

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

- 1. Art der baulichen Nutzung**
GE_E Gewerbegebiet mit Einschränkungen
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 GFZ 0,4 Geschossflächenzahl
 GRZ 0,4 Grundflächenzahl
 GH: ≤ 12 m Gebäudehöhe als Höchstmaß
- 3. Bauweise, Baugrenzen**
 a abweichende Bauweise
 Baugrenze
- 4. Flächen für Gemeinbedarf**
 Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung: Veranstaltungsfläche
- 5. Fläche für Wald**
 Fläche für Wald
 Zweckbestimmung: Öffentlicher Wald
- 6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft**
 Anpflanzungen
 Erhaltung von Bäumen
- 7. Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Gewerbegebiet mit Einschränkungen (§ 8 BauNVO)**
 - 1.1 Gemäß § 1 Abs. 9 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) und Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) BauNVO nicht zulässig. Betriebsstellen sind zulässig.
 - 1.2 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
 - 1.3 Die Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans und ist damit nicht zulässig.
 - 1.4 Es sind nur Vorhaben (Betriebe, Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Immissionswerte nach der TA Lärm bezüglich gewerblicher Geräuschmissionen für allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (M) um mindestens 10 dB(A), sowohl tagsüber als auch nachts, unterschreiten.

	Allg. Wohngebiete, [dB(A)]	Mischgebiete [dB(A)]
tags (06:00 - 22:00 Uhr)	55	60
nachts (22:00 - 06:00 Uhr)	40	45

 - 2. Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Veranstaltungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - 2.1 Allgemein zulässige Nutzungen
 Die festgesetzte Fläche dient überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für Veranstaltungen. Außerdem zulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke sowie öffentliche Grünflächen, deren Nutzung der Zweckbestimmung Parkanlage entspricht.
 - 2.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen
 Bei kommunal verantworteten Veranstaltungen im Stadtgebiet ist die Nutzung als Bedarfsparkplatz zulässig, sofern andere Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans nicht entgegenstehen.
 - 2.3 Maßnahmen zum Schallschutz
 Zur Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an schutzbedürftigen Immissionsorten in der Umgebung des Plangebietes sind im Zuge der Ausführungsplanung auf der Genehmigungsstufe entsprechende Schallschutzmaßnahmen zu definieren und festzulegen.
 - 3. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) und Maß der baulichen Nutzung (§ 19 BauNVO)
 - 3.1 Höhenbezugspunkt
 Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhe gilt die Mittelachse der nördlich angrenzenden Erschließungsstraße („Karl-Nieraad-Straße“), gemessen auf der Höhe der Oberkante der Fahrbahndecke.
 - 3.2 Gebäudehöhe
 Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen dem o. a. unteren Bezugspunkt und der Oberkante des Gebäudes. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Antennen) ist zulässig.
 - 3.3 Zulässige Grundfläche
 Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Lager- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO bis 80 % der Baugebietsfläche zulässig; eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie im Sinne von § 19 Abs. 5 BauNVO ist nicht zulässig. In der Fläche für den Gemeinbedarf ist keinerlei Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (FORTSETZUNG)

- 4. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**
 In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Längenbegrenzung bis zu 120 m zulässig. Seitliche Grenzabstände sind nach der niedersächsischen Bauordnung (NBauO) wie in der offenen Bauweise einzuhalten.
- 5. Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO)**
 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Einstellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen, überdachte Einstellplätze und Nebenanlagen in Form von Gebäuden.
- 6. Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 - 6.1 Allgemeine Regelungen
 Innerhalb der festgesetzten Flächen sind vollflächige Anpflanzungen mit Sträuchern vorzunehmen. Die Anpflanzung von Bäumen in Abständen von minimal 5 m und maximal 10 m untereinander ist zulässig. Es sind Pflanzenarten zu verwenden, die ungiftig, heimisch und standortgerecht sind (s. Hinweis Nr. 15); zudem sind Obstbäume der Baumform Hochstamm zulässig (vorzugsweise alte Sorten). Die Mindestpflanzenqualität wird für Sträucher auf 60 bis 80 cm und für Bäume auf Heister 100 bis 125 cm festgesetzt. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und abgängige Exemplare durch Nachpflanzungen von Sträuchern bzw. Bäumen zu ersetzen.
 - 6.2 Ausnahmen
 Entlang der Grenze zum Flurstück 40/34 (Kindergarten) sind Unterbrechungen der Anpflanzungen auf einer Breite von insgesamt maximal 15 m zulässig, in der Anpflanzfläche zwischen der Fläche für Wald und der Erhaltungsfläche für Bäume angrenzend ans Gewerbegebiet eine Unterbrechung von 5 m.
- 7. Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
 - 7.1 Allgemeine Regelungen
 Innerhalb der festgesetzten Fläche sind alle Nutzungen, die die dauerhafte Erhaltung der im Plangebiet bzw. unmittelbar angrenzend daran vorhandenen Bäume beeinträchtigen können, nicht zulässig. Die Anpflanzung zusätzlicher Bäume ist unter dieser Bedingung zulässig. Abgängige Bäume, die innerhalb der festgesetzten Flächen stocken, sind durch eine Nachpflanzung im Sinne der textlichen Festsetzung Nr. 7.2 zu ersetzen.
 - 7.2 Ausnahmen
 Die Herstellung von Durchlässen für die Anlage bzw. Erweiterung von Zufahrten, Gehwegen o. ä. ist zulässig, wenn die hierfür entnommenen Bäume an anderer Stelle im Plangebiet durch Anpflanzung von jeweils einem Hochstamm derselben Pflanzenart mit einem Stammumfang von 12/14 cm ersetzt werden.

HINWEISE (FORTSETZUNG)

- 8. Abfälle und überschüssiger Boden**
 Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Friesland in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Fallen bei Bau- und Aushubmaßnahmen Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß KrWG einer Verwertung zugeführt werden. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verrottung oder Vergeudung zu schützen. Das Vorkommen von Böden, deren Wiederverwertung oder Ablagerung besonderen Anforderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden. Die anfallenden Böden müssen unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben und der aktuellen technischen Standards behandelt werden.
- 9. 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.
- 10. Erdverlegte Versorgungseinrichtungen**
 Bei Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverlegte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtabarbeiten in der Nähe von Elektrizitäts- oder Gasversorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen in der Nähe einer Leitung vom Leitungsträger den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen (Erkundungspflicht der Ausbaunternehmer).
- 11. Gebäudeenergiegesetz**
 Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wie viel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.
- 12. Telekommunikation**
 Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre) zu realisieren. Die Technischen Regeln der DVGW - Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie die Vorgaben des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) sind bei der Erschließung ebenfalls anzuwenden.
- 13. 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 Allgemeine Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) zu den §§ 4 und 14 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) zu berücksichtigen. Die Technischen Regeln der DVGW - Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie die Vorgaben des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) sind bei der Erschließung ebenfalls anzuwenden.
- 14. 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 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 (Fallvorbot gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) durchgeführt werden.
- 15. Geeignete Pflanzenarten für Anpflanzungen**
 Für Anpflanzungen im Sinne der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 sind insbesondere folgende Pflanzenarten geeignet:

Bäume Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>) Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) Sommerlinde (<i>Tilia platyphyllos</i>) Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) Wildbirne (<i>Pyrus communis</i>)	Bergulme (<i>Ulmus glabra</i>) Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>) Wildapfel (<i>Malus silvestris</i>) Sandbirke (<i>Betula pendula</i>)
Sträucher Hundstrose (<i>Rosa canina</i>) Felsenbirne (<i>Amelanchier ovalis</i>) Grauweide (<i>Salix cinerea</i>) Hartweide (<i>Salix viminalis</i>) Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>)	Kornelkirsche (<i>Comus mas</i>) Öhrchenweide (<i>Salix aurita</i>) Salweide (<i>Salix caprea</i>) Schilwe (<i>Phragmites australis</i>) Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 03. NOVEMBER 2017 (BGBl. I S. 3634) ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) I.V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) VOM 17. DEZEMBER 2010 (NDS. GVBl. S. 576) ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 10.06.2021 (NDS. GVBl. S. 368) UND § 94 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBauO) VOM 3. APRIL 2012 (NDS. GVBl. S. 46) ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 10.11.2020 (NDS. GVBl. S. 384) HAT DER RAT DER STADT VAREL DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 259 "VERANSTALTUNGSFLÄCHE KARL-NIERAAD-STRAßE", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN ZUGEHÖRIGEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND DIE BEGRÜNDUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

VAREL, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____ (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

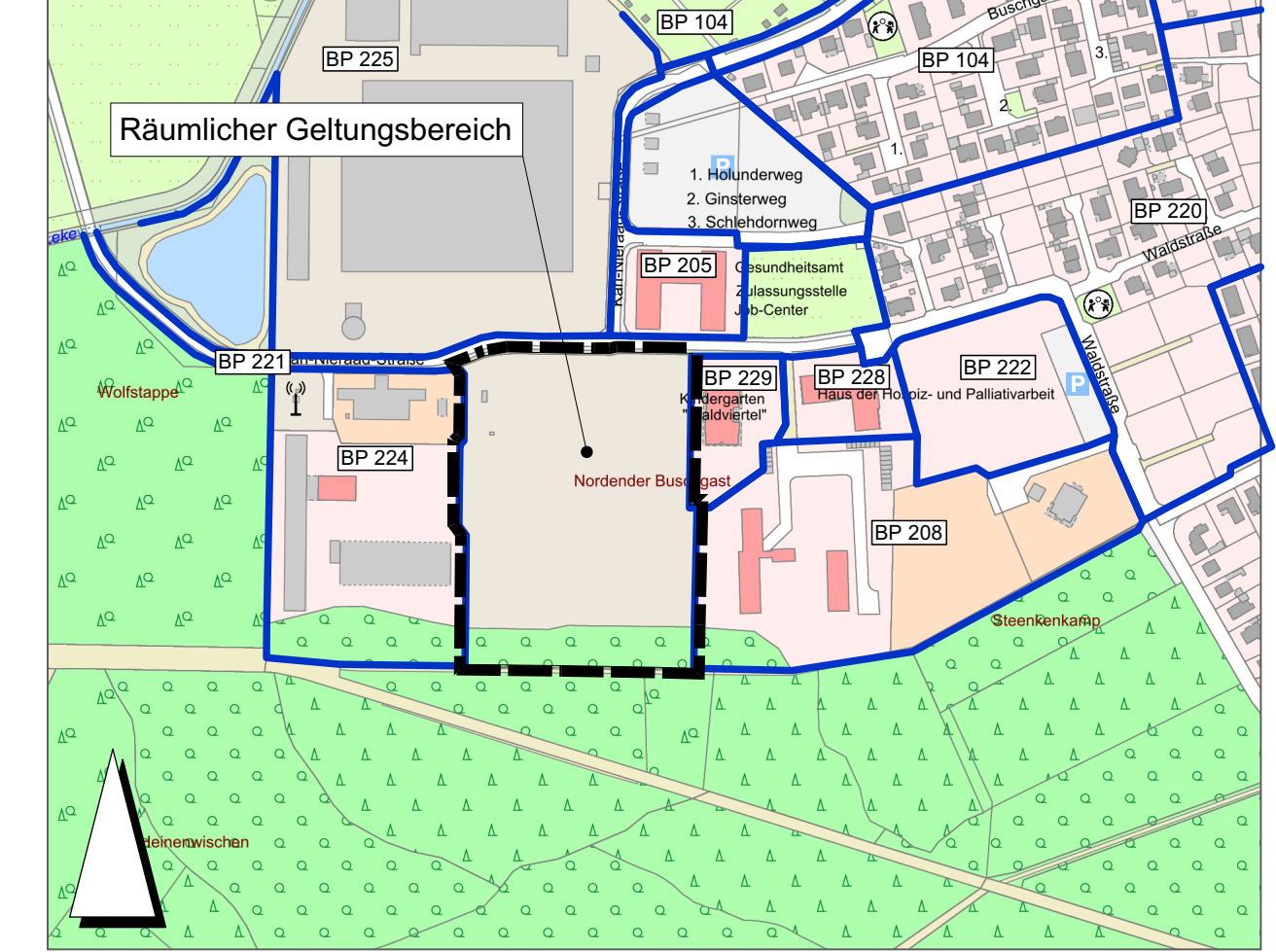
- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
 DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER STADT VAREL HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 259 "VERANSTALTUNGSFLÄCHE KARL-NIERAAD-STRAßE" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM ÖRTSÜBLICH BEKANNTMACHTET WORDEN.
 VAREL, DEN _____
- BÜRGERMEISTER _____
- 2. PLANUNTERLAGE**
 KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
 MASSTAB: 1: 1.000
 QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG © 2022

 DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTETABULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRAGEN, WEGE UND PLATZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 14.11.2022). SIE IST HINSSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.
 DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.
 _____ DEN _____
- KATASTERAMT _____ (SIEGEL)
- (UNTERSCHRIFT) _____ (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

- 3. VERÖFFENTLICHUNG DES ENTWURFS**
 DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER STADT VAREL HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE VERÖFFENTLICHUNG DES ENTWURFS GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. INFORMATIONEN ÜBER DIE ZUGÄNGLICHKEIT DER ENTWURFSUNTERLAGEN, DIE DAUER DER VERÖFFENTLICHUNGSFRIST SOWIE ANGABEN DAZU, WELCHE ARTEN UMWELTBEZOGENER INFORMATIONEN VERFÜGBAR SIND, WURDEN AM ÖRTSÜBLICH BEKANNTMACHTET. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG WURDEN ZUSAMMEN MIT DEN WESENTLICHEN UMWELTBEZOGENEN STELLUNGNAHMEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB VERÖFFENTLICHT.
 VAREL, DEN _____
- BÜRGERMEISTER _____
- 4. SATZUNGSBESCHLUSS**
 DER RAT DER STADT VAREL HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 259 "VERANSTALTUNGSFLÄCHE KARL-NIERAAD-STRAßE" NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.
 VAREL, DEN _____
- BÜRGERMEISTER _____
- 5. INKRAFTTRETEN**
 DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE STADT VAREL IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM _____ IM ELEKTRONISCHEN AMTSBLATT DER STADT VAREL BEKANNTMACHTET WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. 259 "VERANSTALTUNGSFLÄCHE KARL-NIERAAD-STRAßE" IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.
 VAREL, DEN _____
- BÜRGERMEISTER _____
- 6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN**
 INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.
 VAREL, DEN _____
- BÜRGERMEISTER _____

ÜBERSICHTSKARTE M 1 : 5.000



GEMEINDE
STADT VAREL

PLANINHALT
BEBAUUNGSPLAN NR. 259 "VERANSTALTUNGSFLÄCHE KARL-NIERAAD-STRAßE"

MASSTAB: 1: 1.000

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
12182	Botenbruch	Block		780 x 594	

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATUM	DATUM	PLANSTAND
2024_11_13_12182_BP_E_vwx	13.11.2024	Satzung

PLANVERFASSER

Thalen Consult GmbH
 Site der Gesellschaft: Unvaldstr. 39 26340 Neuenburg Tel: 04 42-9 16-0 Fax: 04 42-9 16-101 E-Mail: info@thalen.de
 INGENIEURE - ARCHITECTEN - STADTPLANER
 STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG