

**PRÄAMBEL**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Varrel diese 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Im Lohfelde“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Varrel, den 13.05.2003



*Steyer*  
(Bürgermeister)

**VERFAHRENSVERMERKE**

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Varrel hat in seiner Sitzung am 24.09.2002 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 11.11.2002 – 18.11.2002 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Varrel, den 13.05.2003

*Steyer*  
(Bürgermeister)

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab 1: 1000  
Flur 9 Gemarkung Varrel Gemeinde Varrel

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.06.2002). 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.

Sulingen, den 9. Mai 2003  
**Vermessungs- und Katasterbehörde**  
Syke/Sulingen -Katasteramt Sulingen-

*Wieting*  
(Katasteramt Sulingen)  
Verm. Oberamt



**Planverfasser**  
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh  
Lindenallee 23  
26122 Oldenburg  
Tel.: 0441/97201-0  
Fax: 0441/97201-99

Oldenburg, den 05.05.2003

*Hans Meyer*  
(Dipl.-Ing. Hans Meyer)

**Öffentliche Auslegung**  
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Varrel hat in seiner Sitzung am 24.09.2002 dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wurde nicht durchgeführt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden vom am 11.11.2002 – 18.11.2002 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Begründung haben vom 21.11.2002 bis 23.12.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Varrel, den 13.05.2003

*Steyer*  
(Bürgermeister)

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Varrel hat die Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.03.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Varrel, den 13.05.2003

*Steyer*  
(Bürgermeister)

**Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.04.2003 im Amtsblatt des Regierungsbezirkes Hannover ortsüblich bekannt gemacht.

Die Änderung des Bebauungsplans wurde damit am 23.04.2003 rechtsverbindlich.

Varrel, den 13.05.2003

*Steyer*  
(Bürgermeister)

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung wurde die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht.

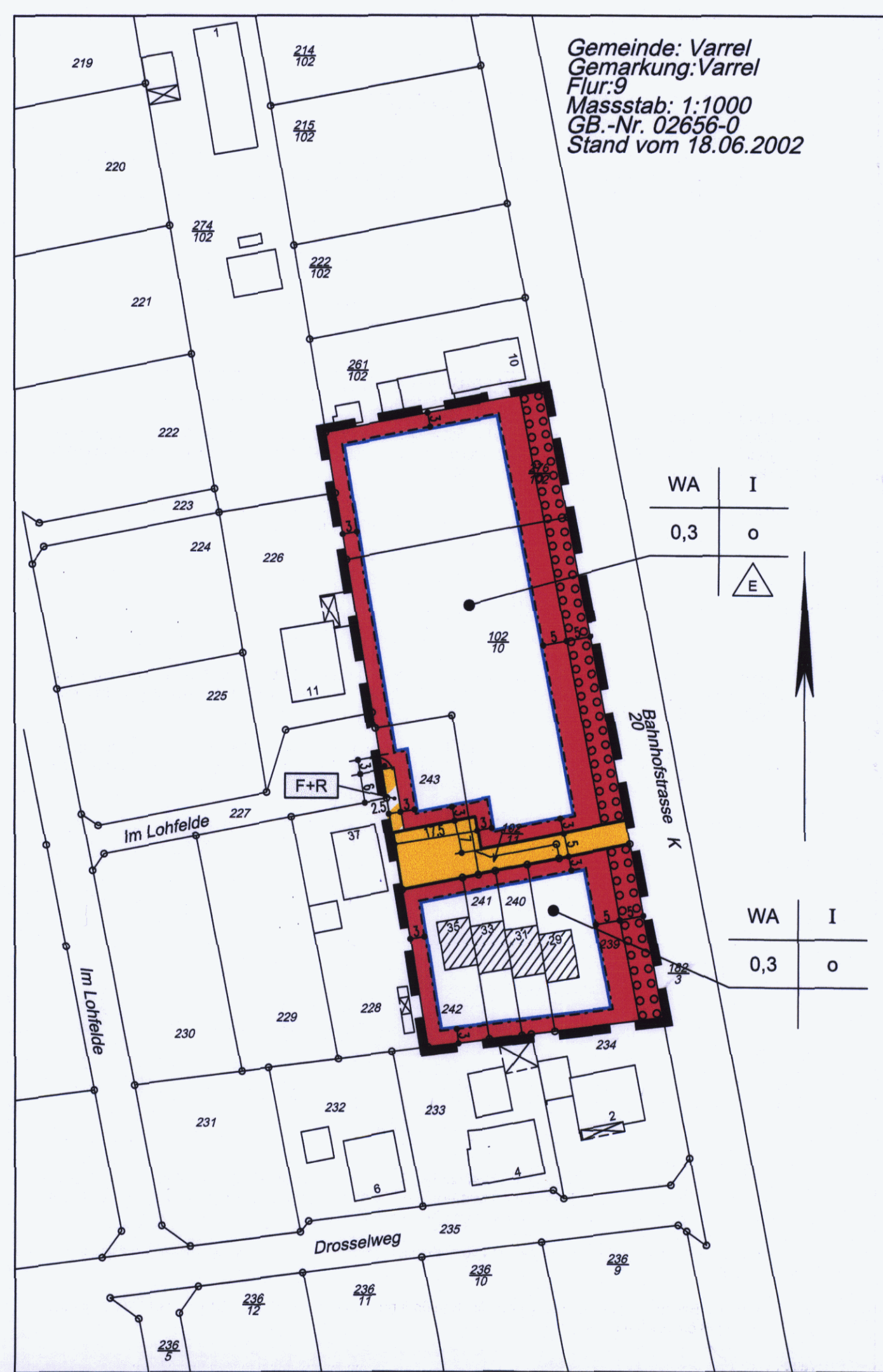
Varrel, den ... ..

(Bürgermeister)

**Mängel der Abwägung**  
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung wurden Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht.

Varrel, den ... ..

(Bürgermeister)



Gemeinde: Varrel  
Gemarkung: Varrel  
Flur: 9  
Maßstab: 1:1000  
GB.-Nr. 02656-0  
Stand vom 18.06.2002

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Nr.1 Flächen für Anpflanzungen**

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) sind standortheimische Laubgehölze zu pflanzen.

Liste empfohlener Pflanzenarten:

<b>1. Bäume I. Ordnung</b>		<b>3. Sträucher</b>	
Acer plantanoides	Spitzahorn	Corylus avellana	Haselnuß
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Cornus sanguinea	Hartriegel
Fagus sylvatica	Buche	Crataegus monogyna	Weißdorn
Fraxinus excelsior	Esche	Rhamnus frangula	Faulbaum
Quercus robur	Stieleiche	Salix caprea	Salweide
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Ilex aquifolium	Stechpalme
<b>2. Bäume II. Ordnung</b>		Sambucus nigra	Holunder
Acer campestre	Feldahorn	Prunus spinosa	Schlehe
Carpinus betulus	Hainbuche	Rosa canina	Hundsrose
Sorbus aucuparia	Ebersche		
Prunus avium	Vogelkirsche		

Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe; Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Je 2 qm Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen. (gem. § 9 (1) 25a) BauGB)

Für Grundstückszufahrten darf der Pflanzstreifen je Baugrundstück auf insgesamt höchstens 5 m unterbrochen werden.

**HINWEISE**

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

Sollten bei den geplanten Bauarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.5.1989, Nds. GVBl. S. 517)

Sollten bei den geplanten Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**Art der baulichen Nutzung**

**WA** Allgemeine Wohngebiete

**Maß der baulichen Nutzung**

**0,3** Grundflächenzahl

**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

**o** offene Bauweise **E** nur Einzelhäuser zulässig

**Baugrenze**

**Verkehrsflächen**

**private Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie**

**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

**F+R** Fuß- und Radweg

**Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

**Sonstige Planzeichen**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes**

**ORIGINAL**  
**Gemeinde Varrel**

**Bebauungsplan Nr. 2**  
**"Im Lohfelde"**  
**3. Änderung**



Übersichtsplan : 1 : 10.000

pk plankontor städtebau gmbh  
Lindenallee 23 26122 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99