

Präambel

Auf Grund 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 Gemeinde Varrel diesen Bebauungsplan Nr. 12 "Im Westfelde II", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Varrel, den 22.09.2017 L.S. gez. Hustedt (Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Varrel hat in seiner Sitzung am 20.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Im Westfelde II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.

Varrel, den 09.11.2015 gez. Hustedt (Bürgermeister)

Planunterlagen

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Gemarkung: Varrel Flur 10 Maßstab: 1:1.000
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) © 2016



Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 (Nds.GVBL. 2003, S.5))
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom: 29.02.2016). 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.

Katasteramt Sulingen, den 06.12.2017 gez. Baudewig Unterschrift L.S.

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 12 "Im Westfelde II" wurde ausgearbeitet von Stefan Winkenbach in der Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltplanung Schwarz + Winkenbach, Delmenhorst

Delmenhorst, den 20.09.2017 gez. Winkenbach

Öffentliche Auslegung

Der Bürgermeister der Gemeinde Varrel hat dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 "Im Westfelde II" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB 2 beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 07.11.2016 bis 06.12.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Varrel, den 07.12.2016 gez. Hustedt (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Varrel hat in seiner Sitzung am 26.04.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 12 "Im Westfelde II" als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Varrel, den 27.04.2017 gez. Hustedt (Bürgermeister)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 12 "Im Westfelde II" ist gemäß § 10 BauGB am 02.10.2017 im Amtsblatt des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 12 "Im Westfelde II" ist damit am 02.10.2017 in Kraft getreten.

Varrel, den 04.10.2017 gez. Hustedt (Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Varrel, den _____._____._____

Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 geändert worden ist.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (erster Abschnitt der BauNVO §§ 1-15)
- 1.1 In den Wohngebieten sind gemäß § 1(6) BauNVO folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen.
2. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen u. Strauchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 2.1 Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind flächenhaft und dichtwachsend Sträucher zu pflanzen. Je 2,25 m² ist mindestens 1 Strauch zu verwenden. Mindestens je 7 m Länge der zeichnerisch festgesetzten Fläche ist ein mindestens 10m hoch werdender Baum zu pflanzen. Die Gehölze müssen einheimisch und standortgerecht sein. Sie sind zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- 2.2 Auf den Grundstücken der Baugebiete sind weiterhin mindestens 1 Laubbaum ab 7 m Höhe oder zwei Obstbäume pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte zu pflanzen. Auf 10 % der Fläche sind flächenhaft und dichtwachsend Sträucher zu pflanzen; pro 2,25 m² ist mindestens 1 Strauch zu verwenden. Die Gehölze müssen einheimisch und standortgerecht sein. Sie sind zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschrift (§ 84 NBauO)

Dachneigung
Auf den Hauptbaukörpern sind nur geneigte Dächer zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 25° betragen.

Nachrichtliche Hinweise

Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleinsammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese nach § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz und dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, unverzüglich gemeldet werden.
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.



Planzeichenerklärung (gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22+23 BauNVO)

ED Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenzen

Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Öffentliche Grünfläche / mit der überlagernden Festsetzung: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Bemaßung in Meter

Nutzungsschablone

WA Art der baulichen Nutzung
I Zahl der Vollgeschosse (max.) Bauweise, hier: Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
0,3 Grundflächenzahl (GRZ) maximal zulässige Firsthöhe in Meter über Bezugspunkt
T.F. 2 Hinweis auf eine textliche Festsetzung

Es gilt die BauNVO '90



Übersichtsplan M: 1:5.000



AUFGESTELLT DURCH
DIE GEMEINDE
VARREL

Gemeinde Varrel

Samtgemeinde Kirchdorf
Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 12 "Im Westfelde II"

Mit örtlicher Bauvorschrift

Planverfasser:
**Schwarz + Winkenbach**
Bürogemeinschaft für
Raum- und Umweltplanung

Dipl. Ing. **Stefan Winkenbach**
Hasberger Dorfstr. 9
27751 Delmenhorst
Tel. 04221 / 444 02

ABSCHRIFT

Datum:
20.01.2017

Maßstab:
1: 1.000

Planstand:
Satzung

