in der Planzeichnung festgelegte Höhenbezugspunkt. Es ist jeweils der baulichen Anlage nächst gelegene Höhenbezugspunkt heranzuziehen.

2.3 Die Höhe des Erdgeschoss-Fertigbodens wird mit maximal 0,50 m über o.g. Bezugspunkt festgelegt.

2.4 Als Gebäudehöhe (zugleich Firsthöhe) gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und der tatsächlichen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile können zugelassen werden. Garagen und Nebenanlagen bleiben von der Festsetzung unberührt.

2.5 Ausnahmsweise können die maximalen Gebäudehöhen durch die Aufbringung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (insb. Photovoltaikanlagen und Kollektoren) um 1 m überschritten werden.

2.6 Die maximale Zahl der Vollgeschosse beträgt zwei. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,5. Die Geschosflächenzahl (GFZ) beträgt 1,0.

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.M. §§ 22 und 23 BauNVO)**

3.1 Für das gesamte Plangebiet wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt (Fests. gemäß § 22 (4) BauNVO). In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von 50 m zulässig.

3.2 Für die nicht überbaubaren Flächen werden Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§ 14 (1) BauNVO) und Garagen (§ 12 BauNVO) ausgeschlossen.

**4. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Der Bewuchs innerhalb der gekennzeichneten Flächen mit Pflanzbindung ist dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

**5. Öffentliche Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15)**

In der öffentliche Grünfläche, südlich der Straßenbegrenzungslinie der Gewerbestraße, sind versiegelte Zufahren zulässig.

**Hinweise**

1. **Baunutzungsverordnung**  
 Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.

2. **Gas-Hochdruckleitung**  
 Die Gas-Hochdruckleitung der Energieversorgung Weser-Ems (EWE, im Plan mit G bezeichnet) ist mit einem Leitungsrecht von 2,00 m zu beiden Seiten der Leitungsachse (einschl. der dazugehörigen, erforderlichen Geh- und Fahrrechte zu Wartung und zur Reparatur der Leitung) belegt. Soweit die Leitungstrassen innerhalb der Baugebiete liegen, ist die Überbauung der Leitungen mit baulichen Anlagen sowie Bepflanzungen von Bäumen und Sträuchern unzulässig. Ausnahmsweise ist eine Anlage notwendiger Grundstückszufahrten zulässig, wenn zuvor die zur Sicherung der Leitung erforderlichen baulichen Maßnahmen getroffen wurden und der Leitungsträger seine Zustimmung erteilt. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn der Leitungsträger die baulichen Sicherungsmaßnahmen abgenommen oder ihnen zugestimmt hat.

**3. Erdverlegte Versorgungseinrichtungen**

Vor Beginn der Bauarbeiten, insbesondere von Erdarbeiten, sind die Leitungspläne der Versorgungssträger (Deutsche Telekom AG, die EWE AG, den OOWV, die Stadt Varel (Wasserwerk) und Kabel Deutschland) einzusehen und in die Örtlichkeit zu übertragen. Etwaige Sicherungsmaßnahmen sind mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

**4. Satzung des Entwässerungsverbandes Varel**

Nach der Satzung des Entwässerungsverbandes Varel sind bei Gewässern II. Ordnung beidseitig ein Räumstreifen von 10 m Breite vorzuhalten. Die Räumstreifen dürfen nur so bewirtschaftet werden, dass die Unterhaltung der Gewässer nicht beeinträchtigt wird. Über Ausnahmen von den Satzungsbestimmungen entscheidet der Entwässerungsverband.

**5. Entwässerung der Anliegergrundstücke der Nordender Leke**

Sofern Baugrundstücke, die direkt an die Nordender Leke angrenzen, das anfallende Oberflächenwasser auf ihren Grundstücken direkt in die Nordender Leke einleiten möchten, ist eine Einleitungsgenehmigung im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren erforderlich.

**6. Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten**

Sollten bei Bau- oder Erschließungsarbeiten oder bei der Baufreimachung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder auf Altlasten oder Altstandorte i.S. des BBodSchG gefunden werden, sind sofort alle Bodenarbeiten einzustellen und der Landkreis Friesland - untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

**7. Abfallbeseitigung**

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis Friesland die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NABiG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnt, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

**8. Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch in geringen Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischem Landesamt für Denkmalpflege (Stützpunkt Oldenburg (Ol), Ofener Str. 12, 26121 Oldenburg, Tel.: 0441/205766-15) - oder der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Varel unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von 4 Tagen nach der Anzeige unverändert zu lassen. bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn die Denkmalschutzbehörde nicht vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**9. 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.

**10. Maßnahmen zum Artenschutz**

Die einschlägigen Bestimmungen der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Die im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von der Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Aus Gründen des vorbereiteten 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.

**11. Bauverbotszone der B 437**

Innerhalb der Bauverbotszone der B 437 gemäß § 9 (1) Nr. 1 FStRg ist die Errichtung von Hochbauten sowie Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs unzulässig.

**12. Sicherung des Wasserabflusses**

Der Graben III. Ordnung der im Norden an das Plangebiet angrenzt ist gem. Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) in seiner Entwässerungsfunktion zu erhalten. Die Unterhaltung des Gewässers obliegt gem. § 69 des Niedersächsischen Wassergesetzes grundsätzlich dem Eigentümer bzw. Anlieger des Gewässers. Die Aufreihung hat regelmäßig zu erfolgen. Erschweren für die Gewässerunterhaltung dürfen durch Gehölze nicht hervorgerufen werden.

**Planunterlage**

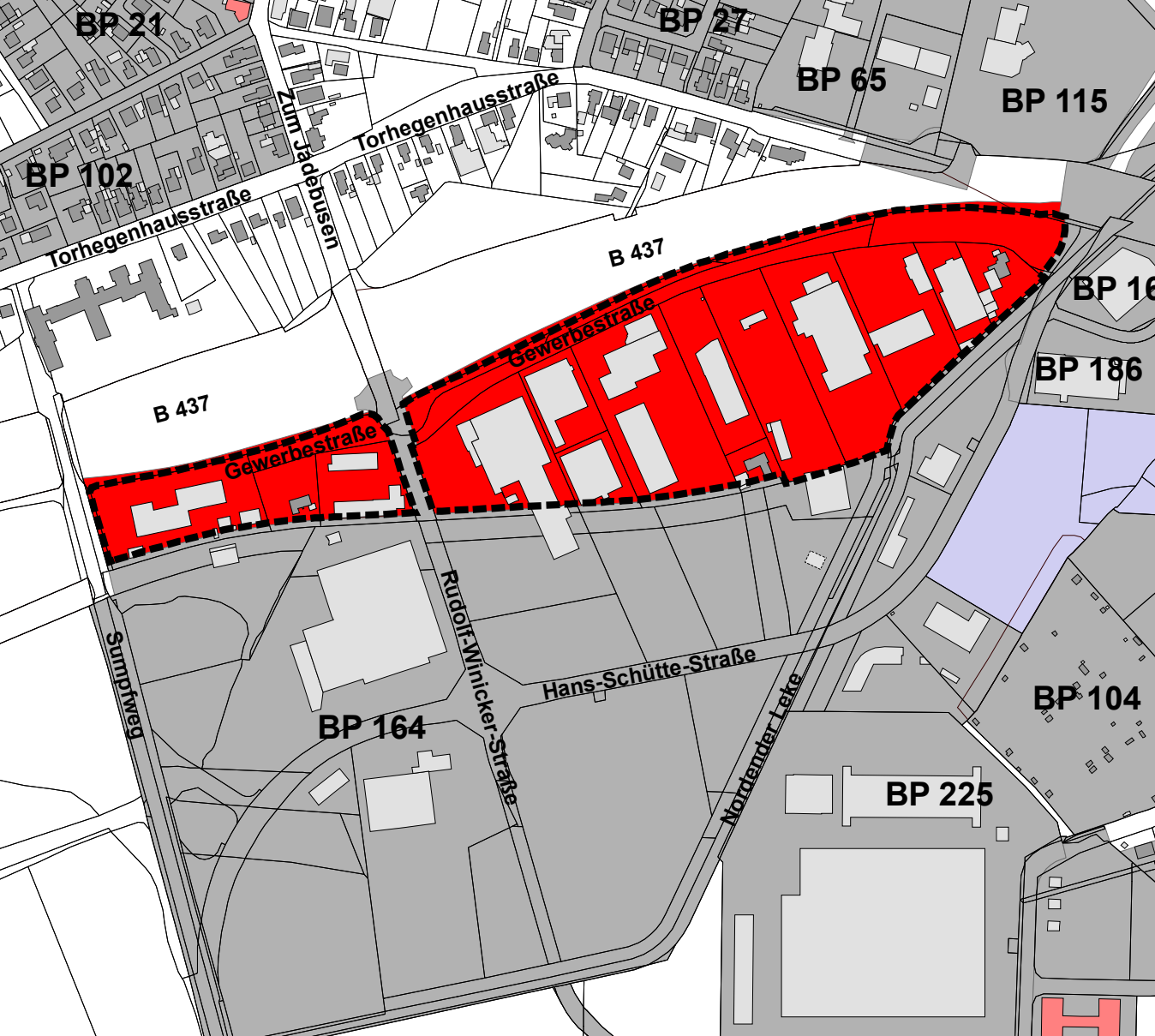
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 1.000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Katasteramt Varel © 2020

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 29.12.2022). 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.

Varel, den \_\_\_\_\_ Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Regionaldirektion Aurich -

Unterschrift \_\_\_\_\_

**Übersichtskarte M 1:5.000**



**Bebauungsplan Nr. 57**

**3. Änderung Gewerbegebiet Langendamm Fassung zum Satzungsbeschluss**

Stand 16.07.2024