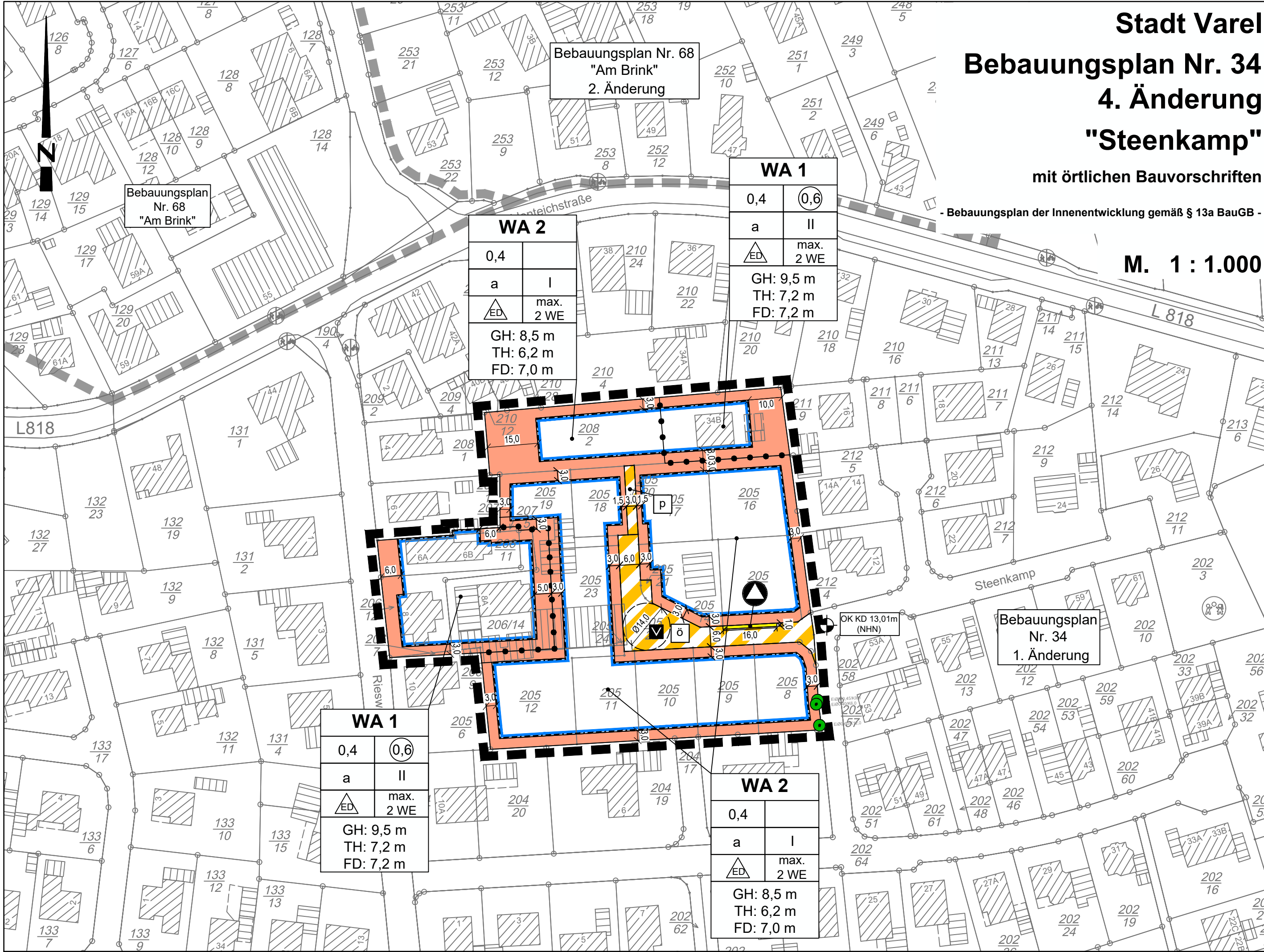




Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2

überbaubare Grundstücksflächen

nicht überbaubare Grundstücksflächen

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH: 9,50 m Gebäudehöhe als Höchstmaß

TH: 7,20 m Traufhöhe als Höchstmaß

FD: 7,20 m Höhe Flachdach als Höchstmaß

Höhenbezugspunkt Deckelhöhe Schacht (s.h. textliche Festsetzung Nr. 2.4)

Koordinaten ETRS 89 /UTM
X = 440025.94 Y = 5914496.41

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise

Baugrenze

Einzel- und Doppelhäuser

2 WE Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude
z.B. max. 2 Wohneinheiten (s.h. textliche Festsetzung Nr.5)

4. Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Verkehrsberuhigter Bereich

Private Verkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsfläche

5. Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung:

Stellfläche für Abfallbehälter

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

zu erhaltene Bäume (s.h. textliche Festsetzung Nr. 7.2)

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze umliegender Bebauungspläne

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA 2 gemäß § 4 BauNVO
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO).

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 über dem gekennzeichneten Höhenbezugspunkt festgesetzt.
2.2 Als Gebäudehöhe (zugleich 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.
Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt als maximale Gebäudehöhe FD.
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 Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens gilt der gekennzeichnete Höhenbezugspunkt.

3. Abweichende Bauweise a gemäß § 22 Abs. 4 bzw. § 23 Abs. 3 BauNVO
Es gilt die abweichende Bauweise a, wobei die Länge der Gebäude bei Einzelhäusern 16 m und bei Doppelhäusern 20 m nicht überschreiten darf. Es sind Grenzabstände wie in der offenen Bauweise einzuhalten.
Auf die zulässigen Baulängen sind Nebengebäude, wie Garagen und überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachüberstände, Erker u. a. untergeordnete Bauteile i. S. d. § 5 (3) Nr.2 NBauO nicht anzurechnen. Die Abstände regeln sich jeweils nach den §§ 5 und 7 der NBauO.

4. Garagen und Nebenanlagen gemäß § 12 u. 14 BauNVO
Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche allgemein zulässig, mit Ausnahme des Teils der nicht überbaubaren Fläche entlang der Planstraßen in einer Tiefe von 3,0 m. Die private Verkehrsfläche ist davon ausgenommen.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen WE in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte zulässig.

6. Nutzung der solaren Strahlungsenergie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB
Bei der Errichtung eines Gebäudes mit einer Dachfläche von mindestens 50 m² sind mindestens 50 % der Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten. Wird ein bestehendes Gebäude geändert durch Aufstockung, einen Anbau oder eine Erneuerung der Dachhaut bis zur wasserführenden Schicht, so sind, wenn eine dabei neu errichtete oder erneute Dachfläche mindestens 50 m² beträgt, mindestens 50 % dieser Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten. Die Pflichten nach Satz 1 und 2 entfallen, soweit ihre Erfüllung im Einzelfall anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht, technisch unmöglich ist, wirtschaftlich nicht vertretbar ist oder auf der Dachfläche Solarenergieanlagen zur Erzeugung thermischer Energie errichtet werden sollen oder werden sind. Die Pflicht nach Satz 2, bezogen auf die Erneuerung der Dachhaut bis zur wasserführenden Schicht, entfällt, wenn die Baumaßnahme aufgrund besonderer äußerer Umstände, insbesondere zur Behebung unvorhergesehener Schäden durch Unwetterereignisse, zwingend erforderlich ist.

7. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB
7.1 Auf Baugrundstücken ist je angefangener 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger standortgerechter heimischer Laubbau gemäß der Pflanzliste in Hinweis Nr. 6 (Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU mind. 12-14 cm) oder ein heimischer Obstbaum (Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU mind. 10-12 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge Gehölze sind zu ersetzen.
7.2 Die für die Erhaltung festgesetzten Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind zu schützen und zu erhalten; zugelassen sind nur fachgerechte pflegerische Maßnahmen zur langfristigen Sicherung der Gehölze sowie zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht. Abgänge sind gleichzeitig zu ersetzen (Pflanzqualität: Hochstamm, 18-20 cm und 3 x verpflanzt).

8. Oberflächenentwässerung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB
Das auf den Flächen des allgemeinen Wohngebietes anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück in geeigneter Weise zu versickern oder an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen. Regenwasser darf nicht oberflächlich von den Baugrundstücken auf öffentliche oder sonstige Flächen geleitet werden.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

1. Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift
Die örtlichen Bauvorschriften gelten für das gesamte Plangebiet.

2. Flachdächer
Flach geneigte Dächer (0° bis 15°) sind als Gründächer mit einer vegetationsfähigen Substratauflage von mehr als 6 cm auszuführen. Die Dachbegrünung gilt für Haupt- und Nebenanlagen.

3. Einfriedungen
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. Lebende Einfrieden bestehend aus standortgerechten, heimischen Gehölzen (gem. Pflanzliste in Hinweis Nr. 6) sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig. Als sichtbare Materialien sind ausschließlich Holz, Ziegelstein oder Naturstein zu verwenden.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.

2. Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde
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, Ölfener Straße 15, Tel. 0441 | 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.

3. Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten
Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

4. Kampfmittel
Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, 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.

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 entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.
Aus Gründen des vorbereitenden 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.

Hinweise (Fortsetzung)

6. Pflanzliste
Bäume gem. TF Nr. 7
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Alnus glutinosa (Schwarzlerle)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Fraxinus alnus (Faulbaum)
Fraxinus excelsior (Esche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus padus (Frühe Traubenkirsche)
Quercus robur (Stieleiche)
Sorbus aucuparia (Ebersche)
Tilia cordata (Winterlinde)

Hেকে gem. ÖBV Nr. 3 (2xv. mind. 60 cm)
Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Hainbuche (Carpinus betulus)

7. Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf Dächern
Die textliche Festsetzung Nr. 6 entbindet nicht von den Vorgaben der NBauO zu Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf Dächern.

8. 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 531 sowie die Vorgaben des Nds. Brandschutzgesetzes sind bei der Erschließung ebenfalls anzuwenden.

9. Erdverlegte Versorgungseinrichtungen
Bei 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.

10. Beseitigung von Niederschlagswasser
Soweit das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken versickert wird, sind die Versickerungsanlagen grundstücksbezogen nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 zu bemessen; hierzu wird die Erstellung grundstücksbezogener Baugrundgutachten mit Bestimmung des kf-Wertes und des Schichtenaufbaus empfohlen. Ggf. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse sind bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Friesland zu beantragen. Soweit ein Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation erfolgt, sind die Planungen im Zuge der Erschließung mit dem OÖVV abzustimmen.

11. 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.

12. Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne
Mit Bekanntmachung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34, 1. Änderung, für die sich überlagernden Flächen außer Kraft.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 59 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Stadt Varel die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Steenkamp“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Varel, den _____

(Bürgermeister) (Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Steenkamp“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Varel, den _____

(Bürgermeister)

2. Plangrundlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
© GeoBasis-DE/LGLN (2026)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Antragsnummer: L4-95/2025, Stand vom 30.04.2026). 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, den _____

Katasteramt Varel

(Unterschrift) (Siegel)

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung
Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: J. Davis
Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 399 403 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de

Oldenburg, den 01.09.2026

lux planung

4. Veröffentlichung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am _____ die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am _____ bis _____ ortsüblich 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 den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Varel, den _____

(Bürgermeister)

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

Varel, den _____

(Bürgermeister)

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

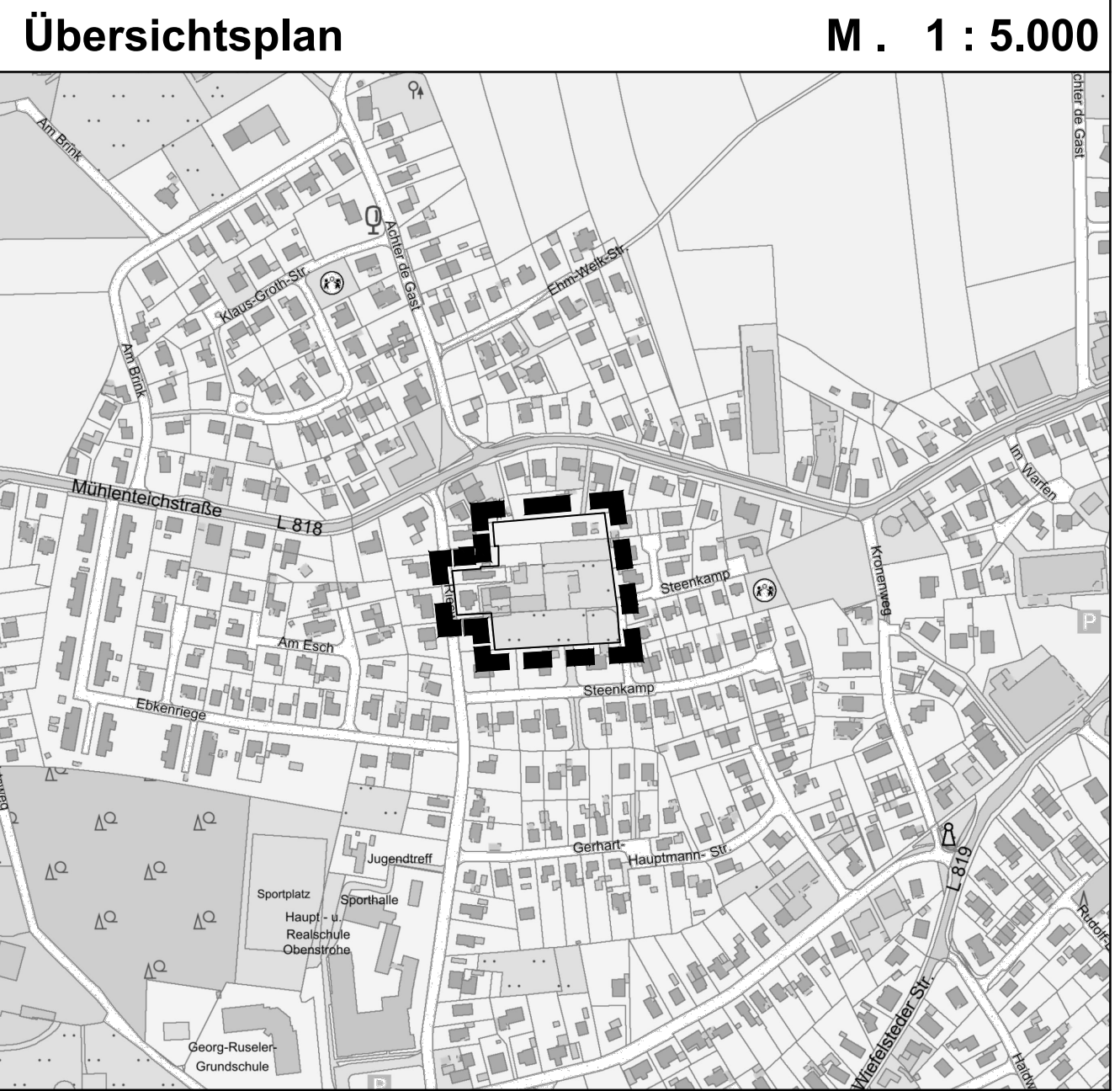
Varel, den _____

(Bürgermeister)

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

Varel, den _____

(Bürgermeister)



Stadt Varel
Bebauungsplan Nr. 34
4. Änderung
"Steenkamp"
mit örtlichen Bauvorschriften

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB -

Fassung zum
Satzungsbeschluss

M. 1 : 1.000

VAREL