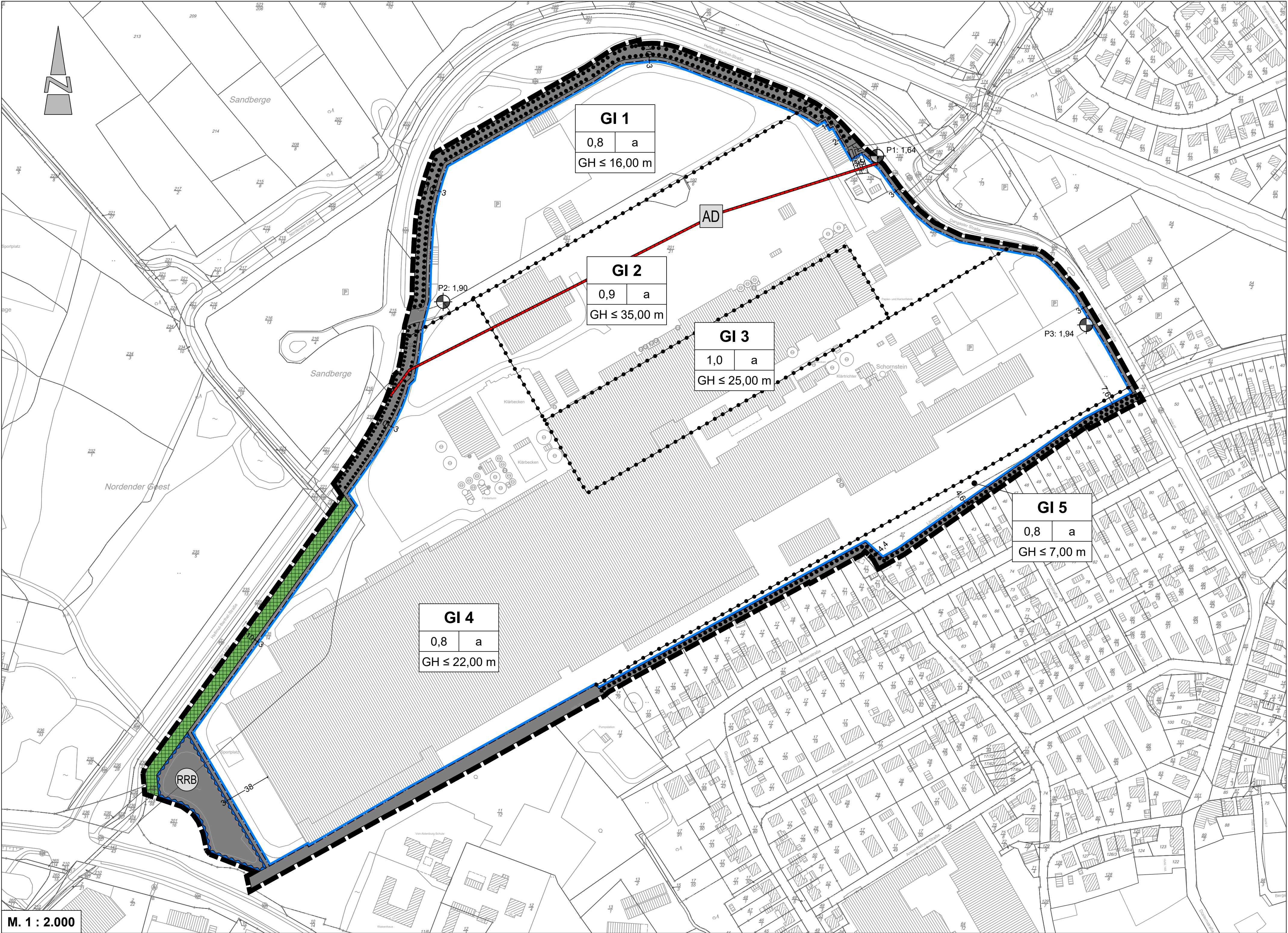


Stadt Varel

Bebauungsplan Nr. 272

"Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik Varel – südlich der Hellmut-Barthel-Straße"



M. 1 : 2.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der Baulichen Nutzung

- Innerhalb der gem. § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiete sind Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und Betriebsstellen zulässig.
- Innerhalb der gem. § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiete sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 9 (3) Nr. 2 BauNVO als ausnahmsweise zulässige Nutzungen, sowie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Einzelhandelsbetriebe und Bordelle als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 9 (2) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- Innerhalb der festgesetzten Industriegebiete (GI) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: obere Gebäudeoberkante
Unterer Bezugspunkt:
GI 1-3: Höhenpunkt 1 (P1): 32442341.685 5917649.758 Höhe: 1,64 m
GI 4-5: Höhenpunkt 3 (P3): 32442525.649 5917501.102 Höhe: 1,94 m

Die angegebenen Höhen der Höhenpunkte beziehen sich auf das Bezugssystem NNH.

Die festgesetzten Höhen gelten in den Industriegebieten (GI) mit den Nummern 2-4 nicht für folgende Bauteile: Schornsteine, Biogasanlagen, Silos. Für Schornsteine gilt eine maximale Höhe von 50 m, für Biogasanlagen und Silos für Feststoffe oder Flüssigkeiten gilt eine maximale Höhe von 35 m.

Die festgesetzten Höhen gelten in den Industriegebieten (GI) mit den Nummern 1-5 nicht für Bauteile für den Brandschutz und den Blitzschutz.

Die festgesetzten Höhen dürfen darüber hinaus durch technische Anlagen, Aufbauten und untergeordnete Bauteile um bis zu 5,0 m überschritten werden.

- Innerhalb der Industriegebiete (GI) mit den Nummern 1, 4 und 5 ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Lagerplätzen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis 95% der Baugebietsfläche ist zulässig. Innerhalb des Industriegebietes mit der Nummer 2 ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Lagerplätzen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis 100% der Baugebietsfläche ist zulässig.

§ 3 Bauweise, Baugrenze

- In der gemäß § 22 Absatz 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längengrenzung. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

§ 4 Grünordnerische Festsetzungen

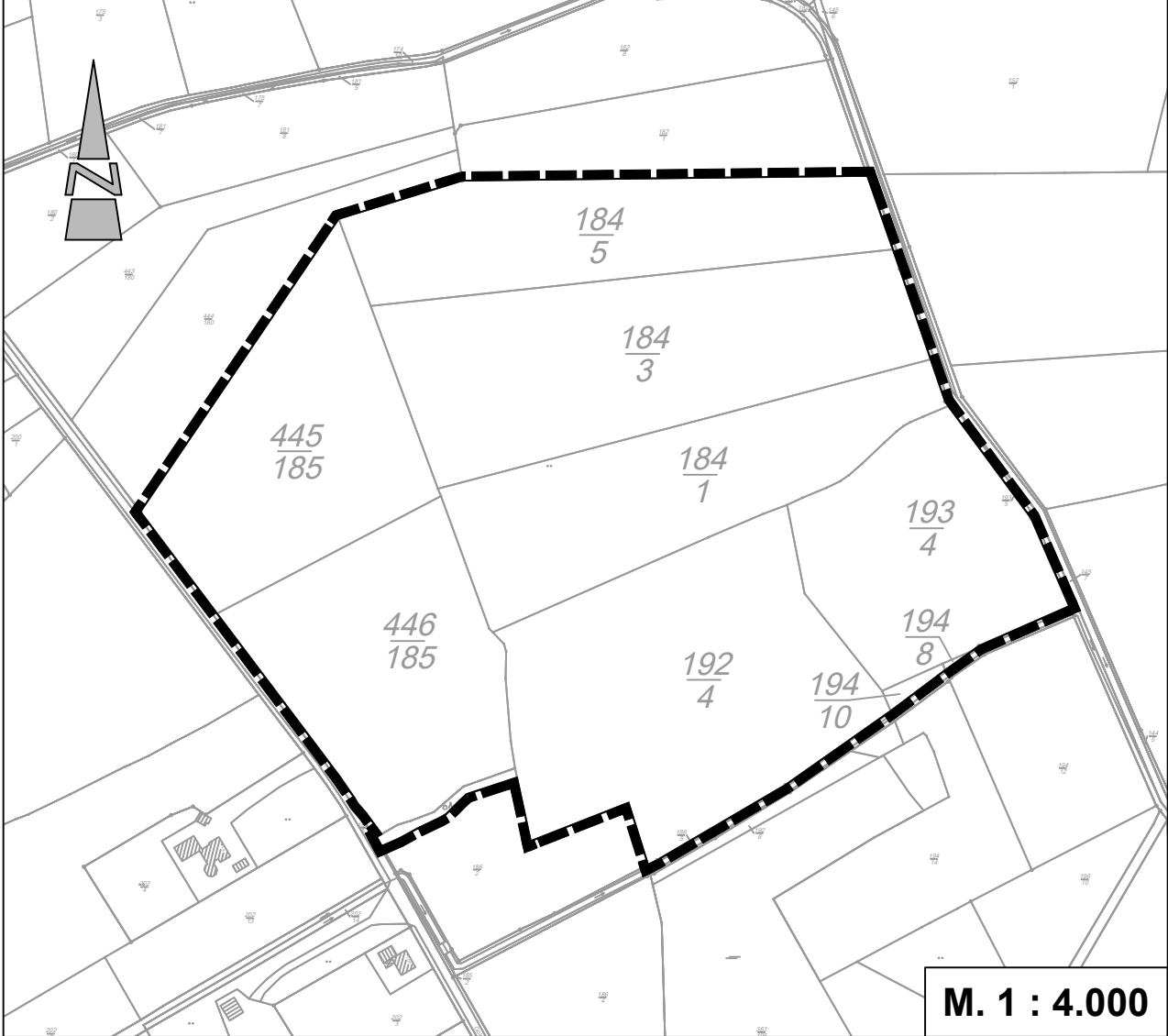
- Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölze, der vorhandene Graben sowie die Scheerensflächen und sonstigen Grünflächen auf Dauer zu erhalten. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. R SBB und DIN 18920 vorzusehen. Abgabe oder Beseitigungen sind durch Neuanpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen. Es sind folgende Pflanzensorten und -qualitäten zu verwenden:

Bäume: Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) Hei, 200-250, 2xv, oB, Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*) Hei, 200-250, 2xv, oB.

Sträucher: Eberesche (*Sorbus aucuparia*) Hei, 100-150, 2xv, oB, Ohr-Weide (*Salix aurita*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) Grau-Weide (*Salix cinerea*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Hundrose (*Rosa canina*) und Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) Str, 100-150, v, oB.

- Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Räumstreifen ist die sukzessive Eigenentwicklung der Vegetation hin zu einer halbruderalen Gras- und Staudenflur ist zulässig, der Bereich ist gehölzfrei zu halten.

§ 5 Kompensationsflächen



M. 1 : 4.000

- Innerhalb der Flurstücke 184/1, 184/3, 184/5, 192/4, 193/4, 194/8, 194/10, 445/185 und 446/185, der Flur 5, Gemarkung Varel-Land mit insgesamt 145.346 m² wird die Kompensation zum Bebauungsplan Nr. 272, in Summe 49.122 Werteinheiten umgesetzt. Hinweis: In diesem Bereich wurde auch die Kompensation der Bebauungspläne Nr. 195 und Nr. 225 umgesetzt. Zur Erhaltung der hochwertigen Grünlandbiotoptypen einschließlich der nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope und der weiteren Extensivierung von derzeit noch intensiv genutzten Grünlandflächen sind entsprechende Bewirtschaftungsauflagen (Zur Erhaltung eines Seggen-, binsen- oder hochstaudenreichen Flutrassens sind aktuell dominierende Flatterbinsen durch Mahd und Abfuhr des Mahdgutes zu reduzieren; die Flächen sind als Mähwiese oder Weide oder einer Kombination aus beidem zu bewirtschaften; die Flächen sind ausschließlich als Dauergrünland zu nutzen; ein Umbruch und Neuanssaat sind nicht zulässig; bei einer Nutzung als reine Mähwiese dürfen nicht mehr als zwei Schnitte pro Kalenderjahr durchgeführt werden; das gesamte Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen; in der mehrjährigen Aushagerungsphase sind auch bis zu drei Schnitte pro Kalenderjahr zulässig; in der Zeit vom 01. März bis zum 20. Juni eines Jahres darf keine Mahd stattfinden; im gleichen Zeitraum darf auch keine andere maschinelle Bodenbearbeitung erfolgen; eine Absenkung der Grundwasserstände ist nicht zulässig; die Beseitigung von Geländeunebenheiten ist nicht zulässig; der Schnitt darf nur von innen nach außen oder von einer Seite zur anderen durchgeführt werden; ertragssteigernde Düngemaßnahmen oder eine Kalkung der Flächen ist unzulässig; geringfügige Erhaltungsdüngungen zur Aufrechterhaltung der floristischen Vielfalt sind nach fachlicher Begutachtung der Flächen und in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde erlaubt; in der Zeit vom 01. März bis zum 20. Juni eines jeden Jahres ist jegliches Aufbringen von Düngemitteln auf der Fläche generell unzulässig; kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln; die Errichtung von Mieten, die Lagerung von Silage sowie die Lagerung von Heuballen und das Abstellen von Geräten auf der Fläche sind unzulässig; die Fläche muss jährlich bewirtschaftet werden und „Jurzras“ in den Winter gehen) einzuhalten. Von diesen Maßnahmen darf nur mit Zustimmung der Stadt Varel abgewichen werden, welche diese mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Friesland abstimmt.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 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. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung 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. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährig unmittelbar vor dem Fällen die Bäume Nr. 4, 8, 11, 13, 14, 15, 18, 29 und 36 durch eine sachkundige Person auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Im Fall einer Beseitigung der Höhlenbäume mit mittlerer Bedeutung (Nr. 14 und 18) sind zwei Fledermauskästen sowie jeweils zwei Nistkästen für Höhlenrüter (Trauerschnäpper und Star) an dem zu erhaltenem Baumbestand im Geltungsbereich von einer sachkundigen Person anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Für den Star sind zusätzlich fünf Nistkästen und für den Turmfalke an den bestehenden Gebäuden anzubringen. Für den Wanderfalke ist eine Nisthilfe an dem neu zu errichtenden Schornstein oder einem höheren Gebäude anzubringen. Die Nummerierung der Bäume ist dem Umweltbericht und dessen Anlagen zu entnehmen.
- Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) in Verbindung mit dem § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzentarten) zu beachten.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Stadt Varel als unterer Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Otener Straße 15, Tel. 0441 1 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.
- Sollten Bodenverunreinigungen, Altlasten oder Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland und die Untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
- 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.
- Anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 272 überlagert die Bebauungspläne Nr. 178 und Nr. 195 teilweise. Die bisher für die überlagerten Teile dieser Bebauungspläne geltenden Festsetzungen treten mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 272 außer Kraft.
- Die R SBB und DIN 18920 sind bei der Stadt Varel einsehbar.
- Die Kompensation des Landschaftsbildes erfolgt am Grabsteder Weg zwischen Casparweg und Mühlenweg (siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 272).
- Im Süden des Plangebietes befindet sich parallel zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen zwischen GI4 und dem GI5 ein in Betrieb befindlicher Mischwasserkanal. Eine Überbauung dieser Leitung ist unzulässig. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist die Leitung auf Kosten des Vorhabenträgers fachgerecht umzuliegen. Die genaue Lage der bestehenden Leitung sowie die Trassierung der Umlegung sind vor Vorhabenbeginn mit dem zuständigen Netzbetreiber (OOWV) abzustimmen.

§ 6 Kompensationsflächen

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie § 84 (3) Nr. 6 & 7 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Rat der Stadt Varel die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 "Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik Varel – südlich der Hellmut-Barthel-Straße" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen am als Satzung beschlossen.

Varel, (Siegel) Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANGRUNDLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2025 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich 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). 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.

Varel, (Siegel) Bürgermeister

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 272 "Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik Varel – südlich der Hellmut-Barthel-Straße" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 "Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik Varel – südlich der Hellmut-Barthel-Straße" beschlossen.

Varel, (Siegel) Bürgermeister

VERÖFFENTLICHUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 272 "Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik Varel – südlich der Hellmut-Barthel-Straße" zugestimmt und die Veröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die Internetadresse, unter der der Bebauungsplan und die Begründung eingesehen werden konnten und die Dauer der Veröffentlichungsfrist wurden am öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 272 "Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik Varel – südlich der Hellmut-Barthel-Straße" und die Begründung waren vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet einsehbar.

Varel, (Siegel) Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Varel hat den Bebauungsplan Nr. 272 "Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik Varel – südlich der Hellmut-Barthel-Straße" nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am gem. § 10 (1) BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Varel, (Siegel) Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 272 "Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik Varel – südlich der Hellmut-Barthel-Straße" wurde gem. § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanes Nr. 272 "Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik Varel – südlich der Hellmut-Barthel-Straße" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Varel, (Siegel) Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 272 "Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik Varel – südlich der Hellmut-Barthel-Straße" die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Varel, (Siegel) Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 272 "Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik Varel – südlich der Hellmut-Barthel-Straße" stimmt mit der Urschrift überein.

Varel, (Siegel) Bürgermeister

§ 7 Kompensationsflächen

- Art der baulichen Nutzung**
Industriegebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
0,8 Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,8
GH ≤ 22,00m Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß, z. B. 22,00 m
- Bauweise, Baugrenzen**
Baugrenze
a abweichende Bauweise, siehe textl. Festsetzung
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
unterirdische Gasleitung
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
hier: Regenrückhaltebecken (RRB)
- Grünflächen**
Private Grünflächen
- Planungen, 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
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Höhenbezugspunkt
- Nachrichtliche Übernahme**
Umgrenzung von Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen, hier: Deichlinie (Varel, FatNr 53)
Archäologisches Denkmal
Räumuferstreifen des Gewässers II. Ordnung Nr. 2 "Nordender Leke" gem. Satzung des Entwässerungsverbandes Varel

Stadt Varel

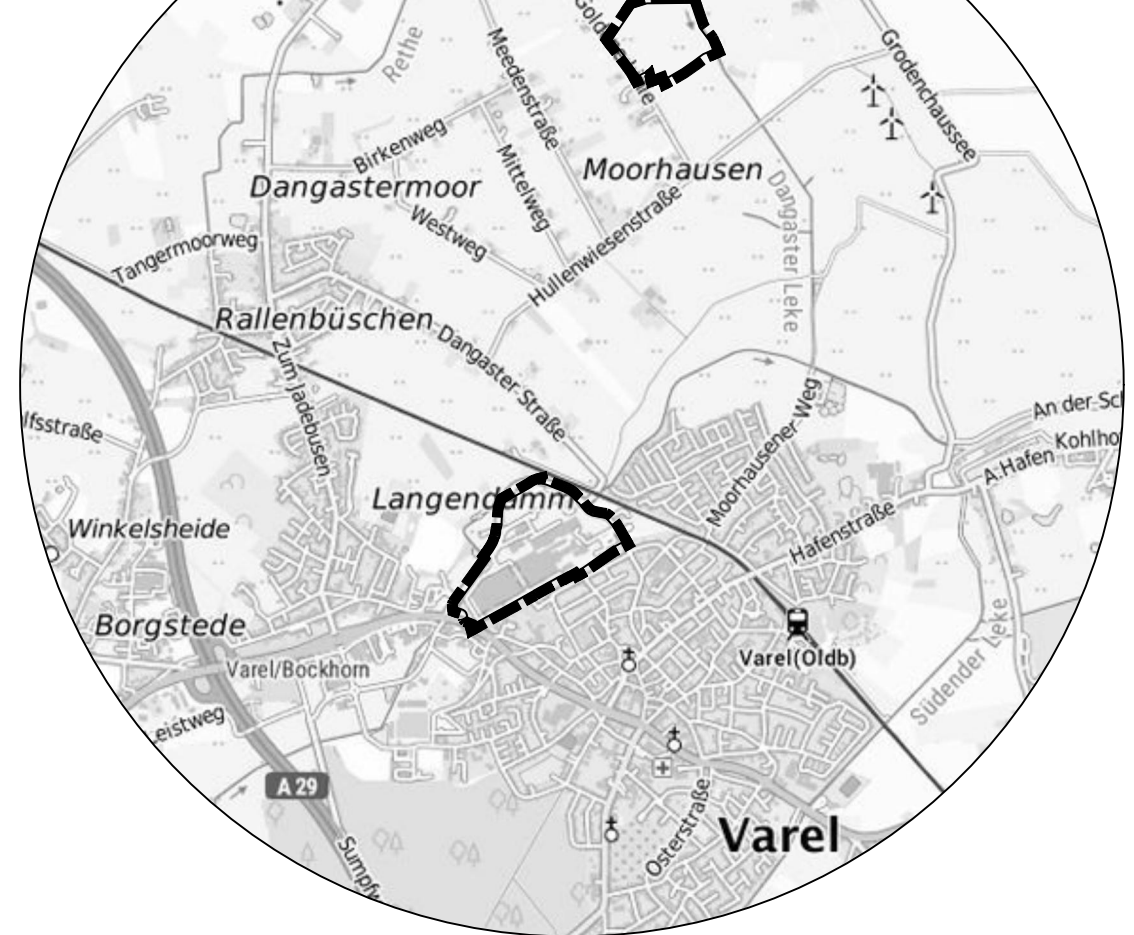
Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 272

"Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik Varel – südlich der Hellmut-Barthel-Straße"

Übersichtsplan unmaßstäblich

WMS TopPlusOpen - Auszug aus den Geobasisdaten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) ©2026



Vorlage zum Satzungsbeschluss

09.07.2026

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de