



Planzeichenerklärung

1. Grünflächen
 öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage

2. Verkehrsflächen
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
 Straßenverkehrsfläche
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

3. Versorgungsanlagen
 Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung:
 Elektrizität
 Gas

4. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Erhalt von Einzelbäumen
 Fläche mit Bindung für Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen
 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 Gas-Hochdruckleitung

6. Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 Schutzstreifen für Gas-Hochdruckleitung
 Höhenbezugspunkt (HBP)
 Koordinaten (nach UTM 32):
 East 44 1462,806
 North 5921617,032
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Planunterlage
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab 1 : 1.000
 Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 18.07.2024).
 Varel, den _____ Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 -Regionaldirektion Aurich -
 Unterschrift _____

Textliche Festsetzungen

1. Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB
 In der gesamten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind die für die Einrichtung eines Kunstparks erforderlichen Nebenanlagen, wie z.B. Fundamente für die Verankerung von Skulpturen, Gebäude in Form von Pavillons, Fahrradabstellanlagen und Beleuchtung zulässig. Der Standort von Nebenanlagen kann unter Berücksichtigung folgender Auflagen frei gewählt werden:
 - Fundamente sind außerhalb des Straßengrundes und außerhalb des Lichtraumprofils (0,25 m Abstand zum Radwegrand) des Radwegs anzulegen.
 - Die Skulpturen sind mindestens im Abstand der Kipphöhe zum festgesetzten Fuß- und Radweg bzw. zur östlichen Geltungsbereichsgrenze aufzustellen.
 - Pavillons sind so in der Fläche zu positionieren, dass die Inanspruchnahme der Bauverbotszone hierfür möglichst gering gehalten wird (8,0 m Mindestabstand zum Fahrbahnrand der Kreisstraße).

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO
 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird die Grundfläche von Gebäuden in Form von Pavillons auf insgesamt 30 m² begrenzt. Zur Befestigung der Skulpturen sind max. 15 Fundamente mit einer Größe von jeweils max. 2 m² Grundfläche zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO
 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche gilt der Höhenbezugspunkt (HBP) als unterer Bezugspunkt. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der baulichen Anlage. Die Höhe von Gebäuden in Form von Pavillons wird auf 4,00 m begrenzt. Die Höhe von Skulpturen wird auf 3,00 m begrenzt.

4. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
 4.1 Innerhalb der mit der TF 4.1 gekennzeichneten Fläche sind die Laubbäume dauerhaft zu erhalten; zugelassen sind nur fachgerechte pflegerische Maßnahmen zur langfristigen Sicherung der Bäume sowie zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht gem. Hinweis Nr. 9. Abgänge sind durch Neuanpflanzung gem. Hinweis Nr. 7 zu ersetzen. Ergänzende Pflanzungen sind unter Wahrung der Sichtachse zur Deichstraße zulässig.
 4.2 Innerhalb der mit der TF 4.2 gekennzeichneten Fläche ist eine Entfernung der vorhandenen Sträucher zulässig. Im Fall der Entfernung der Sträucher muss eine zweireihige Strauch-Neuanpflanzung erfolgen, wobei der Abstand der Gehölze in der Reihe maximal 1,20 m betragen darf. Zur benachbarten Reihe ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten (Arten und Qualitäten gem. Hinweis Nr. 7).
 4.3 Innerhalb der mit der TF 4.3 gekennzeichneten Fläche sind Sträucher anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Anpflanzung hat in 2 Reihen zu erfolgen, wobei der Abstand der Gehölze in der Reihe maximal 1,20 m betragen darf. Zur benachbarten Reihe ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten (Arten und Qualitäten gem. Hinweis Nr. 7). Die Pflege hat so zu erfolgen, dass die Wuchshöhe der Sträucher mindestens die Höhe von 2,00 m aufweist.
 4.4 Innerhalb der mit der TF 4.4 gekennzeichneten Fläche ist eine Entfernung des Bewuchses zulässig. In diesem Fall hat eine zweireihige Strauch-Neuanpflanzung zu erfolgen, wobei der Abstand der Gehölze in der Reihe maximal 1,20 m betragen darf. Zur benachbarten Reihe ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten. Die Anpflanzung von Laubbäumen ist zulässig (Arten und Qualität gem. Hinweis Nr. 7).
 4.5 Die zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten; zugelassen sind nur fachgerechte pflegerische Maßnahmen zur langfristigen Sicherung der Bäume sowie zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht gem. Hinweis Nr. 9. Abgänge sind durch Neuanpflanzung gem. Hinweis Nr. 7 an gleicher Stelle zu ersetzen.

5. Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 5.1 Die Befestigung von Wegen, Zufahrten, Aufenthaltsflächen und sonstigen Erschließungsflächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.
 5.2 Eine Außenbeleuchtung ist nur mit insektenfreundlichen und insektendichten, nach unten gerichteten Lampengehäusen und Leuchtmitteln ohne UV-Anteil mit einer Farbtemperatur bis max. 2.700 Kelvin zulässig.

6. Bedingte Festsetzung gemäß § 9, Abs. 2, Satz 2 BauGB
 Das Baurecht für bauliche Anlagen innerhalb der Bauverbotszone der Kreisstraße K 110 (20,0 m ab Fahrbahnrand) besteht nur so lange, wie der Straßenbaulastträger die entsprechenden Flächen nicht für Maßnahmen an der K 110 oder dem dazugehörigen Fuß- und Radweg benötigt. Bestehende bauliche Anlagen innerhalb der Bauverbotszone sind auf Anordnung des Straßenbaulastträgers rückstandslos zu entfernen.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung
 Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 12.07.2023

2. Bodenfunde
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und 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 Str. 15, 26121 Oldenburg (Tel. 0441-20576615) oder der Stadt Varel als untere Denkmalschutzbehörde gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die 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 Arbeiten gestattet.

3. Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten
 Die Gas-Hochdruckleitung der Energieversorgung Weser-Ems ist mit einem Leitungsrecht von 4 m zu beiden Seiten der Leitungsachse (einschl. der dazugehörigen, erforderlichen Geh- und Fahrrechte zu Wartung und zur Reparatur der Leitung) belegt.

6. Belange der Kreisstraße K 110
 Der Straßenbaulastträger der K 110 ist von jeglichen Forderungen, die auf diese Bauleitplanung zurückzuführen sind, freizustellen. Im Falle eines durch den Straßenbaulastträger angeordneten Rückbaus von baulichen Anlagen, können gegenüber dem Straßenbaulastträger keine Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden.

7. Pflanzlisten
 Laubbäume (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU mind. 12-14 cm)
 Amberbaum (Liquidambar styraciflua)
 Eberesche (Sorbus aucuparia)
 Blumenesche (Fraxinus Ornus)
 Rotesche, Grünesche (Fraxinus pennsylvanica)
 Eisenholzbaum (Parrotia persica)
 Feldahorn (Acer campestre)
 Hainbuche (Carpinus betulus)
 Hopfenbuche (Ostrya carpinifolia)
 Silberlinde (Tilia tomentosa)
 Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
 Stieleiche (Quercus robur)
 Winterlinde (Tilia cordata)
 Sträucher (Pflanzqualität: 2 x verpflanzt/ mind. 60 cm)
 Berberitze (Berberis vulgaris)
 Besenginster (Cytisus scoparius)
 (Kupfer-) Felsenbirne (Amelanchier ovalis und lamarkii)
 Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)
 Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
 Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
 Hartriegel (Cornus sanguinea)
 Haselnuss (Corylus avellana)
 Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 Hülse, Stechpalme (Ilex aquifolium)
 Hundsrose (Rosa canina)
 Kornelkirsche (Cornus mas)
 Öhrchenweide (Salix aurita)
 Schlehe (Prunus spinosa)
 Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
 Weißdorn (Crataegus monogyna)

8. Vorsorgender Bodenschutz
 Die einschlägigen Bestimmungen der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung sowie Ersatzbaustoffverordnung sind einzuhalten. Das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen ist somit zu verhindern. Weiterhin sind Anforderungen an das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden zu beachten. Auch die Einbauweisen der Ersatzbaustoffverordnung sind insbesondere hinsichtlich des hohen zu erwartenden Grundwasserstandes einzuhalten. Einschlägige DIN-Normen sind bei der Bauausführung zu befolgen: DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten).

9. Baumschutz
 Der zum Erhalt festgesetzte Baumbestand ist gemäß der "Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege" (ZTV-Baumpflege) der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. in ihrer jeweils gültigen Fassung fachgerecht zu pflegen. Bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen gemäß der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und der "Richtlinien für die Anlage von Straßen/ Landschaftspflege Teil 4 - Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" (RAS-LP4).

10. Kompensationsmaßnahme
 Die Deckung des Kompensationsdefizits (1.262 Werteeinheiten) erfolgt im Flächenpool "Alte Sietweide/ Rabenteich" der Stadt Varel auf dem Flurstück 385/19 der Flur 7, Gemarkung Varel-Stadt.

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 hat der Rat der Stadt Varel den Bebauungsplan Nr. 267, 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 18.06.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 267 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 3 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. 267 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. 267 hat mit Begründung vom _____ bis zum _____ öffentlich ausgelegen.
 Varel, den _____ Bürgermeister _____

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Varel hat den Bebauungsplan Nr. 267, 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. 267 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im elektronischen Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ in Kraft getreten.
 Varel, den _____ Bürgermeister _____

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
 Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 267 ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
 Varel, den _____ Bürgermeister _____

Beglaubigung
 Dieser Bebauungsplan Nr. 267 stimmt mit der Urschrift überein.
 Varel, den _____ Bürgermeister _____

Planverfasser
 Stadt Varel
 Fachbereich Planung und Bau
 Zum Jadebusen 20
 26316 Varel
 Tel. 04451 - 126 260
 Email: heimann@varel.de
 Varel, den _____ D. Heimann _____

Übersichtskarte M 1: 5.000

Stadt Varel
Bebauungsplan Nr. 267
Kunstpark Dangast
Entwurf
 Stand 07.03.2025