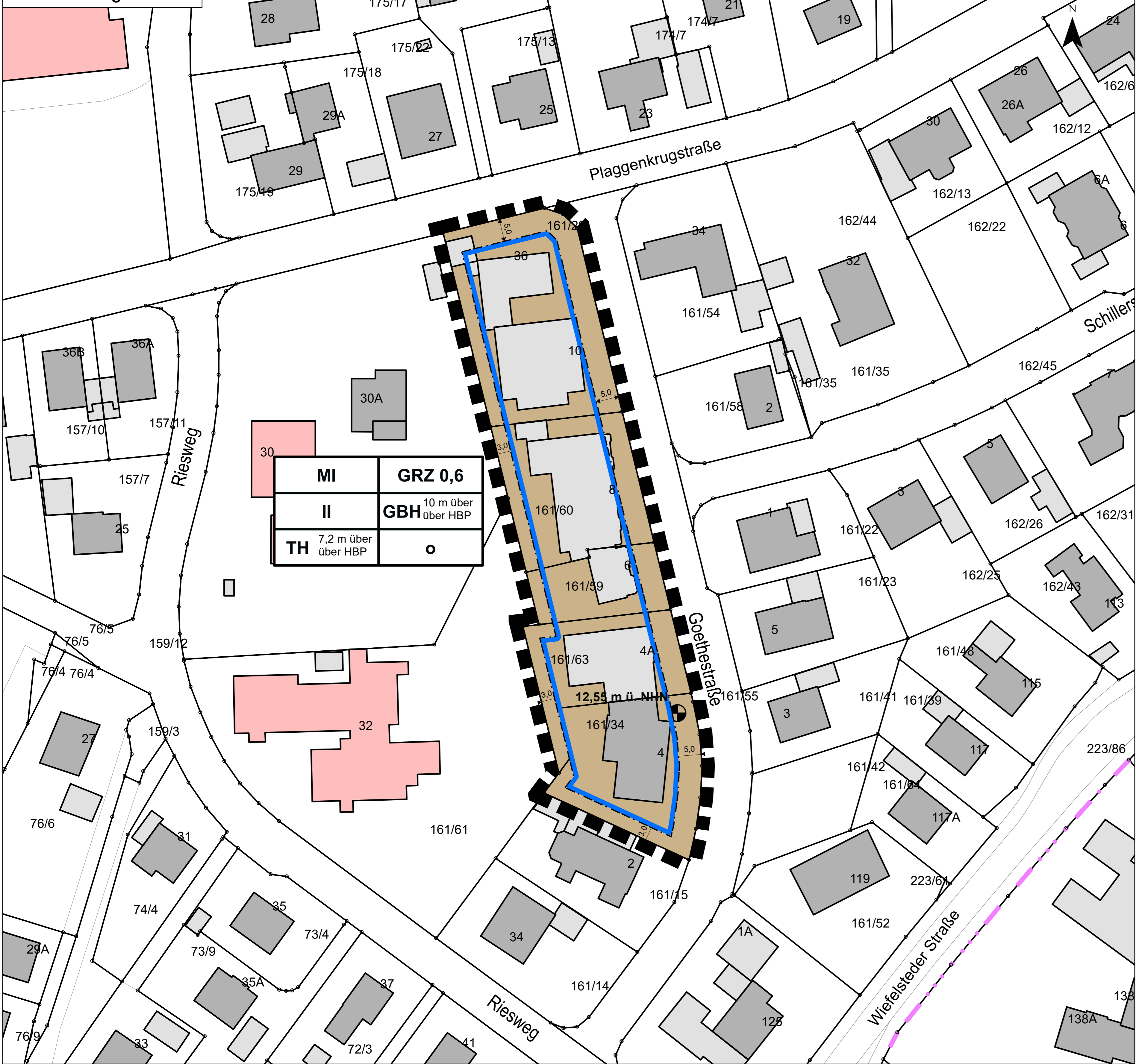


Planzeichnung M 1:500



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
GBH Gebäudehöhe als Höchstmaß
TH Traufhöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
 Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

Höhenbezugspunkt
 RW: 439985,027, HW: 5914004,362

Planunterlage

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

© 2026 Landesamt für Geoinformation 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 _____). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Varel, den _____ Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Regionaldirektion Aurich -

Blasczyk-Janßen
 Unterschrift

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 6 BauNVO)

1.1 Innerhalb des festgesetzten Mischgebiets gem. § 6 BauNVO sind die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 Abs. 5 BauNVO). Die Ausnahme gem § 6 Abs. 3 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Einzelhandelsbetriebe gem § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nur zulässig, wenn sie keine zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente im Sinne der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Varel vertreten.

Für die Definition der zentrenrelevanten Sortimente gilt die Vareler Liste der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Varel vom Datum 05.10.2023 wie folgt:
 (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 sowie 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 Metzware 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) (WZ62.2), 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 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) (WZ47.2), Zeitungen, Zeitschriften (WZ 47.62.1).

1.3 Einzelhandelsbetriebe mit dem nahversorgungsrelevanten Sortiment Pharmazeutische Artikel (Apotheke) (47.73) sind abweichend von der Vareler Liste der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Varel mit Datum vom 05.10.2023 zulässig.

1.4 Ausnahmsweise können Randsortimente aus den aufgeführten zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimentenbereichen in einer Größenordnung von bis zu 10 % der Verkaufsfläche zugelassen werden, sofern nicht städtebauliche Gründe wie der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche einer Ausnahme entgegenstehen. Die Randsortimente dürfen insgesamt eine Verkaufsfläche von 800 m² nicht überschreiten.

1.5 Gewerbe- und Handwerksbetriebe mit betriebsbezogenem Einzelhandelsteil (Ladengewerbe und Ladenhaderwerk) sind ausnahmsweise zulässig, wenn eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb vorhanden ist, der Einzelhandelsteil in einem betrieblichen Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb steht, eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und wenn eine Verkaufsflächenobergrenze von max. 800 m² nicht überschritten wird.

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

2.1 Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhe des Erdgeschoss Fertigfußbodens gilt der nächstgelegene Höhenbezugspunkt (HBP).

2.2 Die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens wird mit mindestens 0,1 m und maximal 0,5 m über o. g. Bezugspunkt festgesetzt.

2.3 Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) und der tatsächlichen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens. Die Traufhöhe gilt nicht für Traufen von untergeordneten Dachteilen (Krüppelwalm, Dachaufbauten, Quergiebel).

2.4 Gebäudehöhe (zugleich Firsthöhe): Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und der tatsächlichen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens. Bei Gebäuden mit Flachdach und flach geneigten Dächern (0-15° Grad Dachneigung) gilt die maximal zulässige Traufhöhe als maximal zulässige Gebäudehöhe. Eine Überschreitung durch untergeordnete Bauteile kann im technisch erforderlichen Maß ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 3 und 4 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise. Die Abstände regeln sich jeweils nach den §§ 5 und 7 der NBauO.

4. Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche allgemein zulässig mit Ausnahme der nicht überbaubaren Flächen in einer Tiefe von 3 Metern entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze.

Örtliche Bauvorschriften

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 (3) Nr. 1 und 3 NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 und ist nur auf Neuerrichtungen anzuwenden.

2. Flach geneigte Dächer (bis zu einer Dachneigung von 15°) sind als Gründächer mit einer vegetationsfähigen Substratauflage von mehr als 6 cm auszuführen.

3. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und innerhalb der Baulflächen bis zu einer Tiefe von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind als nicht pflanzliche Elemente (z. B. Zäune oder Mauern) nur bis zu einer Höhe von max. 0,8 m zulässig. Als Materialien sind ausschließlich natürliche Materialien ohne die Möglichkeit künstlichen Abriebs (beispielsweise unlackiertes Holz, Ziegelstein oder Naturstein) zu verwenden. Lebende Einfriedungen bestehend aus standortgerechten, heimischen Holzarten (gem. Pflanzliste in Hinweis Nr. 13) sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung
 Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 03.07.2023

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, 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-, Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg (Tel.: 0411/205776-15) 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 Arbeit gestattet.

3. Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten
 Im Geltungsbereich sind wieder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt, noch als altlastverdächtige Flächen (Altablagerungen, Rüstungsallasten) erfasst. Sollten dennoch bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland Untere Bodenschutzbehörde- zu informieren.

4. Kampfmittel
 Sollten bei Erdarbeiten 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.

5. Trinkwasserschutzgebiet (WSG)
 Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes Varel. Für den Betrieb von Geothermie/ Flächenkollektoren sind keine wassergefährdenden Stoffe als Wärmeträgermedium erlaubt. Die Schutzgebietsordnung ist zu beachten.

6. 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 vorbeugenden 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 (Fällverbot gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) durchgeführt werden.

7. Brandschutz
 Um eine 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 Nds. Bauordnung (DVO-NBauO) zu den §§ 4 und 14 Nds. Bauordnung (NBauO) zu berücksichtigen. Die Technischen Regeln der DVGW-Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie die Vorgaben des Nds. Brandschutzgesetzes (NBrandschG) sind bei der Erschließung ebenfalls anzuwenden.

8. Erdverlegte Versorgungseinrichtungen
 Bein evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverlegte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Elektrizitäts- oder Gasversorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen (Erkundigungspflicht der Ausbaunternehmer).

9. Einsichtnahme in technische Vorschriften
 Die den Festsetzungen der Bauleitplanung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN- und ISO-Vorschriften) können bei der Verraltung der Stadt Varel (Fachbereich Planung und Bau, Zum Jadedeusen 20, 26316 Varel Langendam) während der üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

10. Gestaltung nicht überbaubarer Flächen
 Eine Gestaltung von nicht überbaubaren Flächen auf Baugrundstücken als befestigte Schotter- oder Steingärten stellt einen Verstoß gegen § 9 Abs. 2 Nds. Bauordnung (NBauO) dar, der nach § 58 Abs. 1 NBauO kostenpflichtig geahndet werden kann.

11. Beleuchtung im Plangebiet
 Eine Außenbeleuchtung ist nur mit insektenfreundlichen und insektenlichtdichten, nach unten gerichteten Lampengehäusen und Leuchtmitteln ohne UV-Anteil mit einer Farbtemperatur bis max. 2.700 Kelvin zulässig.

12. Außerkräfttreten anderer Bebauungspläne
 Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 treten im überlagerten Bereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 59 inklusive seiner 1. Änderung außer Kraft.

13. Pflanzliste für lebende Einfriedungen
 Berberitze (Berberis vulgaris)
 Blutbuche (fagus sylvatica purpurea)
 Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
 Hainbuche (Carpinus betulus)
 Haselnuss (Corylus avellana)
 Rotbuche (Fagus sylvatica)
 Schlehe (Prunus spinosa)
 Weißdorn (Crataegus monogyna)

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. 59, 2. Änderung, 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 _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59, 2. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Varel, den _____ Bürgermeister

Veröffentlichung
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am _____ nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 59, 2. Änderung zugestimmt und die Veröffentlichung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 59, 2. Änderung wurde mit Begründung vom _____ bis zum _____ veröffentlicht.

Varel, den _____ Bürgermeister

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Varel hat den Bebauungsplan Nr. 59, 2. Änderung, 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. 59, 2. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich 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. 59, 2. Änderung 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. 59, 2. Änderung stimmt mit der Urschrift überein.

Varel, den _____ Bürgermeister

Planverfasser
 Stadt Varel
 Fachbereich Planung und Bau
 Zum Jadedeusen 20
 26316 Varel
 Tel. 04451 - 126 260
 Email: meyer@varel.de

Varel, den _____ D. Meyer

Übersichtskarte M 1: 5.000

