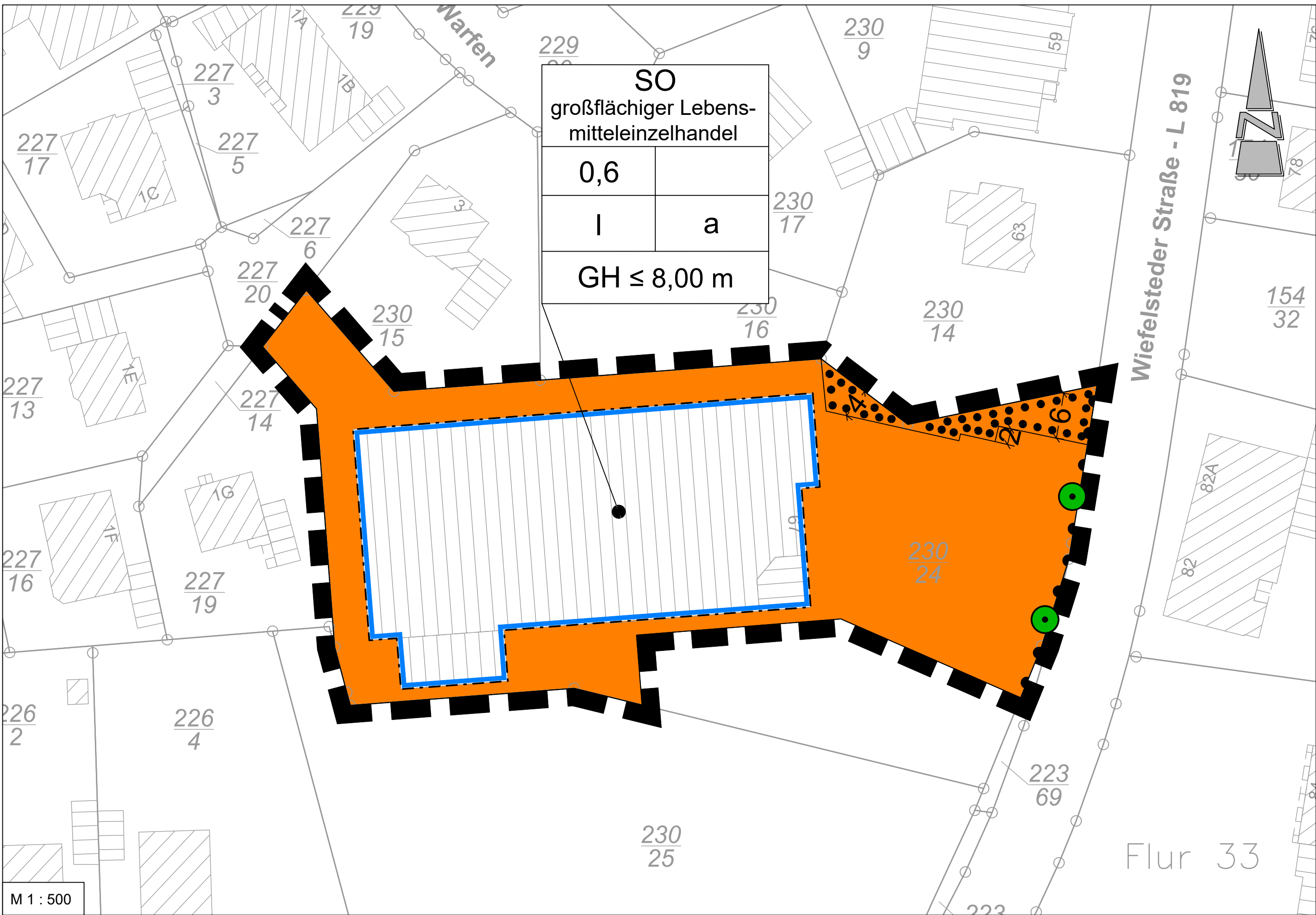


Stadt Varel

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 "Obenstrohe, Wiefelsteder Straße" gem. § 13a BauGB



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung "großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
 - Ein Lebensmittelverbrauchermarkt mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment mit einer Verkaufsfläche (VK) von maximal 1.190 Quadratmeter. Der zugehörige Anteil der Nahrungs- und Genussmittel beträgt 952 Quadratmeter VK, der Anteil der Drogeriewaren beträgt 119 Quadratmeter VK und der Anteil der sonstigen Sortimente beträgt 119 Quadratmeter VK,
 - Büro- und Sozialräume,
 - Geschäfts- und Büroräume,
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - deutlich kleinflächige Einzelhandelsbetriebe als nicht störende Betriebe mit ergänzenden nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zur Arrondierung des Hauptsortimentes mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 85 Quadratmeter
 - Lagerräume,
 - eine Anlieferungszone,
 - Fahrradstellflächen,
 - Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
 - Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Fernmeldetechnik, Wasser sowie Anlagen zur Abwasserbeseitigung dienen.

Für die Definition der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente gilt die Vareler Liste des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Varel (Stand 10/2023): Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente sind (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 47.79.2), Glas/Porzellan/Keramik (WZ 47.59.2), Haus-/Bett-/Tischwäsche (aus WZ 47.51), 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 Sanitätsartikel) (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 Sportgroßgeräte) (aus WZ 47.64.2), Uhren/Schmuck (WZ 47.77), Waffen, Jagdbedarf (aus WZ 47.78.9 und aus 47.64.2), (Schnitt-)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 (Apotheke) (WZ 47.73), Zeitungen, Zeitschriften (WZ47.62.1))

- Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" (SO) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt: Gebäudehöhe (GH): Obere Firstkante.

Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmittte) der Straße "Wiefelsteder Straße"

- Bauliche Anlagen dürfen die in der Planzeichnung eingetragenen Höhen nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien an und auf Gebäuden.
- In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, jedoch ohne Längenbegrenzung. Die Mindestgrenzabstände gem. § 7 NBauO sind einzuhalten.
- Im festgesetzten Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Maß von 0,9 zulässig.
- Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. R SBB und DIN 18920 vorzusehen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung an der gleichen Stelle vorzunehmen.

Zu verwendende Pflanzenarten:

Bäume: Amberbaum, Chinesische Wildbirne, Baumhasel, Scharlach-Roskastanie

Gehölzqualitäten:

Bäume: Hochstamm, 4x verpflanzt, StU 20-25 cm

- Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind die vorhandenen Gehölzstrukturen auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Zu verwendende Pflanzenarten:

Bäume: Sandbirke, Hainbuche, Eberesche, Zierapfel, Zierkirsche, Eiche, Linde

Sträucher: Wildrose, Mehlbeere, Haselnuss, Schwarzer Holunder, Gemeinder Schneeball

Gehölzqualitäten:

Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU mind. 12-14 cm

Sträucher: 3 x verpflanzt, mind. 100 cm
- Die Installation einer 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.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Baunutzungsverordnung
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 12.07.2023 (BGBl. I S. 1802).
- Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten
Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, sind sofort alle bauarbeiten einzustellen und 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.
- Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. 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-, Offener Straße 15, 26121 Oldenburg (Tel.: 0441/205766-15) oder der Stadt Varel als untere Denkmalschutzbehörde gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14Abs. 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.
- Überlagerung von Bebauungsplänen
Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 überlagert die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112, rechtskräftig seit dem 03.06.2000. Die bisher für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 geltenden Festsetzungen treten mit Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 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. Bei Durchführung der Arbeiten innerhalb dieses Zeitraumes ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen.
Innerhalb des Geltungsbereichs ist die Bestimmung des § 39 BNatSchG (Allge-meiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) in Verbindung mit § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.
- 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.

- Energiesparendes Bauen
Bei der Errichtung von Gebäuden 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 (Stand 10/2023) durch den Rat der Stadt Varel, genannten Sortiments- und Warengruppen maßgeblich. Diese beruhen auf der in den textlichen Festsetzungen genannten Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.
- DIN und ISO- Vorschriften
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.

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 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 "Obenstrohe, Wiefelsteder Straße", 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.

© 2024



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 03.11.2022). 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.

Westerstede,

Vermessungsbüro Menger (Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure) (Siegel)

(Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 "Obenstrohe, Wiefelsteder Straße" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach und Partner.

Rastede, (Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am 14.09.2023 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 "Obenstrohe, Wiefelsteder Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 20.09.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Varel, Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 "Obenstrohe, Wiefelsteder Straße" 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 der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 "Obenstrohe, Wiefelsteder Straße" und die Begründung haben vom bis zum gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und waren auf der Internetseite der Stadt einsehbar.

Varel, Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Varel hat der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 "Obenstrohe, Wiefelsteder Straße" 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 beigelegt.

Varel, Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 "Obenstrohe, Wiefelsteder Straße" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Internet unter der Adresse XXX im elektronischen Amtsblatt der Stadt Varel verkündet, bzw. bekannt gemacht worden. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 "Obenstrohe, Wiefelsteder Straße" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Varel, Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 "Obenstrohe, Wiefelsteder Straße" ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 "Obenstrohe, Wiefelsteder Straße" und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Varel, Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 "Obenstrohe, Wiefelsteder Straße" stimmt mit der Urschrift überein.

Varel, Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" (SO)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,6
I Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z.B. I
GH ≤ 8,0 m maximal zulässige Gebäudehöhe (GH)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

→ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

● Erhaltung von Einzelbäumen

□ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

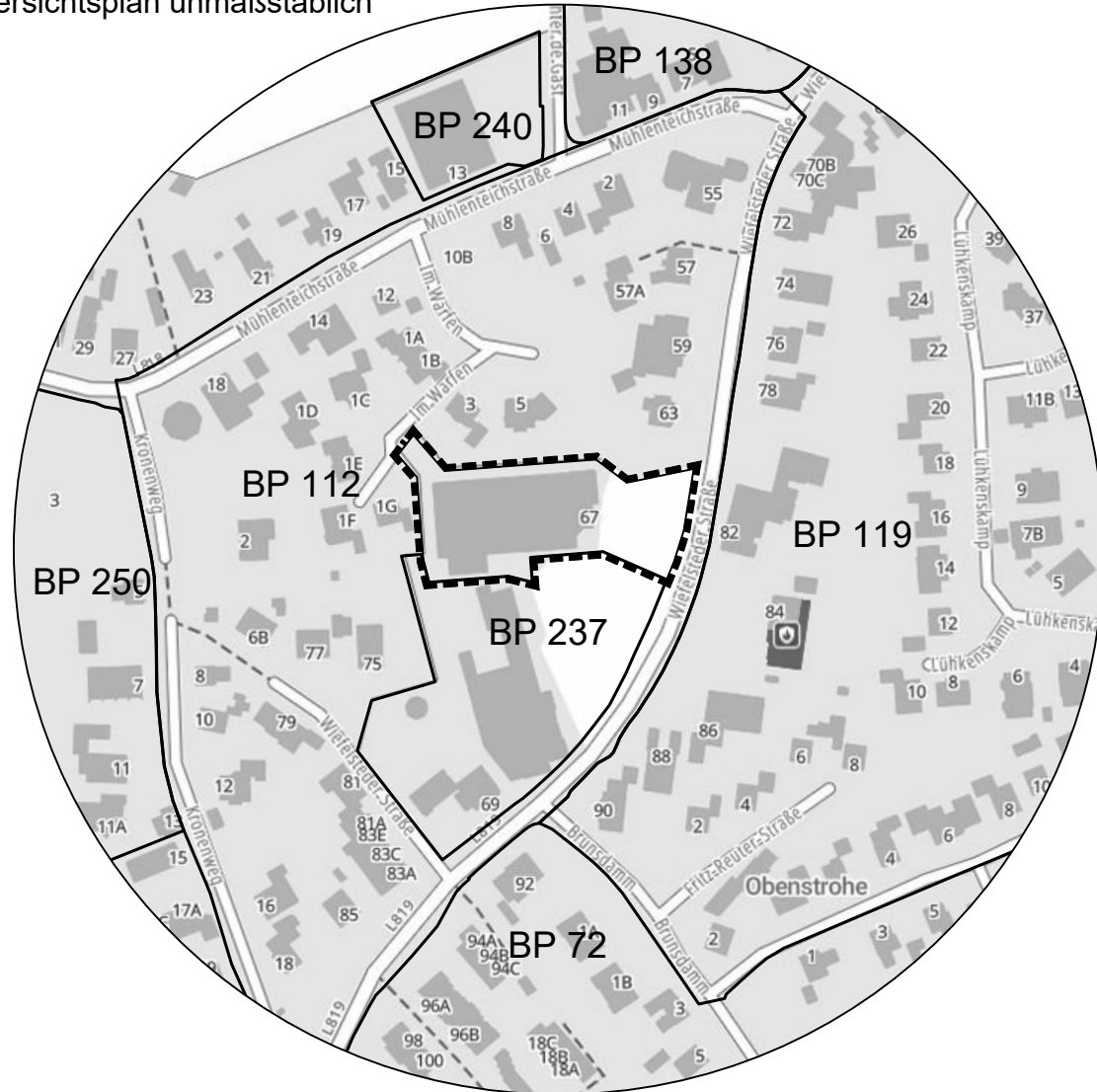
6. Sonstige Planzeichen

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Stadt Varel Landkreis Friesland

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 "Obenstrohe, Wiefelsteder Straße" gem. § 13a BauGB

Übersichtsplan unmaßstäblich



Endfassung

06.08.2025

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Str. 86 Tel. (04402) 9779-30 www.diekmann-mosebach.de

