

Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Zetel diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Bauhof" bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Zetel, den 22. FEB. 2007
Der Bürgermeister
Lautermann

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Zetel hat in seiner Sitzung am 13.06.2006 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zetel, den 22. FEB. 2007
Der Bürgermeister
Lautermann

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Gemarkung: Zetel
Flur: 10
Maßstab: 1:1000

Die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist ohne Erlaubnis der Behörde für G.L.L. nur für kommunale Körperschaften im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung zur Bereitstellung eigener Informationen an Dritte gestattet (§ 5 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2. des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen, NVermG, vom 12. Dezember 2002, Nds.GVBl. 2003, S.5). Hierzu gehört auch die Veröffentlichung von Bauleitplänen.

Öffentliche Wiedergaben sind der zuständigen Behörde für G.L.L. mitzuteilen (§ 5 Abs. 3 Satz 3 NVermG).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.02.2006). 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.

Behörde für Geoinformationen, Landentwicklung und Liegenschaften Jade / Weser
Katasteramt Varel



Varel, den 06. MRZ. 2007
Katasteramt Varel

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 wurde ausgearbeitet vom:
Planungsbüro Weinert
Norddeicher Straße 142
26506 Norden

Thomas Weinert
(Dipl.-Ing. Thomas Weinert)

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.10.2006 dem 1. geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.10.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des geänderten Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 30.10.2006 bis 01.12.2006 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Zetel, den 22. FEB. 2007
Der Bürgermeister
Lautermann

Der Rat der Gemeinde Zetel hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.02.2007 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Zetel, den 22. FEB. 2007
Der Bürgermeister
Lautermann

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 BauGB am im Amtsblatt Nr. 2 für den Landkreis Friesland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

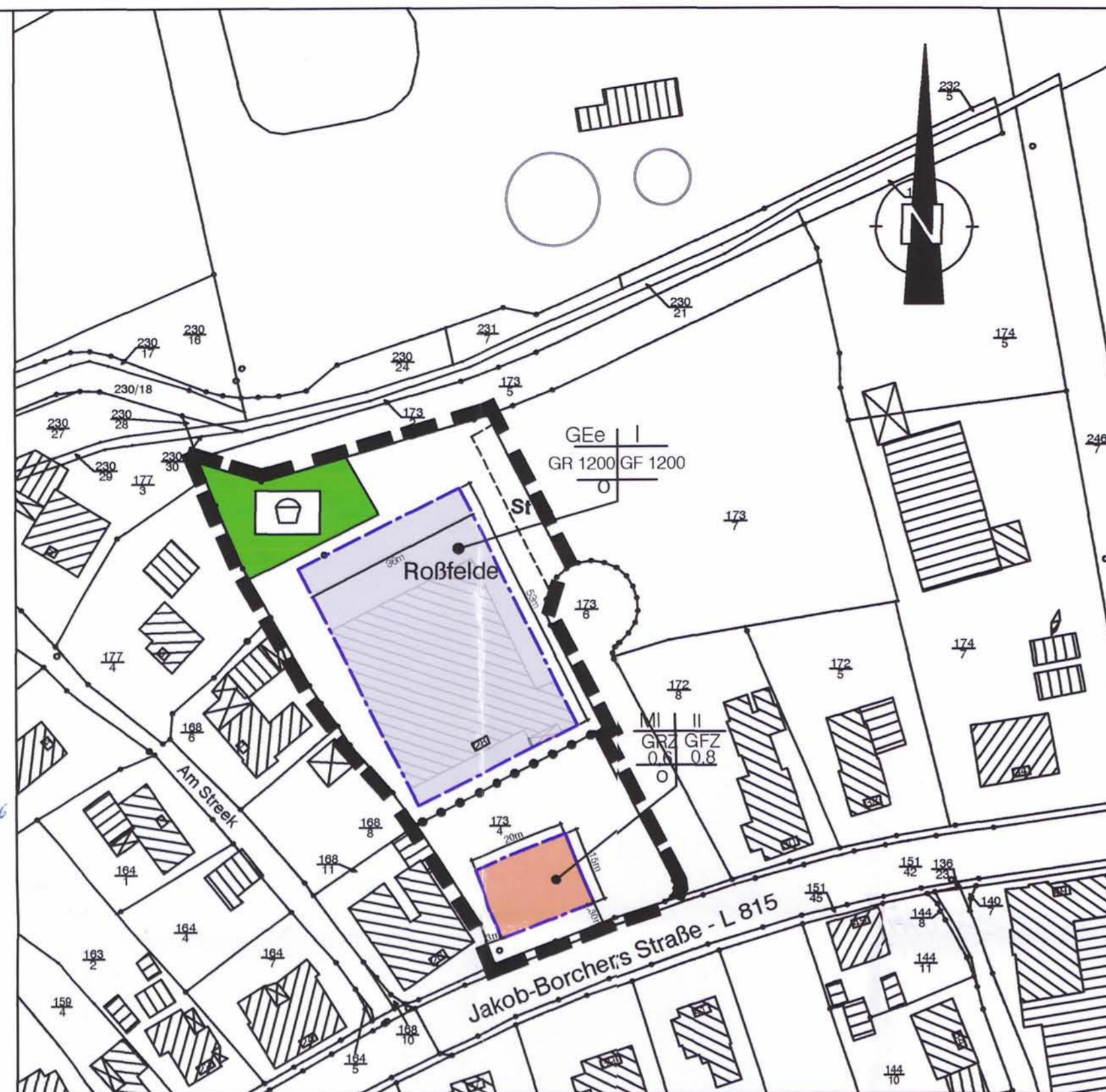
Zetel, den
Der Bürgermeister
Lautermann

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

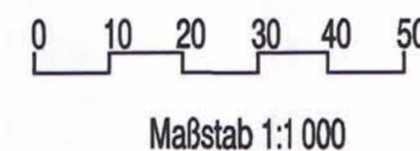
Zetel, den
Der Bürgermeister
Lautermann

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Zetel, den
Der Bürgermeister
Lautermann



Planzeichenerklärung



Art der baulichen Nutzung

- Mischgebiet
- Eingeschränktes Gewerbegebiet

Grünflächen

- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Spielplatz

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ** Grundflächenzahl
- GFZ** Geschossflächenzahl
- GR** Grundfläche
- GF** Geschossfläche

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Stellplätze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Offene Bauweise
- Baugrenze

Landkreis Friesland
Gemeinde Zetel
Gemarkung Zetel
Flur 10
Maßstab 1:1 000
Örtl. Überprüfung 11.07.2006

Textliche Festsetzungen (TF)

1. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein nicht zulässig.

Darüber hinaus sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr.3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Mischgebiet (MI)

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb des Mischgebietes (MI) Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein nicht zulässig. Darüber hinaus sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

3. Einzelhandel

Für den gesamten räumlichen Geltungsbereich gilt:

Die Errichtung und der Betrieb von Einzelhandelsbetrieben der Branchen Haushaltswaren, Drogerie, Lebensmittel, Bücher-Schreibwaren-Zeitschriften, Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik, Spielwaren, Schuh- und Lederwaren ist ausgeschlossen.

Dies gilt nicht für den Verkauf von sogenannten Sonderposten, soweit sich dieser Verkauf bezüglich der Verkaufsfläche der Gesamtfläche des Betriebes deutlich unterordnet, also nicht Hauptbestandteil des Betriebes ist.

Ausnahmsweise können Mischformen von Gewerbebetrieben und Einzelhandelsbetrieben zugelassen werden, soweit das Waren- und Dienstleistungsangebot im unmittelbaren räumlichen und sachlichen Zusammenhang steht. Das Sortiment der Waren muss sich dabei aber aus dem Spektrum des ausgeübten Handwerks /der Dienstleistung ergeben.

4. Grundflächenzahl (GRZ)

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl nur mit baulichen Anlagen für den ruhenden Verkehr (Stellplätze) zulässig.

5. Führung von Versorgungsleitungen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist die Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen nicht zulässig.

Hinweise

Bauuntzungsverordnung

Es gilt die Bauuntzungsverordnung von 1990.

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG; vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Friesland, Untere Denkmalschutzbehörde, unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der 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. Dieser Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Meldestelle aufzunehmen.

Altablagerungen / Altstandorte

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenschutzbehörde - zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

Andere Bebauungspläne

Mit Rechtskrafterlangung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 tritt der in diesem Geltungsbereich liegende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 "Bauhof" außer Kraft.

Immissionsschutz

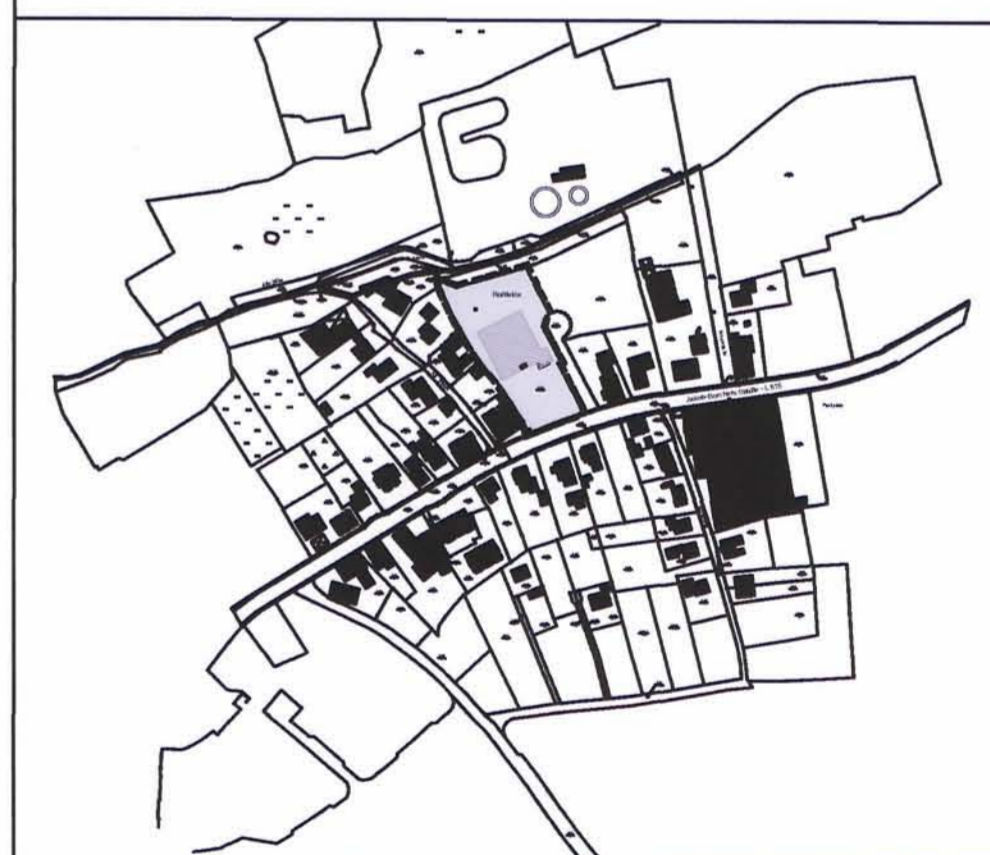
Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist durch ein Schallprognosegutachten die Verträglichkeit mit der benachbarten schutzwürdigen Wohnbebauung nachzuweisen.

Gemeinde Zetel

Bebauungsplan Nr. 41

1. Änderung

" Bauhof "



Übersichtskarte

Maßstab 1:5000

Bearbeitungsstand: 08.02.2007

we in e r t
p l a n u n g s b ü r o

Norddeicher Str.142 26506 Norden
Tel.: 04931 / 9181361 Fax.: 04931 / 9181362