

Teil B

Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorhaben: Neubau einer Indoor Spiel- und Freizeithalle mit Spielbereich / Jump Arena sowie Bielo und einer Stellplatzanlage mit 56 Kfz-Stellplätzen und einer Fahrradabstellanlage.

Fassadengestaltung:

- Sandsteinpaneele in Farbton angelehnt an RAL 9010 (reineis), RAL 6005 (moosgrün), RAL 6011 (resedagrün), alle Paneele in matt
- Die zurückliegende Fassade des Eingangsbereiches: Farbton angelehnt an RAL 9007 (graualuminium), matt, überwiegend besteht der Eingangsbereich aus einer Pfosten-Riegel-Fassade, Aluminium, RAL 7016, Verglasung als Sonnenschutzverglasung, Farbton grau

Die Nordostfassade ist zu 25% mit einer bodengerechten Fassadenbegrünung zu bepflanzen, als Rankpflanze ist die Gewöhnliche Waldrebe zu verwenden.

Das Hallenstück wird zu mindestens 50 % mit Photovoltaikanlagen belegt.

Erlangung der Althürden Straße werden auf der Bithweise 5 Stieleichen (Quercus robur) in einem Abstand von etwa 15 m gepflanzt (Pflanzqualität: Stammumfang in 1 m Höhe 12/14 cm, 3 x verpflanzt).

Auf den Stellplätzen werden 7 Bäume gem. Lageplan angepflanzt (Arten gem. Pflanzliste in Hinweis 6 des B-Plans, Pflanzqualität: Stammumfang in 1 m Höhe 12/14 cm, 3 x verpflanzt).

Erlangung der Althürden Straße wird eine Hecke mit einer Wuchshöhe von mindestens 1,5 m aus heimischen Gehölzen wie z.B. Weißdorn, Robuhe, oder Hainbuche angelegt (Pflanzqualität: mind. 60 cm, 2 x verpflanzt). Die Pflege erfolgt so, dass diese auch bei einem Rückschnitt mindestens in Höhe von 1,5 m erhalten bleibt. Lediglich im Bereich des Schiebereichs und innerhalb der Stellplatzflächen darf die Wuchshöhe zur Wahrung der Sichtbeziehungen auf 0,8 m Mindesthöhe durch Pflegemaßnahmen begrenzt werden.

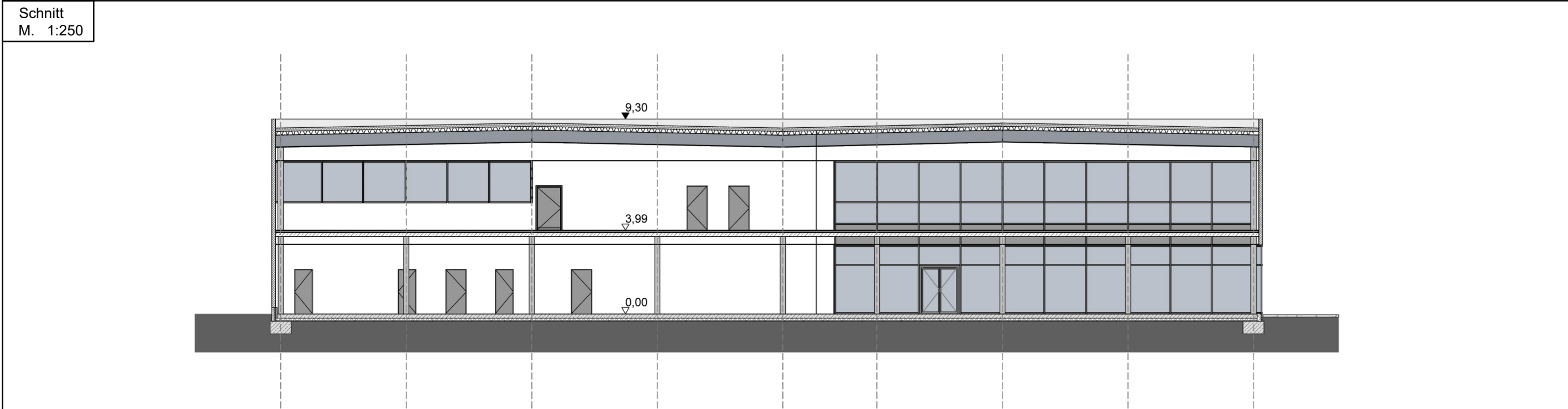
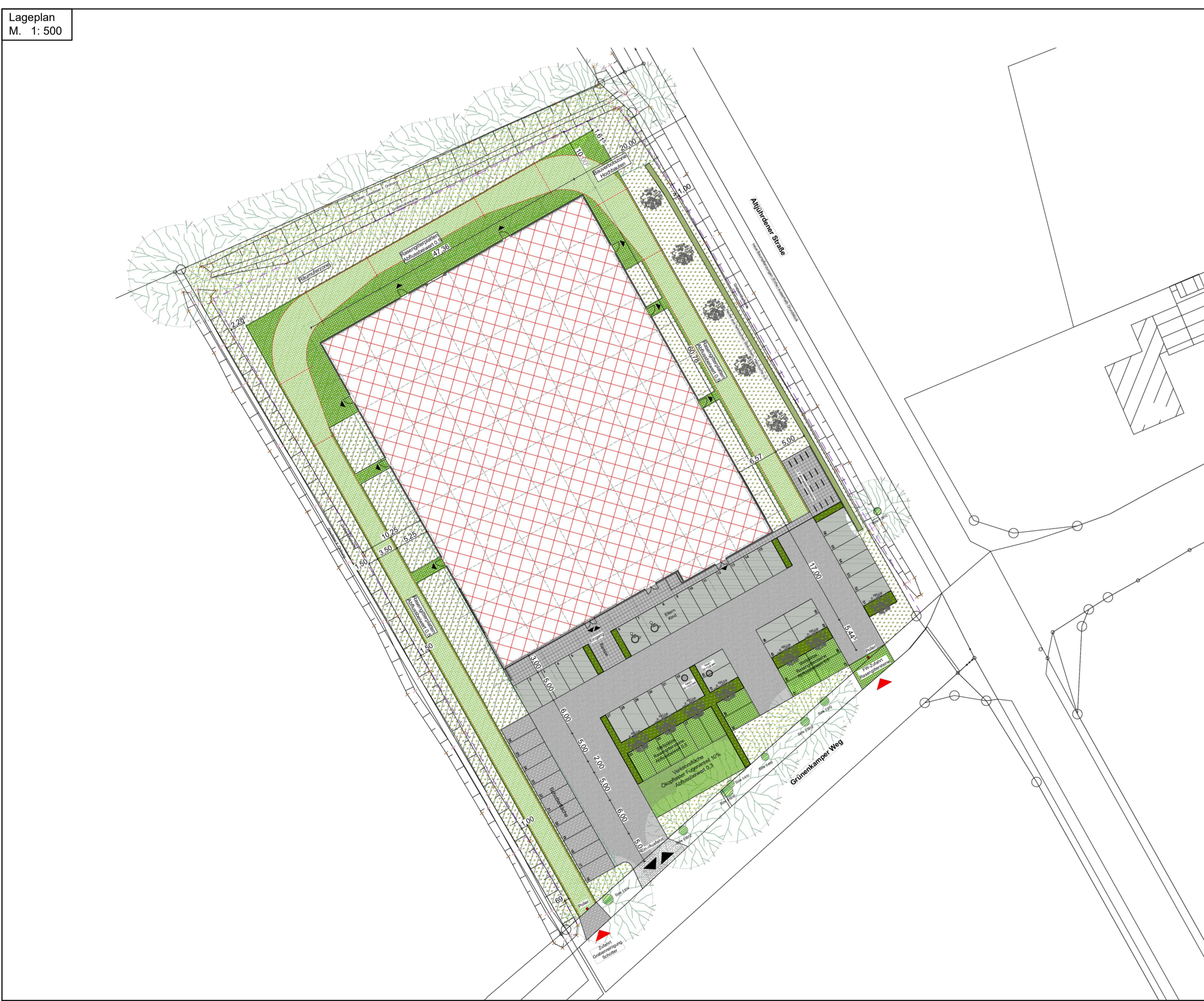
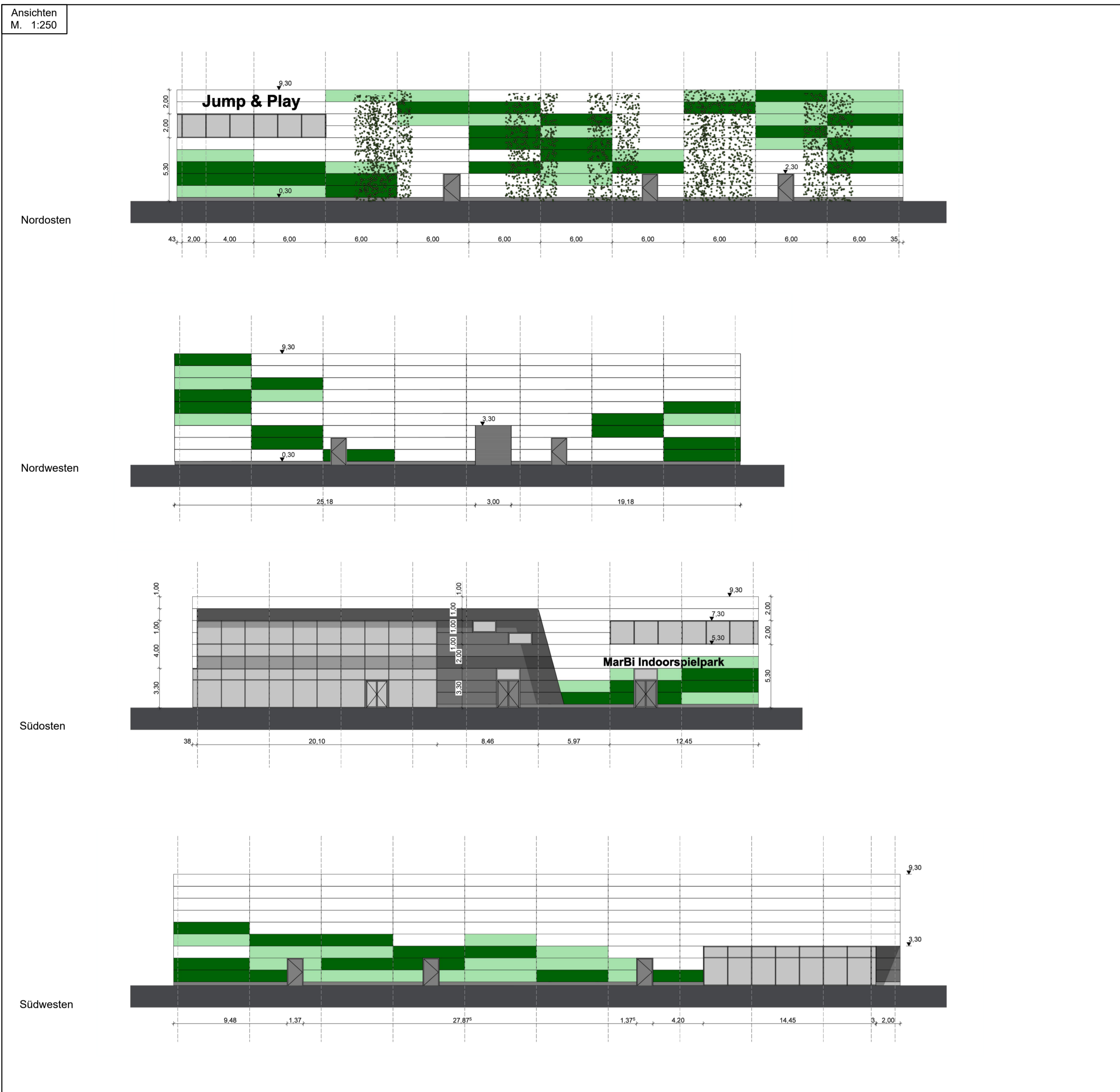
Die Stellplätze werden in Betonstein-Verbundpflaster angelegt, die Fahrgassen in Pflaster. Im Kronenbereich von Bäumen werden versickerungsfähige Befestigungen (z.B. Rasengittersteine, Oktaplast) verwendet. Stellplätze innerhalb des Räumlerstreifens werden als befestigte Schotterflächen ausgebildet.

Die Umrandung wird in Rasengitterplatten hergestellt, die Zwischenräume werden mit Schotterstein angelegt.

Die zeichnerischen Darstellungen sind verbindlich. Abweichungen bedürfen der Zustimmung der Stadt Varel und sind im Durchführungsvertrag mit Zustimmung der Stadt Varel anzupassen.

Bauherr: MarBi Jump & Play GmbH
Dangaster Str. 806, 26316 Varel

Planung: Rainer Bruns (Architekt)
Witig GmbH & Co. KG
Stahl- und Holzhaus, An der Haarbrücke 1 A, 49716 Meppen



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet "Indoorspielpark"

a überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß
GH: 11,0 m Gebäudehöhe als Höchstmaß
Höhenbezugspunkt Deckelhohe SD (s.h. textliche Festsetzung Nr. 2.3)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Einfaßbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserfläche - Graben

II. Nachrichtliche Übernahme

20 m Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStBG
Gewässerrandstreifen (NU Nr. 2)

6. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet "Indoorspielpark"

a überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß
GH: 11,0 m Gebäudehöhe als Höchstmaß
Höhenbezugspunkt Deckelhohe SD (s.h. textliche Festsetzung Nr. 2.3)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Einfaßbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserfläche - Graben

II. Nachrichtliche Übernahme

20 m Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStBG
Gewässerrandstreifen (NU Nr. 2)

6. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet "Indoorspielpark"

a überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß
GH: 11,0 m Gebäudehöhe als Höchstmaß
Höhenbezugspunkt Deckelhohe SD (s.h. textliche Festsetzung Nr. 2.3)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Einfaßbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserfläche - Graben

II. Nachrichtliche Übernahme

20 m Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStBG
Gewässerrandstreifen (NU Nr. 2)

6. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet "Indoorspielpark"

a überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß
GH: 11,0 m Gebäudehöhe als Höchstmaß
Höhenbezugspunkt Deckelhohe SD (s.h. textliche Festsetzung Nr. 2.3)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Einfaßbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserfläche - Graben

II. Nachrichtliche Übernahme

20 m Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStBG
Gewässerrandstreifen (NU Nr. 2)

6. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet "Indoorspielpark"

a überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß
GH: 11,0 m Gebäudehöhe als Höchstmaß
Höhenbezugspunkt Deckelhohe SD (s.h. textliche Festsetzung Nr. 2.3)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Einfaßbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserfläche - Graben

II. Nachrichtliche Übernahme

20 m Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStBG
Gewässerrandstreifen (NU Nr. 2)

6. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet "Indoorspielpark"

a überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß
GH: 11,0 m Gebäudehöhe als Höchstmaß
Höhenbezugspunkt Deckelhohe SD (s.h. textliche Festsetzung Nr. 2.3)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Einfaßbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserfläche - Graben

II. Nachrichtliche Übernahme

20 m Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStBG
Gewässerrandstreifen (NU Nr. 2)

6. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet "Indoorspielpark"

a überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß
GH: 11,0 m Gebäudehöhe als Höchstmaß
Höhenbezugspunkt Deckelhohe SD (s.h. textliche Festsetzung Nr. 2.3)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Einfaßbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserfläche - Graben

II. Nachrichtliche Übernahme

20 m Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStBG
Gewässerrandstreifen (NU Nr. 2)

Textliche Festsetzungen

1. Sonstiges Sondergebiet SO „Indoorspielpark“ gemäß § 11 BauNVO

Das sonstige Sondergebiet dient der Unterstützung eines Indoorspielparks. Es sind folgende Anlagen und Nutzungen zulässig:

- Indoorspielpark-Gebäude
- Gewässerrandstreifen für den Indoorspielpark
- zugeordnete Nebenanlagen
- Stellplätze und Verkehrsflächen

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 (6), 18 (1) u. 19 (4) BauNVO

2.1 Die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens wird mit maximal 0,50 m festgesetzt.
2.2 Als Gebäudehöhe (zuzüglich Firsthöhe) gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und der tatsächlichen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile wie technische Anlagen können zugelassen werden.
2.3 Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhenlage gilt der gekennzeichnete Höhenbezugspunkt.

3. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Nr. 4 BauNVO

Es gilt die abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise a sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

4. Fläche für Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

Stellplätze sind nur innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Stellplätze zulässig. Nebenanlagen sowie Garagen und Carports sind unzulässig.

5. Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB (Solarfestsetzung)

Es sind mindestens 50 % der Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten.

6. Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Pflanzbiete gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 a BauGB

6.1 Auf den Stellplätzen werden 7 Bäume gem. Lageplan angepflanzt (Arten und Pflanzqualität gem. Pflanzliste in Hinweis 6). Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
6.2 Die Nordostfassade der Halle (Stange der K 104) ist zu mindestens 25 % mit einer Rankpflanzenart gem. Pflanzliste zu begrünen.
6.3 Entlang der Althürden Straße wird eine Hecke mit einer Wuchshöhe von mindestens 1,5 m aus heimischen Gehölzen (Arten und Pflanzqualität gem. Pflanzliste in Hinweis 6). Die Pflege erfolgt so, dass diese auch bei einem Rückschnitt mindestens in Höhe von 1,5 m erhalten bleibt. Lediglich im Bereich des Schiebereichs und innerhalb der Stellplatzflächen darf die Wuchshöhe zur Wahrung der Sichtbeziehungen auf 0,8 m Mindesthöhe durch Pflegemaßnahmen begrenzt werden.
6.4 Die gekennzeichnete Maßnahmenfläche ist als Bithweise anzulegen, sie ist Regio-Saatgut zu verwenden. Die Grünfläche ist extensiv bei maximal zweimaliger Mahd im Jahr zu pflegen. Innerhalb der Fläche sind zudem 5 Stieleichen (Quercus robur) anzupflanzen (Hochstamm, 3xv, Durchmesser mind. 14-16 cm). Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

7. Wallheckenschutz gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Die gekennzeichnete Wallhecke ist in allen ihren Bestandteilen (Wallkörper, Bäume, Sträucher) dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigung jeglicher Art zu schützen. Der Wallkörper ist bei Abgang und Zerstörung wiederherzustellen.
Bäume und Sträucher sind bei Aufmaß im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Zur Nachpflanzung sind standortgerechte heimische Arten mit folgender Pflanzqualität zu verwenden:

- bei Bäumen: Hochstamm 2 x verpflanzt / 150 bis 200 cm
- bei Sträuchern: Strauch 2 x verpflanzt / 60 bis 100 cm

(Arten und Pflanzqualität gem. Pflanzliste in Hinweis 6).

8. Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

8.1 Die für die Erhaltung festgesetzten Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind zu schützen und zu erhalten; Zugelassen sind nur Maßnahmen jeglicher Art zu schützen, die den Bestand der Bäume nicht gefährden. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig (§ 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB).

8.2 Bei Abgang des gekennzeichneten Baumes hat eine entsprechende Neuanpflanzung in Abstimmung mit der Stadt Varel zu erfolgen. Die Neuanpflanzung ist dann vom Graben gerrigig abzurücken (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 i. V. m. Nr. 25 b BauGB).

9. Außenbeleuchtung

9.1 Die maximale Leuchtpunkthöhe beträgt 5,0 m, es sich mehrere Leuchtmasten auf der Stellplatzanlage zulässig. Eine nächtliche Beleuchtung ist nur bedarfsorientiert, aber nicht zwischen 22 und 6 Uhr zulässig.
9.2 Die Außenbeleuchtung ist energieeffizient, blend- und streulichtarm sowie fern- und insektenfreundlich zu gestalten und nur mit insektenfreundlichen und insektenleuchten Lampengehäusen, mit nach unten abstrahlendem Lichtkegel mit Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil) und Leuchtmitteln ohne UV-Anteil mit dem Orientierungsvermögen einer Fledermaus von 1000 - 2400 Kelvin. Als Richtwerte der Beleuchtungsstärken sind max. 5-10 Lux anzuwenden und möglichst niedrige Leuchtpunkthöhen zur Erreichung der technisch notwendigen Ausleuchtung anzustreben.

10. Feuerwehreinfaß

Vom Zu- und Ausfahrverbot ist die Anlage einer Feuerwehreinfaß über den Grünekanalweg für den Einsatzfall ausgenommen.

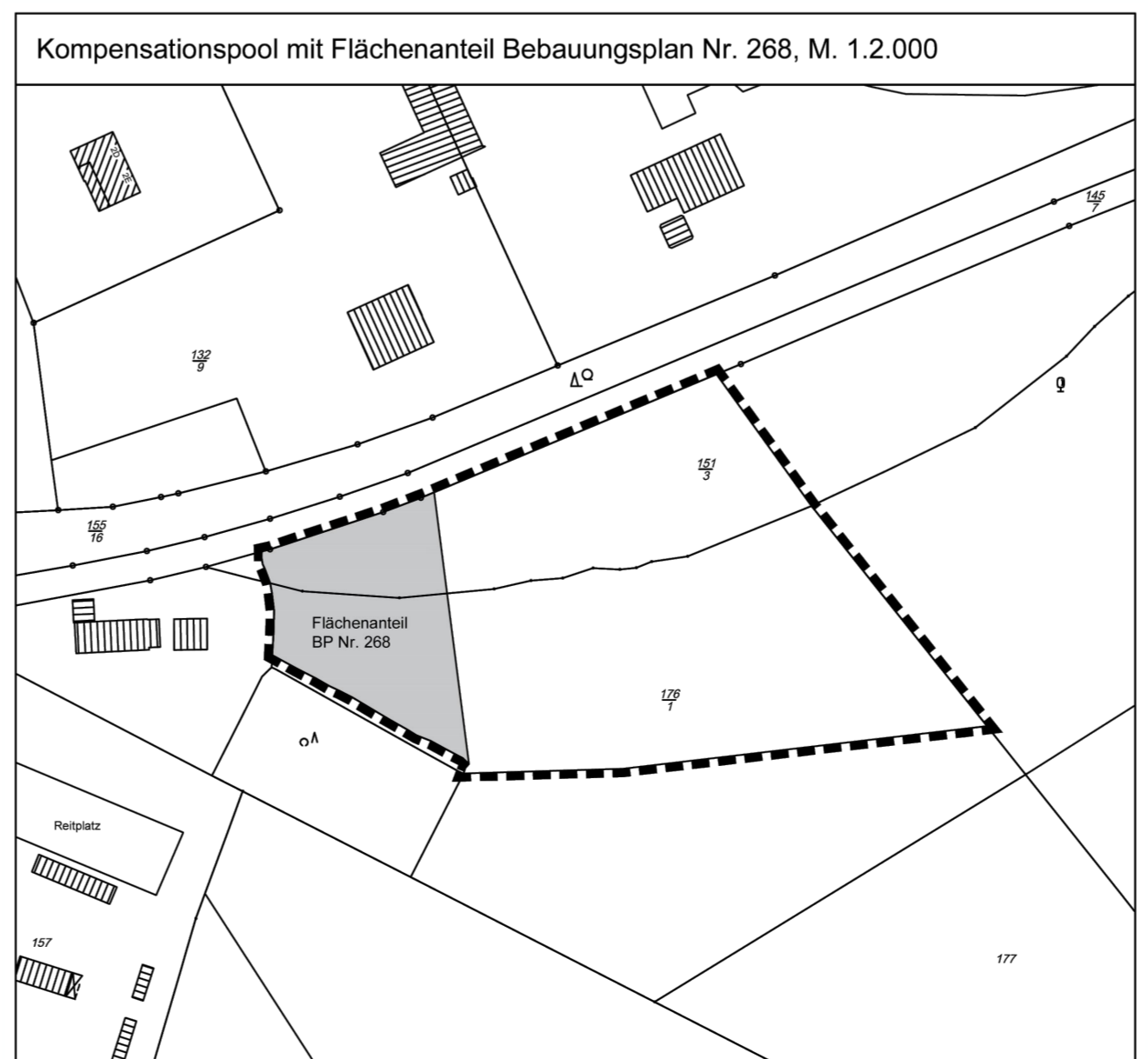
11. Zulässigkeit von Vorhaben

Innhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig (§ 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB).

Andere als im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Durchführungsvertrag genehmigte Nutzungen sind gem. § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB erst zulässig, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert ist.

Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans werden gem. § 12 BauGB als verbindlich festgesetzt:

- die Lage der Indoor Spiel- und Freizeithalle,
- die Lage der 56 Stellplätze
- die Befestigungen und Fassadenbegrünung gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 8



Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023.

2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten u. oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Trügerfunde, Hüttenfundamente, Schichten 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, Obere Straße 15, 20121 Oldenburg (Tel.: 0441/209786-15) oder der Stadt Varel als untere Denkmalschutzbehörde gemeldet werden. Einweisung der Fundamentbefreiung sind insbesondere hinsichtlich des Irten zu erwartenden Grundwasserstands sind einzuhalten (DIN 19638 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten), DIN 19731 (Kerkerung von Bodenmaterial) und DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten).

3. Schädliche Bodenveränderungen Altlasten

Sollten bei Bau- oder Erschließungsarbeiten oder bei der Baufeldreinemachung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder auf Altlasten oder Altstandorte i.S. des (BodSchG) gefunden werden, sind sofort alle Bodenarbeiten einzustellen und ist der Landkreis Friesland - untere Bodenschutzbehörde - zu informieren. Die einschlägigen Bestimmungen der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung sowie die einschlägigen Bestimmungen der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung sind somit zu verhindern. Die Anforderungen an das Auf- oder Einbringen von Material auf oder in den Boden, die Einweisung der Fundamentbefreiung sind insbesondere hinsichtlich des Irten zu erwartenden Grundwasserstands sind einzuhalten (DIN 19638 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten), DIN 19731 (Kerkerung von Bodenmaterial) und DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten).

4. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die Landesamt für Geoformationen und Landesvermessung Niedersachsen (L.G.N.) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Stadt Varel zu benachrichtigen.

5. Maßnahmen zum Artenschutz

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 beruht nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Aus Gründen des vorbehalterischen Artenschutzes darf die Rodung bzw. Fällung sowie das Beschneiden von Bäumen, Gebüsch und anderen Gehölzen nicht vor dem 1. März bis zum 30. September (Pflanzzeit gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 (BNSchG) durchgeführt werden.

6. Pflanzliste

Bäume für die Stellplätze (als Hochstamm, 3xv, Durchmesser mind. 14-16 cm)

Stieleiche (Quercus robur)	Quercus robur
Säulen-Hainbuche (Carpinus betulus)	Carpinus betulus
Kornelkirsche (Cornus mas)	Quercus robur, Fastigata Koster
Säulen-Pyramiden-Stieleiche (Quercus robur, Fastigata Koster)	Quercus robur, Fastigata Koster
Säulen-Lärchen (Larix laricina, ulmus-hybride wie 'new horizon')	Quercus robur

Ständer für Hecke gem. TF 6.3 (2xv, mind. 60 cm)

Eingriffel Weißdorn (Crataegus monogyna)	Rotbuche (Carpinus betulus)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Heimische Weiden (Salix alba/alba/cinerea)
Heimische Weiden (Salix alba/alba/cinerea)	Hundrose (Rosa canina)
Moorbirke (Betula pubescens)	Moorbirke (Betula pubescens)
Fruchtbirke (Betula pubescens)	Sandbirke (Betula pendula)
Schlehe (Prunus spinosa)	Schweizer Hölder (Sambucus nigra)
Schwarzle (Alnus glutinosa)	Stieleiche (Quercus robur)
Vogelkirsche (Prunus avium)	

7. Wallhecken

Wallhecken unterliegen gemäß § 22 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNSchG) in Verbindung mit § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gesetzlichem Schutz. Hiernach dürfen Wallhecken nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Ausgenommen sind Pflegemaßnahmen der Eigentümer und der Nutzungsberechtigten.

8. Brandschutz

Um einen erforderlichen Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ordnungsgemäß und ungetrübter zu ermöglichen, sind bei der Errichtung der Baugrundstücke die Anforderungen an die Zonierung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gemäß den §§ 1 und 2 BauNVO zu den §§ 4 und 14 NdschG zu berücksichtigen. Die Technischen Regeln der DVGW - Arbeitsblätter W 455 und W 531 sowie die Vorgaben des Nds. Brandschutzgesetzes sind bei der Errichtung ebenfalls anzuwenden. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

9. Erdverlegte Versorgungsleitungen

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erforderliche Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schadarbeiten in der Nähe von Elektrizitäts- oder Gasversorgungsleitungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdarbeiten bzw. Gasleitungen in der Ortskarte anzeigen zu lassen.

10. Belange der Kreisstraße 104

Von der Kreisstraße 104 gehen Einbauten aus. Der Straßenbauabteiler der K 104 ist von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die auf die o. a. Bauplanung zurückzuführen sind, freizustellen.

11. Überdeckung von Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan Nr. 268 „Indoorspielpark Althürden“ überlagert einen Teilbereich des Umfangs-Bebauungsplans Nr. 74 A „Althürden Straße/Grünekanalweg“. Mit Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 268 „Indoorspielpark Althürden“ ist der überlagerte Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 74A außer Kraft.

Nachrichtliche Übernahme

1. Bauliche Anlagen an der K 104 gemäß NStBG

Außerhalb der Ortsdurchfahrten dürfen längs der Landes- oder Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Ausschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

2. Gewässerrandstreifen

Der Räumlerstreifen ist von jeglicher Bebauung und dauerhaftem Bewuchs freizuhalten. Es gilt die Satzung des Entwässerungsverbandes Varel.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 (Abs.3) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 38 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (KommVG) hat der Rat der Stadt Varel den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 268 „Indoorspielpark Althürden“ beschlossen aus der Planungszürhung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschließen.

Varel, den _____

(Bürgermeister) (Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 268 „Indoorspielpark Althürden“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ erlassen.

Varel, den _____

(Bürgermeister) (Siegel)

2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2022: LGLN
1941 98 452 10
1184 98 452 10
www.lgl.niedersachsen.de

Die Planunterlagen entspringen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom _____ 08.11.2024 _____).

Varel, den _____

Katasteramt Varel

(Unterschrift) (Siegel)

3. Entwurfs- und Verfahrensbestimmung

Projektbeurteilung: Dipl. Ing. Mathias Lux
Technische Mitarbeit: J. Davis

Oleknburg, den 11.05.2026

In den Anlagen Nr. 1
1012 98 452 10
1184 98 452 10
www.lgl.niedersachsen.de

plBfÜNG

4. Veröffentlichung

Der Rat der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am _____ die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am _____ erlassen/bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sind vom _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht worden.

Varel, den _____

(Bürgermeister)

5. Vereinfachte Änderung

Der Rat der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis _____ gegeben.

Varel, den _____

(Bürgermeister)

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Varel hat als Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Varel, den _____

(Bürgermeister)

7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am _____ rechtsverbindlich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Varel, den _____

(Bürgermeister)

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Inhaltlich von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Varel, den _____

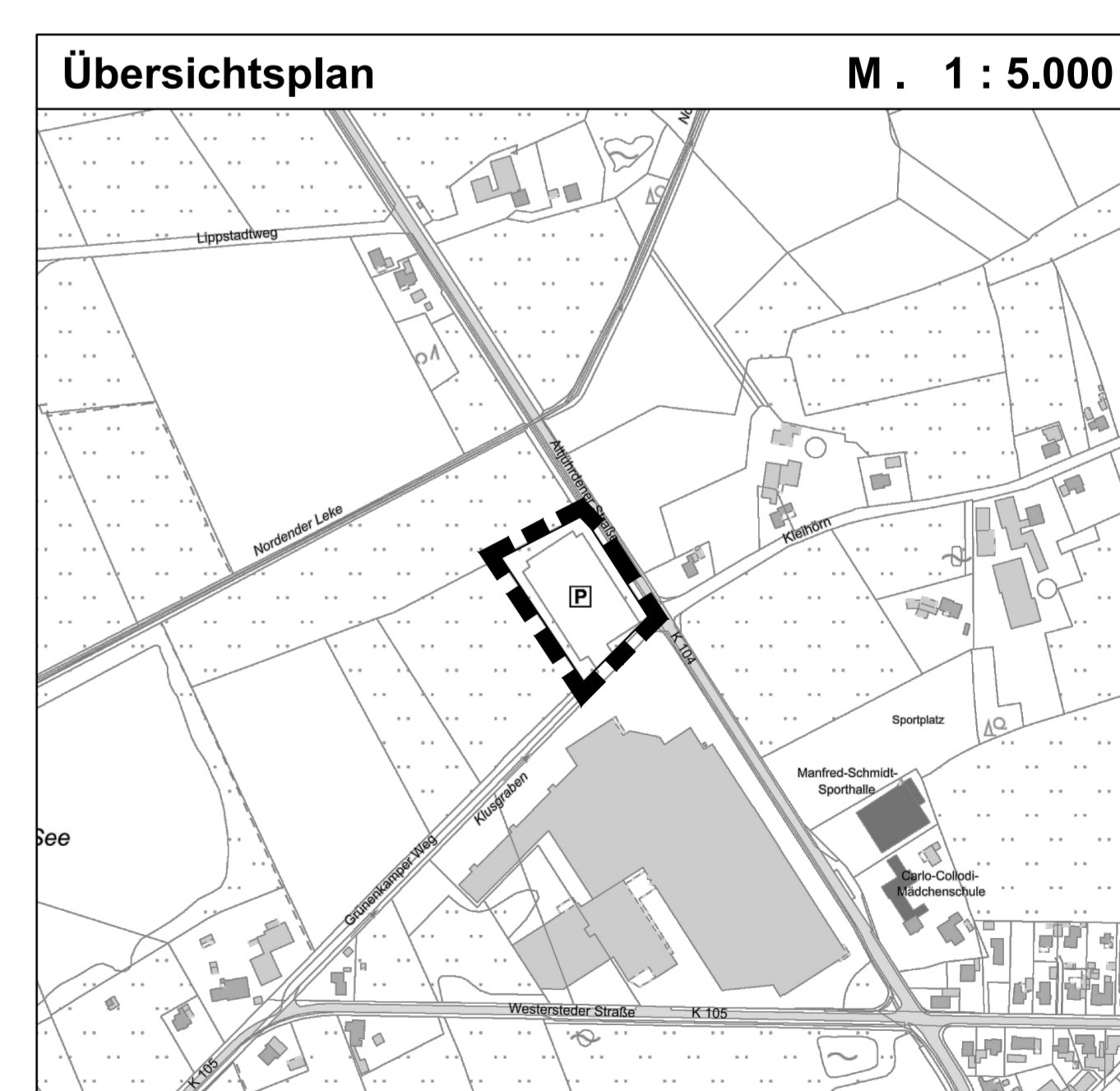
(Bürgermeister)

9. Mängel der Abwägung

Inhaltlich von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Varel, den _____

(Bürgermeister)



Stadt Varel Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 268 "Indoorspielpark Althürden"

M. 1 : 500

VAREL