

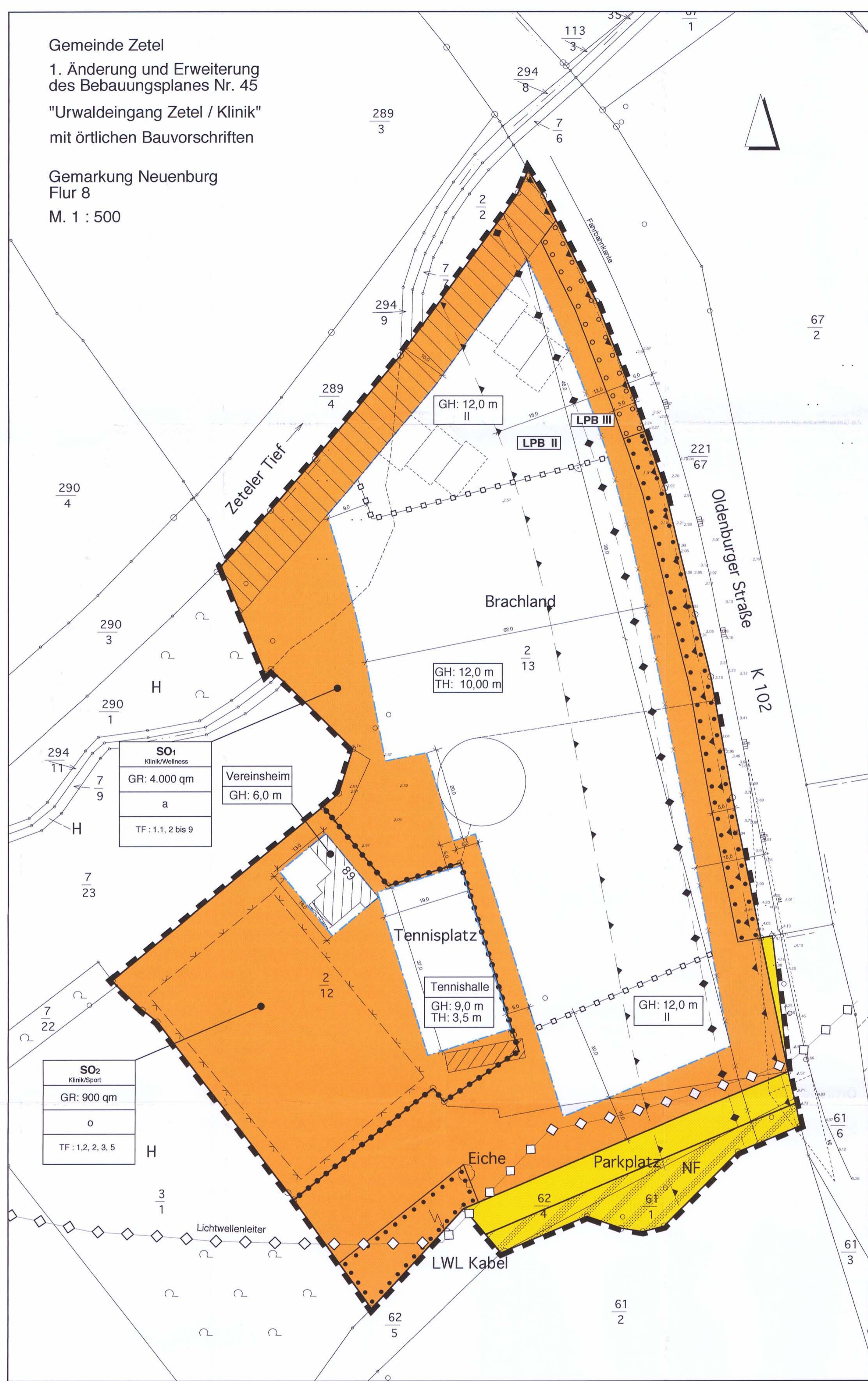
Gemeinde Zetel

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 45

"Urwaldeingang Zetel / Klinik" mit örtlichen Bauvorschriften

Gemarkung Neuenburg Flur 8

M. 1 : 500



Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

I. Festsetzungen des Planes

1. Art der baulichen Nutzung
- SO<sub>1</sub> Sondergebiet Klinik/Wellness
  - SO<sub>2</sub> Sondergebiet Klinik/Sport

2. Maß der baulichen Nutzung
- II  
 GH: 10,00 m  
 TH: 6,00 m  
 GR: 4.000 qm
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 maximal zulässige Gebäudehöhe  
 maximal zulässige Traufhöhe  
 maximal zulässige Grundfläche

3. Bauweise, Baugrenzen
- o offene Bauweise
  - a abweichende Bauweise
- Baugrenze

4. Öffentliche Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenverkehrsflächen
  - Zweckbestimmung:
    - Parkplatz

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- Lichtwellenleiter unterirdisch (vgl. Hinweis Nr. 3)

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
6. Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmgebietsbereich)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugeländen
  - Abgrenzung von unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 gemäß örtlicher Bauvorschrift Nr. 3
  - Sichtfeld gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9

- Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB
- Räumlerzone gem. Nachrichtlicher Übernahme Nr. 2
  - Grenze der Bauverbotszone gem. Nachrichtlicher Übernahme Nr. 1

Textliche Festsetzungen

1 Sondergebiet Klinik gemäß § 11 Abs 2 BauNVO

1.1 Sondergebiet 1 „Klinik/Wellnessbereich“

Das Sondergebiet 1 dient der Unterbringung einer (Nachsorge)Klinik mit „Wellness“-Einrichtungen (Sauna, Whirlpool, Massage etc.) sowie den zugehörigen Nebenanlagen. Im Sondergebiet sind zulässig:

1. Klinik
2. Gebäude und Räume für die Unterbringung von ambulanten Patienten und Besuchern
3. Gebäude und Räume gemäß § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe im räumlichen Zusammenhang mit den Gebäuden für die Hauptnutzung
4. Anlagen für sportliche Zwecke
5. Wohnungen für Personal und Betriebsleiter
6. Ober- und unterirdische Stellplätze für die im Sondergebiet ausgeübten Nutzungen

1.2 Sondergebiet 2 „Klinik-Sportbereich/Tennis“

Das Sondergebiet 2 dient der Unterbringung von Sportanlagen (insbes. Tennisplätze und -hallen) sowie den zugehörigen Nebenanlagen. Im Sondergebiet sind zulässig:

1. Vier Tennisplätze oder
2. Drei Tennisplätze und eine Tennishalle auf der gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche
3. Vereinshaus auf der gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche

2 Grundflächenzahl gemäß § 16 Abs. 1 und 4 und § 19 Abs. 4 BauNVO

Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche im SO 1 darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO, sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, im SO 1 um bis zu 3.000 qm überschritten werden (resultierende Gesamtversiegelung ca. 7.000 qm) und im SO 2 um bis zu 200 qm überschritten werden (resultierende Gesamtversiegelung ca. 1.100 qm), wobei die offenen Tennisplätze auf die Versiegelung nicht angerechnet werden.

3 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

Bezugspunkt für Höhe und Höhenlage: Als unterer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der von der Mitte des Fassadenabschnittes lotrecht zur Mittelachse der K 102 (Oldenburger Straße) gebildeten Linie und der letzten verbleibenden Mittelachse (die Höhendifferenz beträgt auf dem parallel zum östlichen Geltungsbereich verlaufenden Straßenabschnitts der K 102 ca. 1,80 m)

Gebäudehöhe (GH): Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und o. g. unterem Bezugspunkt. Die Gebäudehöhe ist zugleich Firshöhe, wenn eine maximale Traufhöhe festgesetzt ist. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile können zugelassen werden.

Traufhöhe (TH): Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) und o. g. unterem Bezugspunkt. Die Traufhöhe gilt nicht für Traufen von untergeordneten Dächteilen (Krüppelwalm, Dachaufbauten).

4 Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig, die nach NBauO erforderlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

5 Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO, sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Bau NVO

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausnahmsweise können ein Fahrradständer, ein Standplatz für Müllcontainer („Wirtschaftshof“) und ein Pavillon mit einer Gesamtgrundfläche von bis zu 200 qm auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Diese Nebenanlagen sind, bis auf den Pavillon, durch Bepflanzung geeigneter Art einzuzünnen.

6 Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO

Das Vortreten von maximal 2 Gebäudeteilen mit einer Tiefe bis zu 5,0 m und einer Breite bis zu 25,0 m ist zulässig. Der Abstand zwischen den vortretenden Gebäudeteilen beträgt mindestens 30,0 m.

7 Lärmpegelbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Für Gebäude und Gebäudeteile mit schützenswerten Nutzungen (z.B. Betenzimmer in der Klinik, Wohnungen) in den festgesetzten Lärmpegelbereichen II und III sind erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten. Die entsprechenden Vorgaben sind der DIN 4109 zu entnehmen.

8 Festsetzungen zum Anpflanzen und zur Erhaltung und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

8.1 Neupflanzungen  
 Auf der gekennzeichneten Fläche sind standortgerechte einheimische Baum- und Strauchgehölze in drei Reihen mit 1,5 m Pflanz- und 1,0 m Reihenabstand zu pflanzen. Bäume sind als Heister mit 150 - 200 cm Höhe und Sträucher als Strauchware mit 80 - 100 cm Höhe zu pflanzen. Der Baumanteil an der Gesamtstückzahl der Gehölze auf dieser Fläche soll bei 5 % liegen, so dass etwa 1 Baum je 10 m Gehölzpflanzung ansteht.

8.2 Erhaltung

Der Gehölzwuchs auf der gekennzeichneten Fläche ist in seinem Charakter dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind in Art und Umfang zu ersetzen.

9. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Nutzung unzulässig, die die Sicht oberhalb einer 0,80 m über beiden Fahrbahnkanten verlaufenden Ebene versperrt. Zulässig sind hochstammige Einzelbäume.

Örtliche Bauvorschriften

Die örtliche Bauvorschrift gilt nur für das Sondergebiet 1 „Klinik/Wellnessbereich“. Gebäude mit einer Fassadenlänge von mehr als 40 m müssen in höchstens 10 m lange Teilabschnitte vertikal gegliedert werden (z.B. durch Vorpfeiler, vorgesetzte Stützen o.ä.), sofern eine Untergliederung durch dominante hochstehende Fenster- und Türformate nicht erzielt werden soll oder kann.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Bauverbotszone

Entlang der K 102 besteht gemäß § 24 Abs. 1 NStrG in einer Entfernung bis 20 m vom Fahrbahnrand ein Bauverbot. Nach § 24 Abs. 6 NStrG ist eine Reduzierung im Bereich des Sondergebietes SO 1- Klinik/Wellness - auf 15 m möglich.

2. Räumlerstreifen

Die Räumlerstreifen sind gemäß der Satzung der Siedlungsamt-Friedeburg nur so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung der Gewässer nicht beeinträchtigt wird. Hierzu sind die Räumlerstreifen von allen die Durchfahrt der Räumler behindernden Einrichtungen und Anlagen, insbesondere bauliche Anlagen, freizuhalten. Anpflanzungen von Gehölzen in der Räumlerzone sind nur mit Genehmigung des Verbandes zulässig.

Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 Landkreis Friesland als unterer 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.

2. Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

3. Die tatsächliche Lage der Leitung kann von der im Plan gekennzeichneten Lage abweichen. Daher ist vor Beginn mit Bodenbewegungen und Bauarbeiten in der Nähe der Leitung der Leitungsträger (NWO für die COLT Telecom bzw. der LWL Schutzrohranlage BA 7.1.3 - SP 5152-713-0262, Herr Taddiken, Tel. 04421.62-482) hinsichtlich des genauen Leitungsverlaufs zu befragen.

Präambel

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I. V. M. § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDERORDNUNG HAT DER RAT DER GEMEINDE ZETEL, DIESE 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 45 "URWALDEINGANG ZETEL / KLINIK" BESTEHEND AUS DEN PLANZEICHNUNG UND DEN BESTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

ZETEL, DEN 18.05.2005  
 RATS-VORSITZENDER  
 GEMEINDEDIREKTOR

Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 22.01.2004 DIE AUFSTELLUNG DER 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 45 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 28.01.2004 ORTSBÜROLICH BEKANNTMACHT.

ZETEL, DEN 18.05.2005

GEMEINDEDIREKTOR

2. PLANVERLEGE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE  
 GEMÄRKNUNG: ZETEL MAßSTAB: 1:1000

DIE ÖFFENTLICHE WIEDERGABE VON ANGABEN DES AMTLICHEN VERMESSUNGSWESENS UND VON STANDARD-PRÄSENTATIONEN IST OHNE ERLAUBNIS DER VERMESSUNGS- UND KATASTERBEHÖRDE NUR FÜR KOMMUNALE KÖRPERSCHAFTEN IM RAHMEN IHRER AUFGABENERFÜLLUNG ZUR BEREITSTELLUNG EIGENER INFORMATIONEN AN DRITTE GESTÄTTET (§ 5 ABS. 3 SATZ 2 NR. 2 DES NIEDERSÄCHSISCHEN GESETZES ÜBER DAS AMTLICHE VERMESSUNGSWESEN, NVRMG, VOM 12. DEZEMBER 2002, NDS. GVBl. 2003, S. 9). HIERZU GEHÖRT AUCH DIE VERÖFFENTLICHUNG VON BAUPLÄNEN. ÖFFENTLICHE WIEDERGABEN SIND DER ZUSTÄNDIGEN VERMESSUNGS- UND KATASTERBEHÖRDE MITZUTEILEN (§ 5 ABS. 3 SATZ 3 NVRMG). DIE PLANGRUNDLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STADTEBAULICH BEDUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZTE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND: 01.2005). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEMEINDETERSICH ERWANDFRELICH DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST ERWANDFRELICH MÖGLICH.

VERMESSUNGS- UND KATASTERBEHÖRDE  
 KATASTERAMT VAREL, DEN  
 IM AUFTRAGE

UNTERSCHRIFT

(SIEGEL)

3. ENTWURF UND VERFAHRENSBEFREIUNG:  
 PROJEKTLEITUNG: DIPL.-ING. L. WINTER  
 TECHNISCHE MITARBEIT: S. BRUNS



ENTWURF:  
 SATZUNGSBESCHLUSS: 25.01.2005

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 22.01.2004 DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESAMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 28.01.2004 ORTSBÜROLICH BEKANNTMACHT. DER ENTWURF DER BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 06.02.2004 BIS 10.03.2004 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGEGLEGT.

ZETEL, DEN 18.05.2005

GEMEINDEDIREKTOR

5. ZWEITÖFFENTLICHE AUSLEGUNG NACH VEREINFACHTER ÄNDERUNG

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 05.10.2004 DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESAMMT UND DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 30.10.2004 ORTSBÜROLICH BEKANNTMACHT. DER ENTWURF DER BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 06.11.2004 BIS 10.12.2004 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGEGLEGT.

ZETEL, DEN 18.05.2005

GEMEINDEDIREKTOR

6. VEREINFACHTER ÄNDERUNG

DEN BETEILIGTEN IM SINNE VON § 3 ABS. 3 SATZ 2 BAUGB WURDE MIT SCHREIBEN VOM GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME BIS ZUM GEGEBEN.

ZETEL, DEN

GEMEINDEDIREKTOR

7. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DIE 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 45 NACH PRÜFUNG DER ANFRAGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 17.03.2005 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

ZETEL, DEN 18.05.2005

GEMEINDEDIREKTOR

8. INKRAFTTRETEN

DER SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM 21.05.05 IM AMTSBLATT GEWORDEN. BEKANNTMACHT WURDEN, DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 27.05.05 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

ZETEL, DEN 24. MAI 2005

GEMEINDEDIREKTOR

9. VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEI ZUM BEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

ZETEL, DEN

GEMEINDEDIREKTOR

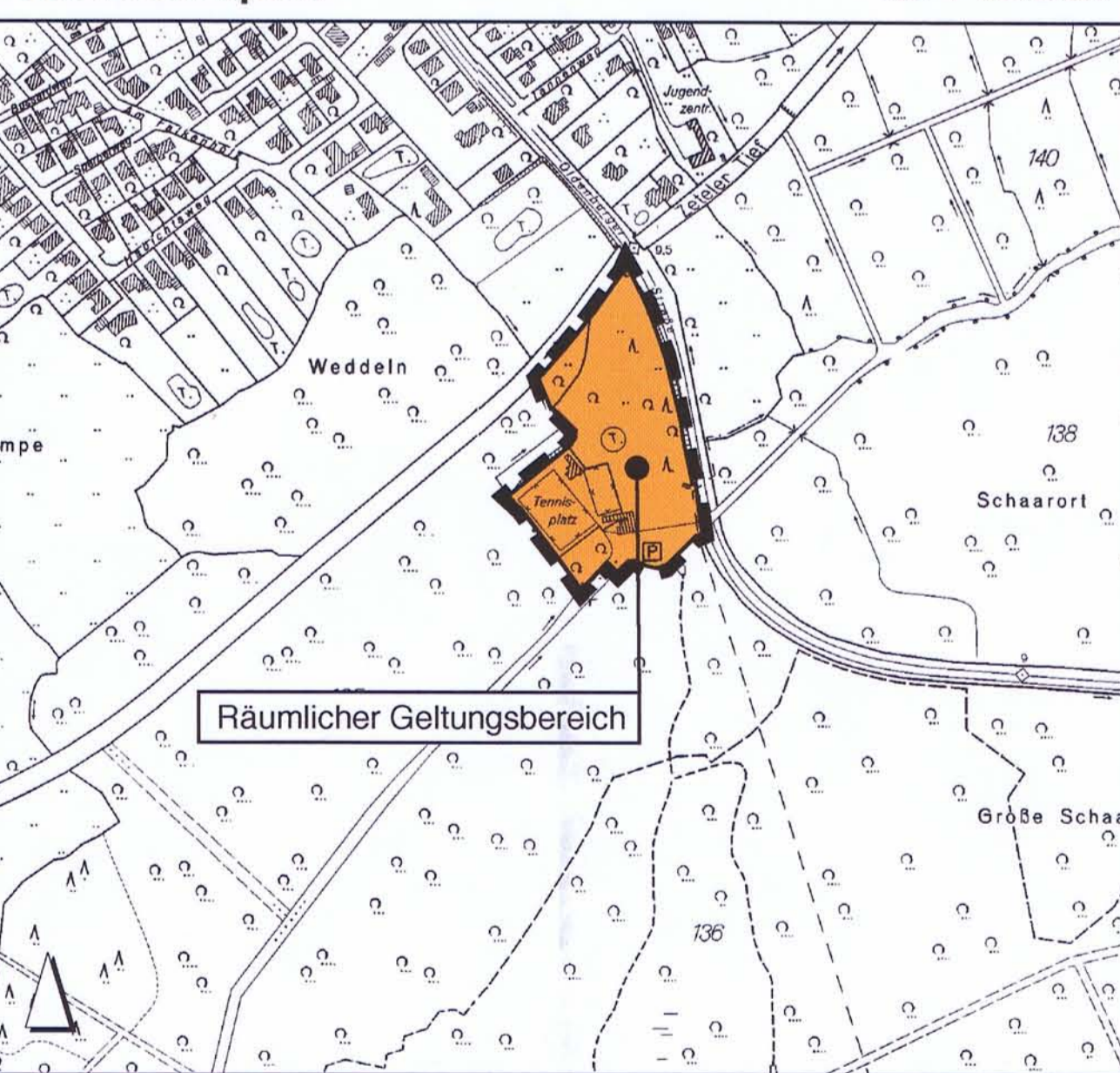
10. MANGEL DER ABWÄGUNG

INNERHALB VON SECHS JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND MANGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

ZETEL, DEN

GEMEINDEDIREKTOR

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Gemeinde Zetel

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Urwaldeingang Zetel / Klinik" mit örtlichen Bauvorschriften

M. 1 : 500