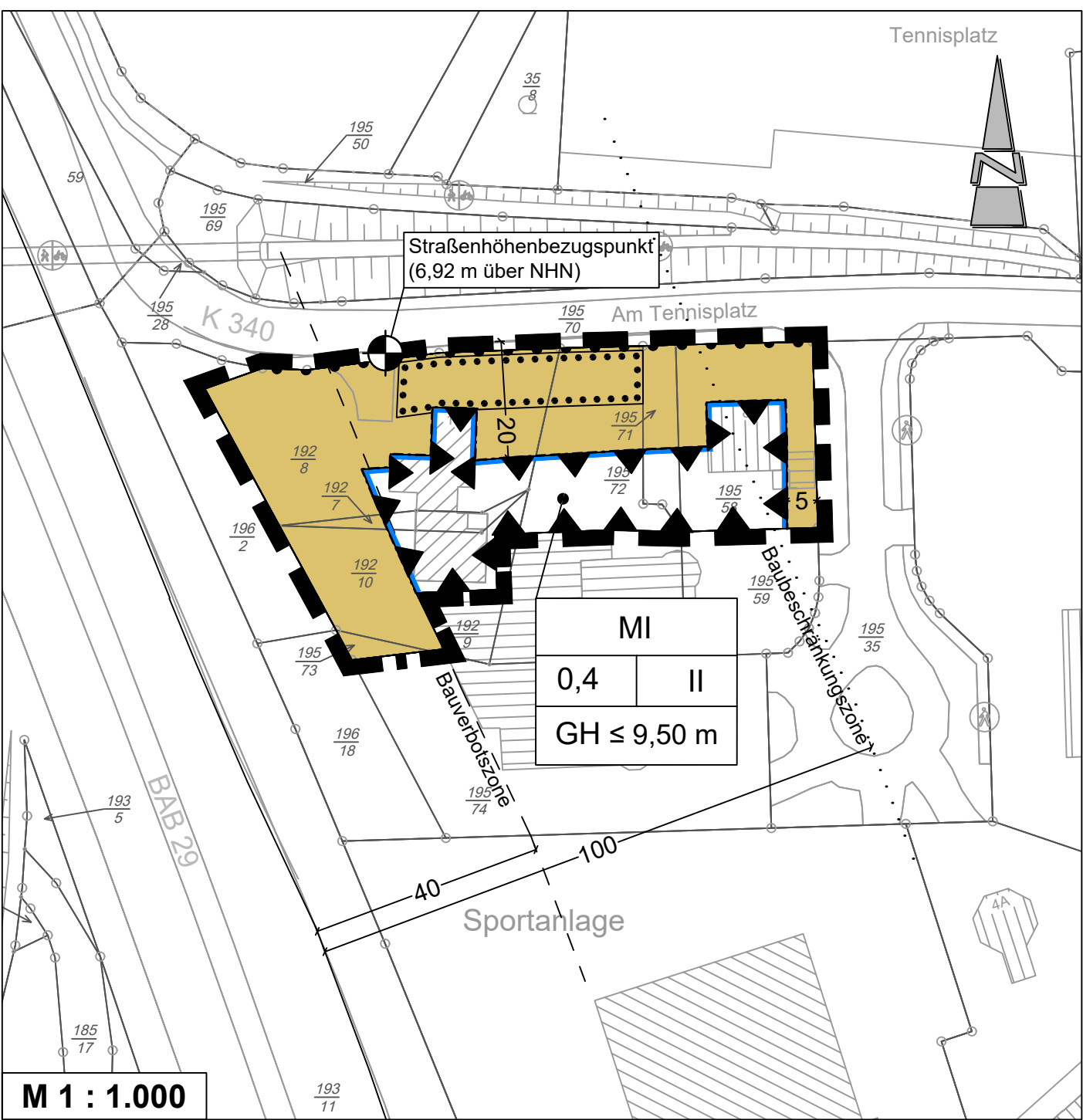


Stadt Varel

Bebauungsplan Nr. 98 "Am Kaffeehaus", 6. Änderung, gem. § 13a BauGB



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im Mischgebiet gem. § 6 BauNVO sind Tankstellen gem. § 6 (2) Nr. 7 BauNVO sowie Vergnügungsräume gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO nicht zulässig.
- An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z. B. Wohnzimmer, Schlaf- und Büroräume) sind erhöhte Anforderungen bzgl. des Schallschutzes zu stellen. Innerhalb des Plangebietes werden Außenlärmpegel von 73 dB(A) < La < 78 dB(A) erreicht. In der nachfolgenden Tabelle werden die hierfür jeweils maßgeblichen Bau-Schalldämm-Maße in 5 dB - Stufen aufgeführt.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_{a, \text{out}}$ in dB(A)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w, \text{ges}}$ der Außenbauteile in Wohnungen	Büroräume
IV	70	40	35
V	75	45	40
VI	80	50	45

Auf der Ebene nachfolgender Baugenehmigungsverfahren können für die Berechnung der Schalldämm-Maße Isolationen in 1 dB - Schritten herangezogen werden. Maßgeblich ist hierfür die Abbildung 1.

Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) in Bereichen mit Beurteilungspegeln $L_{a, \text{out}} > 65$ dB(A) sind so zu planen, dass sie bevorzugt zur geräuscharm bewandten Seite ausgerichtet und durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt werden. Maßgeblich sind hierfür die Abbildungen 2 und 3.

In zukünftigen Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr ein Schallleistungspegel von < 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Zukünftige Schlafräume mit einem Beurteilungspegel von $L_{a, \text{out}} > 50$ dB(A) sind bevorzugt zur geräuscharm bewandten Seite auszurichten sowie zusätzlich bspw. mit schalldämmten Lüftungssystemen auszustatten. Maßgeblich sind hierfür die Abbildungen 4 und 5.

Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

- Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 8 BauNVO gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt: Oberkante der baulichen Anlage
Unterer Bezugspunkt: Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss, max. 0,50 über Straßenhöhenbezugspunkt (6,92 mNHN), Koordinaten x: 441609,96; y: 5914958,10

- Innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist der vorhandene Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen auf Grund einer Befriedung sind adäquat zu ersetzen.

Zu verwendende Pflanzenarten:

Bäume: Heidebuche, Rotbuche, Sandbirke, Stieleiche, Vogelkirsche

Sträucher: Eberesche, Eingriffeliger Weißdorn, Hasel, Hundstrose, Schlehe, Schwarzer Holunder

Qualitäten:
Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 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 geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Varel sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, Stützpunkt Odenburg, Odenburg, Straße 15, Tel. 0441 1 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 14 (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.

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.

- Die einschlägigen Bestimmungen der §§ 39 und 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 anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Die Baufelddämmung/Baufeldreineinrichtung ist während des Fortführungszeitraums 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.

- Entlang der Bundesautobahn 29 dürfen gem. § 9 (1) FStrG in einer Entfernung bis 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Hochbau im Sinne des Gesetzes ist jede bauliche Anlage, die mit dem Erdboden verbunden ist und über die Erdfläche hinausragt. Als Hochbauten gelten jegliche damit im Zusammenhang stehende Anlagen über der Erdfläche (z. B. Masten etc.). Dies gilt ebenso für die Aufstellung von Containern, die nur durch ihre eigene Schwere ortsfest auf dem Erdboden ruhen sowie entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs (§ 9 Abs. 1 S. 2 FStrG). Parkplätze in der Anbauverbotszone sind prinzipiell in Erdgleiche zu errichten. Gleiches gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs. In der Baubeschränkungszone des § 9 (2) FStrG (bis 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) bedürfen jegliche Bauvorhaben und die Errichtung von Werbeanlagen der Zustimmung der oberen Landesstraßenbaubehörde. Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) in den Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone bedürfen der Genehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt. Die Errichtung von Werbeanlagen ist nach § 9 Abs. 1 und 6 FStrG oder § 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 FStrG zu beurteilen und bedarf, auch bei temporärer Errichtung im Zuge von Bauarbeiten, der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrssicherheit auf der Bundesautobahn nicht beeinträchtigt wird. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf §§ 33, 46 StVO wird verwiesen. Beleuchtungsanlagen sind so anzubringen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der BAB nicht geblendet werden. Eine Blendung darf zu keiner Zeit gegeben sein, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB 29 zu gewährleisten. Dies bezieht sich auch auf die Bauphase und die dabei eingesetzten Geräte und Maschinen.

Bezüglich der Errichtung von Zäunen wird auf § 11 Abs. 2 FStrG verwiesen. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) beeinträchtigen. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben die Eigentümer ihre Beseitigung zu dulden. Die Einordnung der Zäunanlage unter § 11 FStrG oder ggf. unter § 9 FStrG bedarf einer konkreten Prüfung im Einzelfall.

- Entlang der Kreisstraße 340 dürfen gem. § 24 (1) NStrG in einer Entfernung bis 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs. In der Baubeschränkungszone des § 24 (2) NStrG (bis 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) bedürfen jegliche Bauvorhaben und die Errichtung von Werbeanlagen der Zustimmung der Straßenbaubehörde.

- Von der Bundesautobahn 29 und der Kreisstraße 340 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

- In 500 m Entfernung befindet sich ein Trinkwasserförderbrunnen des Wasserwerks Varel. Damit ist die Installation von Tiefengeheissanlagen verboten. Das Gebiet liegt weiterhin in der Trinkwasserschutzzone I/IIa des Wasserwerks Varel, so dass die Schutzgebietsverordnung zu beachten ist. Damit sind u. a. das Einbringen von wassergefährdenden Stoffen in den Untergrund (Bsp. Flächenkollektoren) oder das Herstellen von Erdaufschlüssen mit Freilegung des Grundwassers nicht erlaubt.

- Es ist die Baunutzungsverordnung zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) anzuwenden.

- DIN-Normen, auf die der Bauleitplan Bezug nimmt, werden in der jeweils gültigen Fassung während der Dienststunden im Fachbereich Planung und Bau der Stadt Varel zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Abbildung 1: Immissionsraster MALP, 1. OG (4,8 m über Grund)

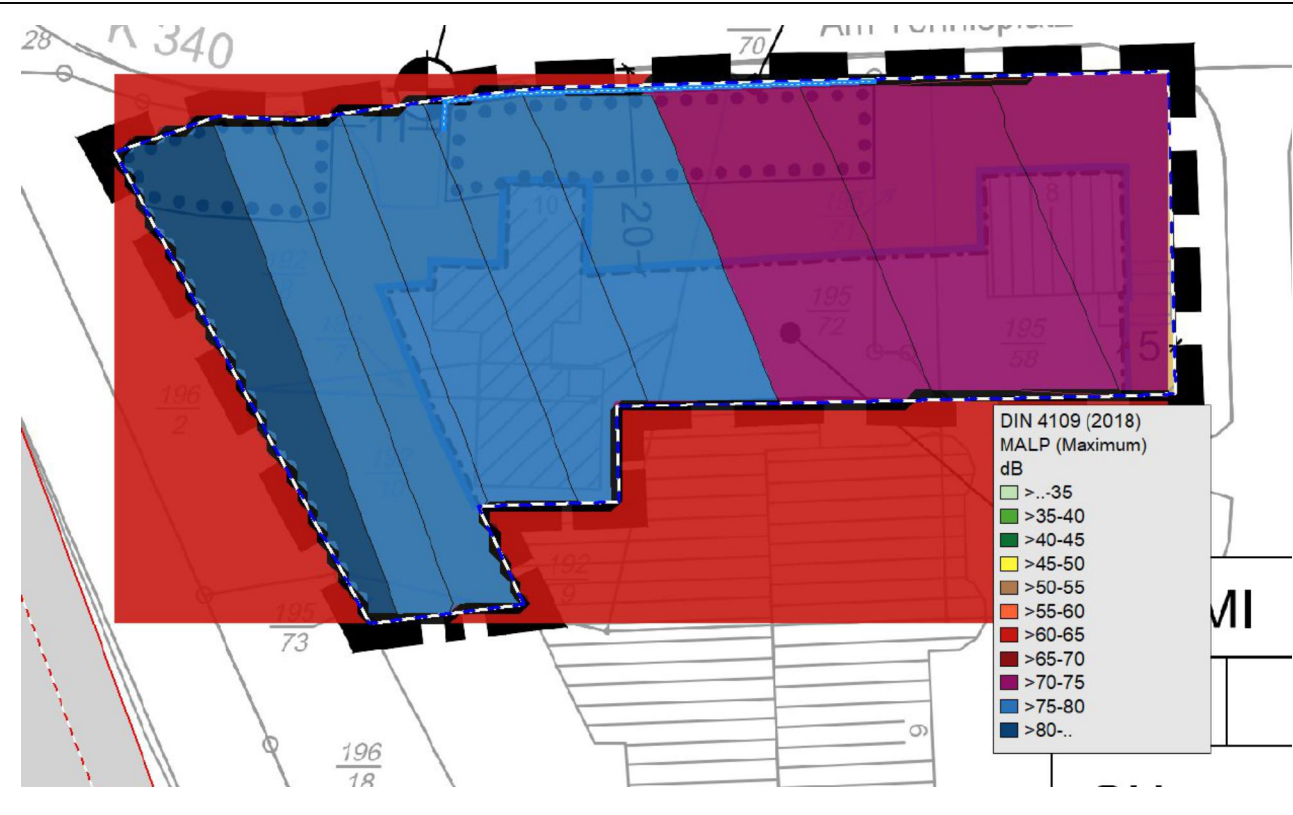


Abbildung 2: Immissionsraster Beurteilungspegel "Verkehr ohne Gebäudekörper" tagsüber, EG (2,0 m über Grund)

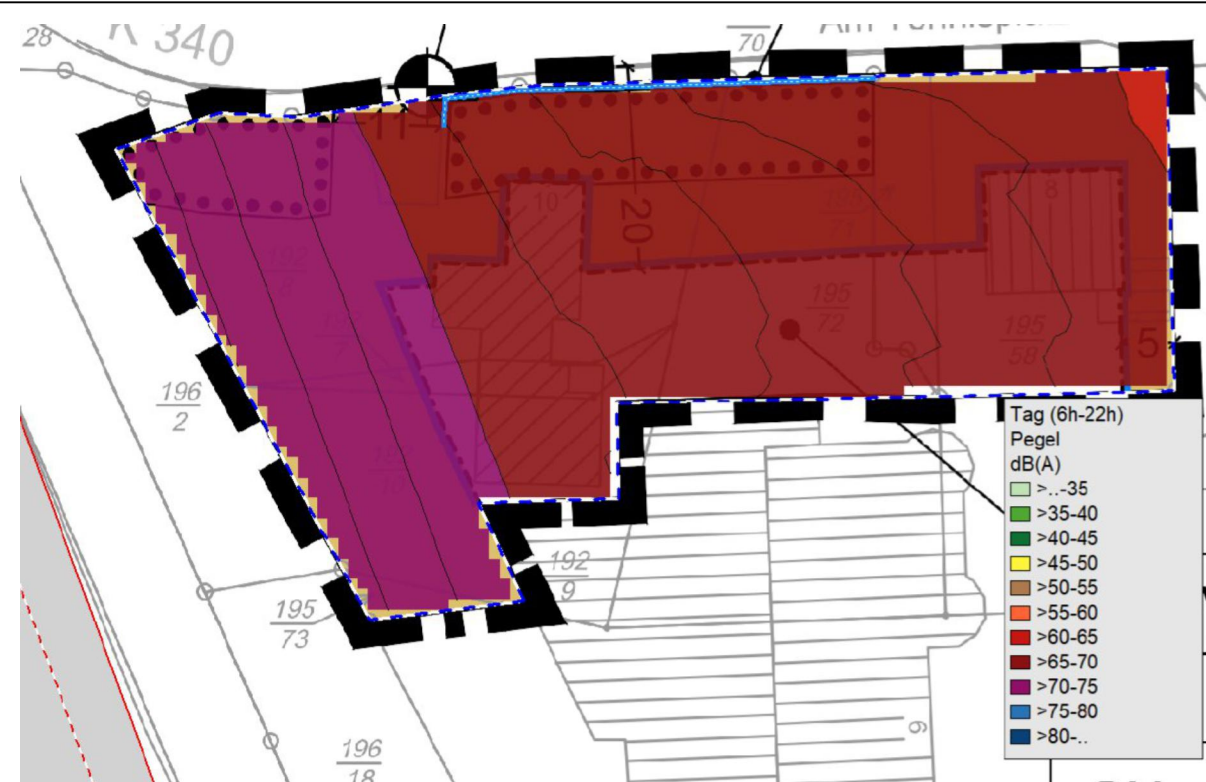


Abbildung 3: Immissionsraster Beurteilungspegel "Verkehr ohne Gebäudekörper" tagsüber, OG (4,8 m über Grund)

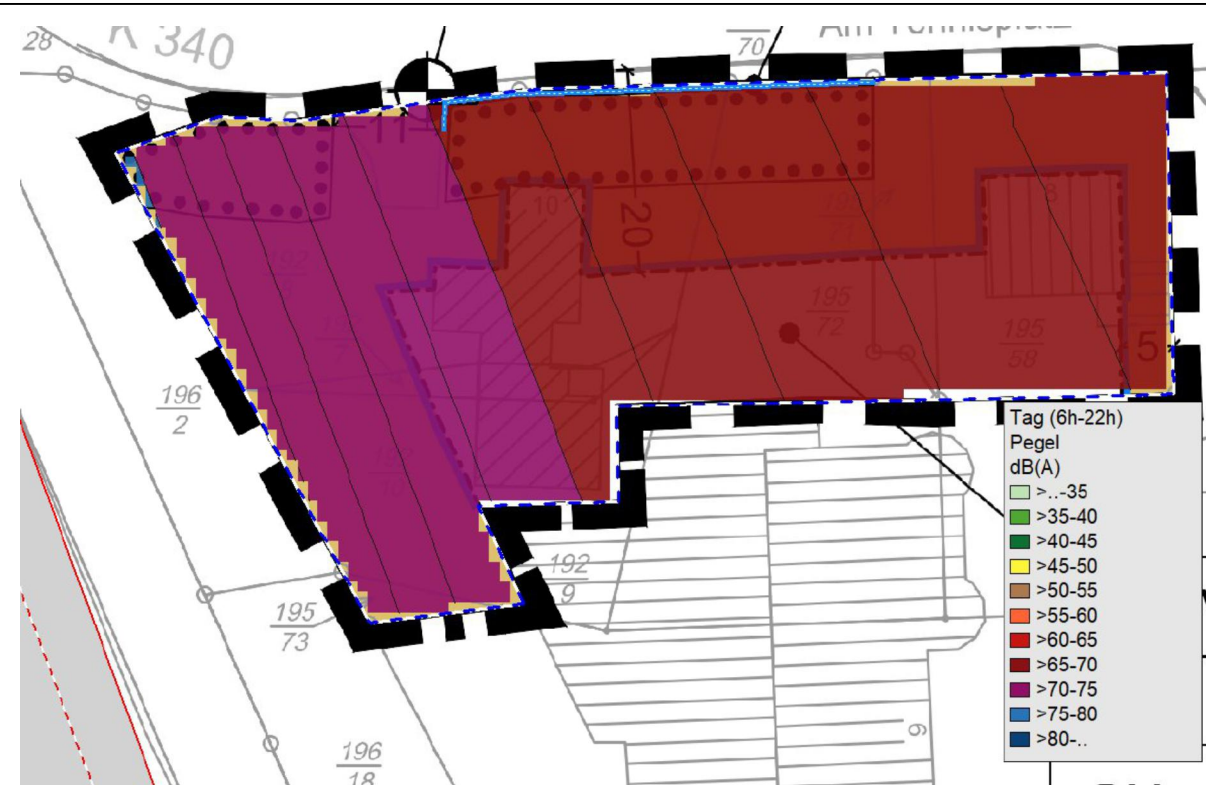


Abbildung 4: Immissionsraster Beurteilungspegel "Verkehr ohne Gebäudekörper" nachts, EG (2,0 m über Grund)

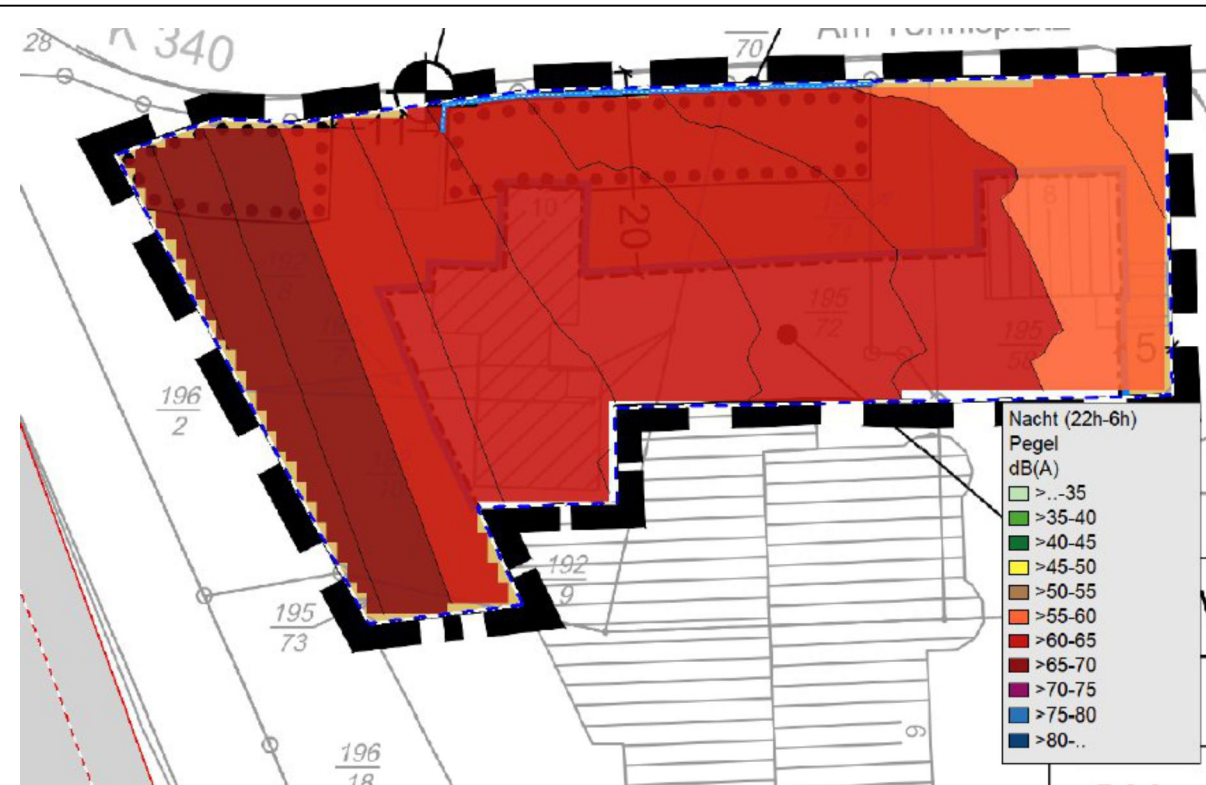
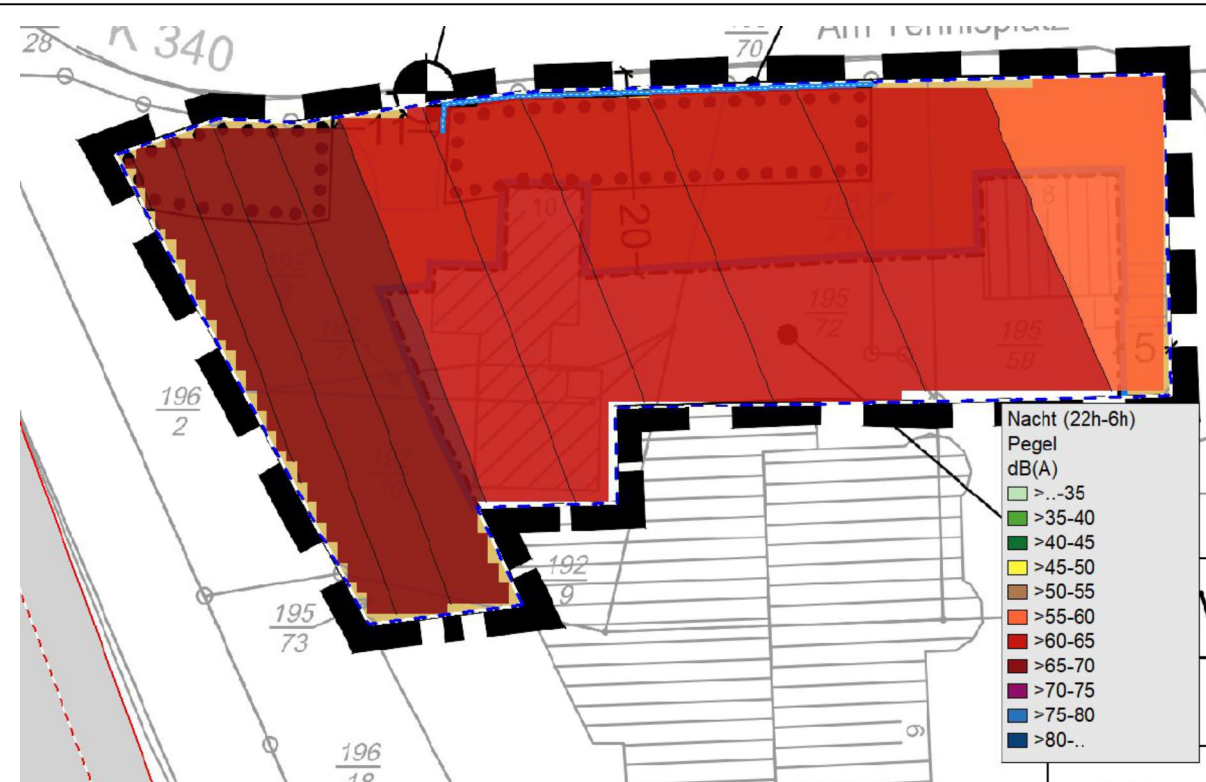


Abbildung 5: Immissionsraster Beurteilungspegel "Verkehr ohne Gebäudekörper" nachts, OG (4,8 m über Grund)



PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie § 84 (3) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Stadt Varel am den Bebauungsplan Nr. 98 "Am Kaffeehaus", 6. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Varel, (Siegel) Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage:
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2023

Information und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Katasteramt Varel

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Varel, den (Unterschrift) (Siegel)

Planverfasser:
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 98 "Am Kaffeehaus", 6. Änderung wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann + Mosebach & Partner.

Rastede, (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 "Am Kaffeehaus", 6. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Varel, (Siegel) Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 98 "Am Kaffeehaus", 6. Änderung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 98 "Am Kaffeehaus", 6. Änderung und der Begründung haben vom bis zum gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und waren auf der Internetseite der Stadt einsehbar.

Varel, (Siegel) Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Varel hat den Bebauungsplan Nr. 98 "Am Kaffeehaus", 6. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Varel, (Siegel) Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 98 "Am Kaffeehaus", 6. Änderung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im elektronischen Anstalt der Stadt Varel bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 98 "Am Kaffeehaus", 6. Änderung ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Varel, (Siegel) Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 98 "Am Kaffeehaus", 6. Änderung ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 98 "Am Kaffeehaus", 6. Änderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Varel, (Siegel) Bürgermeister

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 98 "Am Kaffeehaus", 6. Änderung stimmt mit der Urschrift überein.

Varel, (Siegel) Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiete (MI)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4

II Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z.B. II

GH ≤ 9,50 m maximal zulässige Gebäudehöhe (GH)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5. Planung, 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, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

6. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

7. Informelle Darstellung

Höhenbezugspunkt (6,92 m über NHN)

Bauverbotszone (gem. § 9 FStrG)

Baubeschränkungszone (gem. § 9 FStrG)

Stadt Varel

Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 98 "Am Kaffeehaus", 6. Änderung gem. § 13a BauGB

Übersichtsplan unmaßstäblich

WMS TopPlusOpen - Auszug aus den Geobasisdaten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) ©2024



Endfassung

30.07.2025

Diekmann + Mosebach & Partner

Regionalplanung + Stadt- und Landschaftsplanung + Entwicklungs- und Projektmanagement
26180 Rastede · Oldenburger Str. 86 · Tel. (04402) 977930-0 · www.diekmann-mosebach.de

