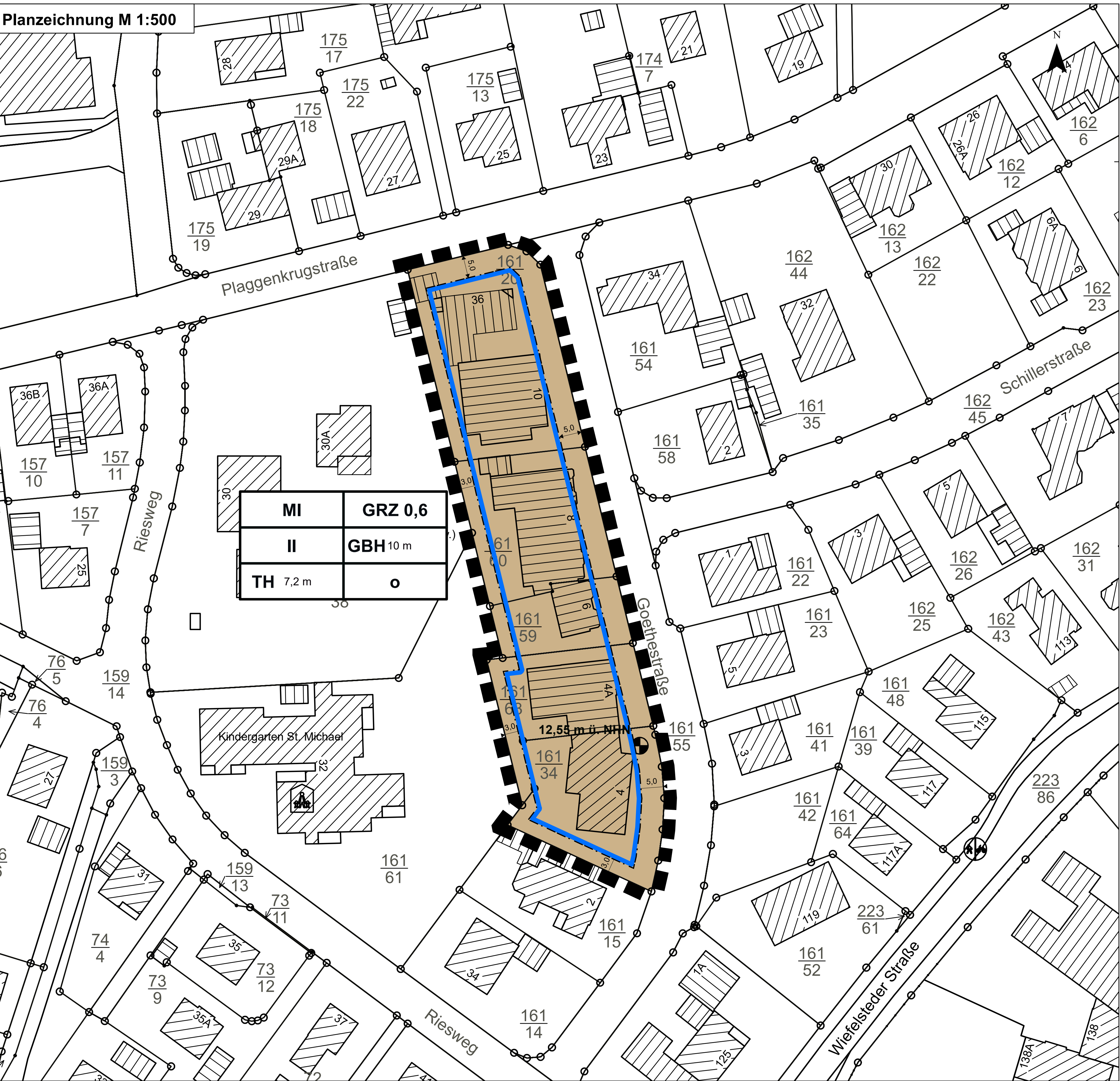


Planzeichnung M 1:500



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

offene Bauweise
Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

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

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000
© GeoBasis-DE/LGLN ()

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach
(Antragsnummer: L4-89/2026, Stand vom 09.Juli 2026). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

(Ort), den (Datum)

Katasteramt
(Antliche Vermessungsstelle)

Im Auftrage

Siegel

(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 verbreiten.

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 Sportkleidung sowie Berufs- und Arbeitskleidung) (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 Metware 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 Ladenhadowerk) 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 Erdgeschosses 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 Schnitlinien von Außenwand und Dachhaut (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.

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.

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 Bauflächen 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 unackiertes Holz, Ziegelstein oder Naturstein) zu verwenden. Lebende Einfriedungen bestehend aus standortgerechten, heimischen Gehölzen (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-, Offener Str. 15, 26121 Oldenburg (Tel.: 0441 (205760-15) 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 weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt, noch als altlastverdächtige Flächen (Altablagerungen, Rüstungsaltsitten) 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 Verwaltung der Stadt Varel (Fachbereich Planung und Bau, Zum Jädebusen 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 insektenlichtden, nach unten gerichteten Lampengehäusen und Leuchtmitteln ohne UV-Anteil mit einer Farbtemperatur bis max. 2.700 Kelvin zulässig.

12. Außerkrafttreten 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

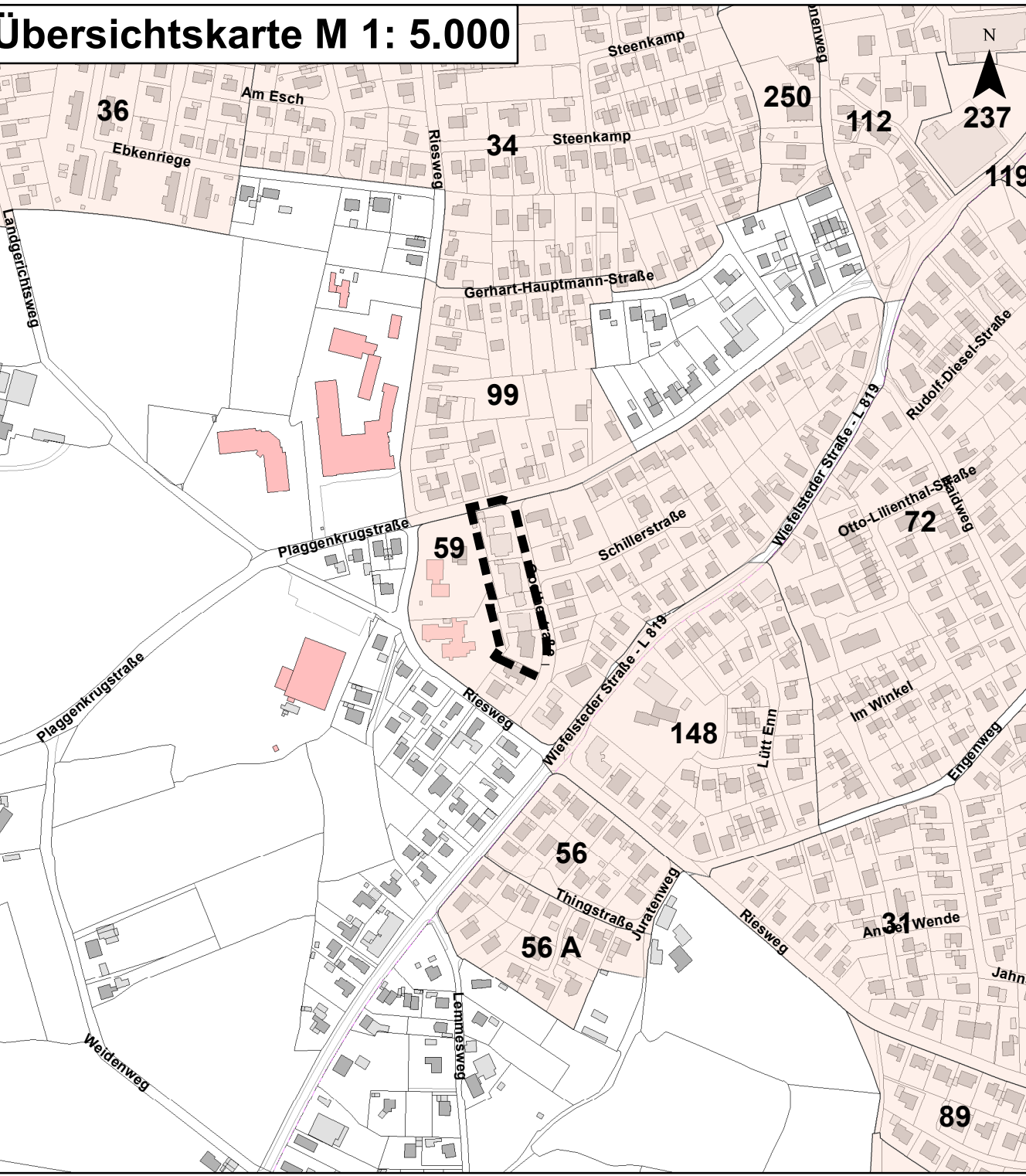
Planverfasser

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

Varel, den _____

D. Meyer

Übersichtskarte M 1: 5.000



Stadt Varel
Bebauungsplan Nr. 59, 2. Änderung
Goethestraße
mit örtlichen Bauvorschriften
Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand 19.08.2026