

Gemeinde Zetel
Bebauungsplan Nr. 49
„Gewerbegebiet Roßfelde“

Gemarkung Zetel, Flur 10
 gem. § 30 BauGB vom 8. Dezember 1986
Maßstab 1:1000

Präambel

AUF GRUND DES § 1 ABS 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) (D.F. VOM 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 21 § 5 ABS 5 DES STEUERREFORMGESETZES 1990 VOM 25.07.1988 (BGBl. I S. 1093) UND DER §§ 56, 97 UND 98 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (D.F. VOM 06.06.1988 (NDS. GVBl. S. 157))

UND DES § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDERORDNUNG (NGO) (D.F. VOM 22.06.1982 (NDS. GVBl. S. 229)), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 7 DES NIEDERSÄCHSISCHEN RECHTSVEREINFACHUNGSGESETZES 1989 VOM 19. SEPT. 1989 (NDS. GVBl. S. 345)

HAT DER RAT DER XXXX GEMEINDE „Zetel“ DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 49, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NACHSTEHENDEN / NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

2932 Zetel, DEN 14.12.1989

(Kammer) *(Lauttermann)*
 RATSVORSITZENDER XXXX GEMEINDEDIREKTOR

DER RAT DER XXXX GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 20.04.1989, DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZURSATZ UND DIE DORTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 1 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

DIE UND DABER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 16.05.1989 ORTSBÜRO BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 24.05.1989 BIS 26.06.1989 GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

2932 Zetel, DEN 14.12.1989

(Kammer) *(Lauttermann)*
 RATSVORSITZENDER XXXX GEMEINDEDIREKTOR

Verfahrensvermerke

DER RAT DER XXXX GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 20.04.1989, DIE AUF STELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 49, BESCHLOSSEN, DER AUF STELLUNGSSCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 26.06.1989, ORTSBÜRO BEKANNTGEMACHT.

(Lauttermann)
 XXXX GEMEINDEDIREKTOR

VERFLECHTUNGSVERMERKE
 KARTENGRÜNDE: FLURKARTENMERK, FLUR MASSTAB 1:
 DOK. 5
 ERLAUBNISVERMERKE: VERFLECHTUNGSERLAUBNIS ERTEILT DURCH DAS KATASTERAMT Varel
 Nr.

KARTENGRÜNDE: TOP-KARTE M. 1:
 VERFLECHTUNGSVERMERKE: DES HERAUSGEBERS:
 LÄNDESERLAUBNISART: LÄNDESERNEUERUNG

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDLICH BEDEUTENDEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZ VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM Februar 1989, ...). SIE IST HINRICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEMEINFREI EINWAND-FREI, DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE DRITTLICHE IST EINWANDFREI HOCH.

Varel, DEN 30.10.1989
 KATASTERAMT Varel

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEBILDET VOM Landskreis Forstland -Planungsamt- (Varentwurf) und dem Ing.-Büro Tholen, Nevenburg im März 1989.

GEÄNDERT: DEN
 GEÄNDERT: DEN
 Technische Mitarbeit: K. Streekmann Dipl.-Ing. J. Lünebach

DER RAT DER XXXX GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 20.04.1989, DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZURSATZ UND DIE DORTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 1 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

DIE UND DABER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 16.05.1989 ORTSBÜRO BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 24.05.1989 BIS 26.06.1989 GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

2932 Zetel, DEN 14.12.1989

(Kammer) *(Lauttermann)*
 RATSVORSITZENDER XXXX GEMEINDEDIREKTOR

DER RAT DER STADT GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZURSATZ UND DIE DORTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 1 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

DIE UND DABER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 12.10.1989 ORTSBÜRO BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 16.09.1989 BIS 18.10.1989 GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

2932 Zetel, DEN 14.12.1989

(Kammer) *(Lauttermann)*
 RATSVORSITZENDER XXXX GEMEINDEDIREKTOR

DER RAT DER STADT GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 16.01.1990, DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZURSATZ UND DIE DORTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 1 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

DIE UND DABER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 16.02.1990 ORTSBÜRO BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 16.01.1990 BIS 18.02.1990 GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

2932 Zetel, DEN 14.12.1989

(Kammer) *(Lauttermann)*
 RATSVORSITZENDER XXXX GEMEINDEDIREKTOR

Planzeichenerklärung (Festsetzungen des Bebauungsplanes)

- Art der baulichen Nutzung**
 - GE Gewerbegebiet
 - GE E2 Gewerbegebiet mit Einschränkung
- Maß der baulichen Nutzung**
 - z.B. 0,6 Grundflächenzahl
 - z.B. 1,2 Geschäftflächenzahl
 - z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - z.B. TH 6,00m maximal zulässige Traufhöhe - bezogen auf die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes dienenden Verkehrsfläche
 - z.B. GH 9,00m maximal zulässige Gebäudehöhe - bezogen auf die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes dienenden Verkehrsfläche
- Bauweise, Baugrenzen**
 - o offene Bauweise
 - a abweichende Bauweise
 - Baugrenzen
 - überbaubare Flächen innerhalb und nicht überbaubare Flächen außerhalb der Baugrenzen
- Öffentliche Verkehrsflächen**
 - Straßenbegrenzungslinien
 - Straßenverkehrsflächen
 - Geh- und Radweg
- Öffentliche Grünflächen**
 - Grünflächen - Grünanlagen
- Wasserflächen**
 - Wasserflächen
 - Zweckbestimmung:
 - ⊙ Teich
 - ⊙ Entwässerungsgraben
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der 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 Gewässern
 - zu erhaltende Einzelbaume
- Sonstige Planzeichen**
 - Wald
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - z.B. TF.1 siehe textliche Festsetzung Nr. 1
 - Sichtdreieck
 - Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Zetel

Textliche Festsetzungen

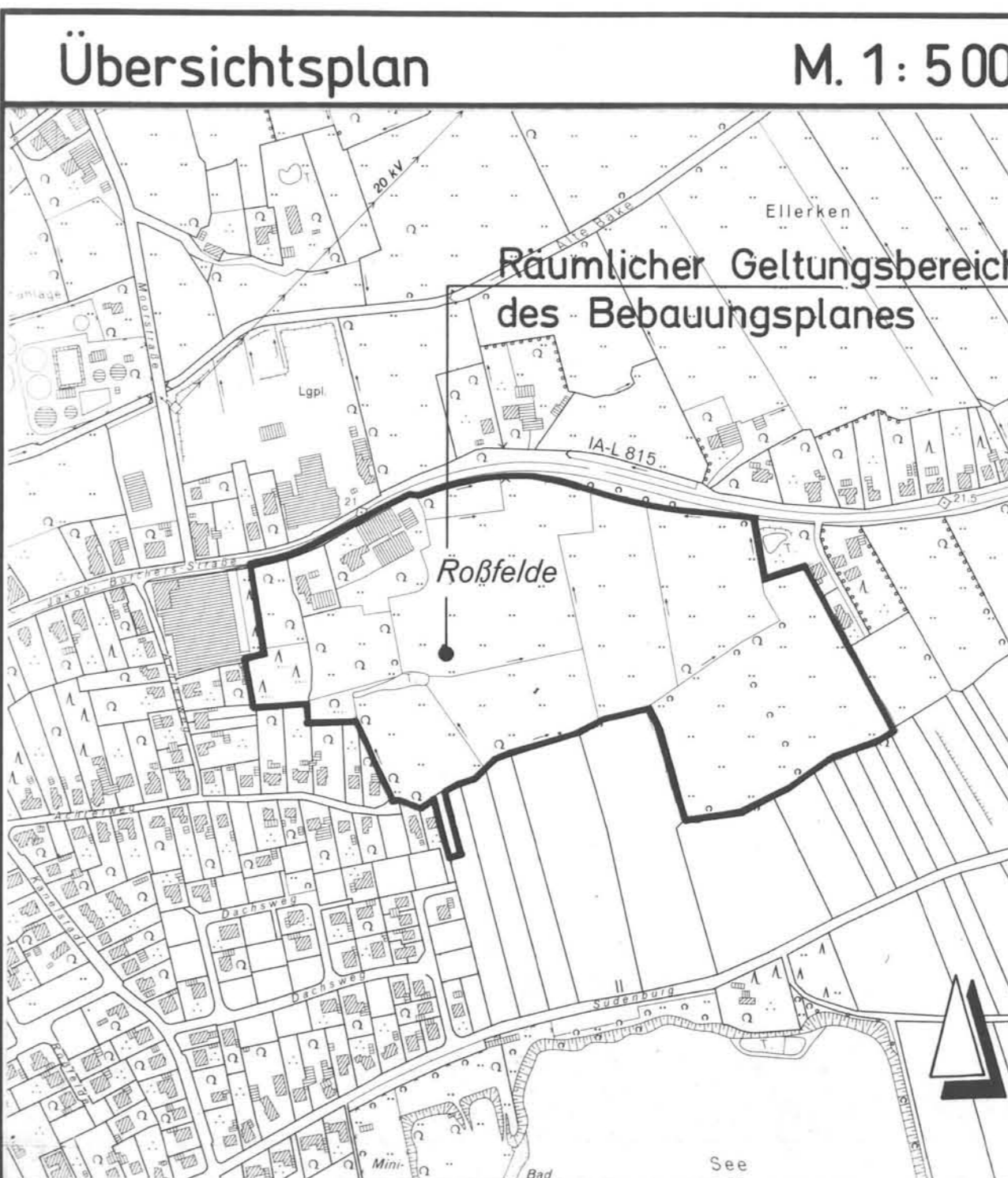
- Eingeschränkte Gewerbegebiete GE/E1**
 In den GE/E1 Gebieten sind Vorhaben gemäß § 8 Abs. 2 und § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. Die Ausnahme des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist allgemein zulässig (Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter). (§ 1 Abs. 5, 6 + 9 BauNVO).
- Eingeschränkte Gewerbegebiete GE/E2**
 In den GE/E2 Gebieten sind Gewerbebetriebe zulässig, deren Emissionen - mit Ausnahme des Lärm - nicht wesentlich störend sind. Außerdem dürfen folgende flächenbezogene Schalleistungspegelwerte nicht überschritten werden:
 * tagüber 57 dB(A)
 * nachts 42 dB(A)
 bezogen auf 1 m².
 Unter Beachtung dieser Einschränkungen sind Vorhaben gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig und Vorhaben gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO).
- Abweichende Bauweise**
 In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand nach Landesrecht zu errichten, Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.
- Garagen und Nebenanlagen**
 Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen mit Ausnahme von festen Grundstückeinfriedungen, soweit sie nach Landesrecht in den Absandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
- Sichtdreiecke**
 Innerhalb der Sichtdreiecke ist für Anpflanzungen und Nebenanlagen eine Höhe von über 0,80 m über Bordsteinoberkante unzulässig. Zulässig sind hochstämmige Bäume.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 - Innerhalb der festgesetzten und mit der Ziffer 6.1 gekennzeichneten Flächen sind für die Anpflanzungen nur heimische, standortgerechte Arten zulässig.
 - Innerhalb der festgesetzten und mit der Ziffer 6.2 gekennzeichneten Fläche ist eine Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen anzupflanzen.
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**
 - Innerhalb der festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Baum- und Strauchgehölze dauerhaft zu erhalten.
 - Die vorhandenen Entwässerungsgräben sind dauerhaft zu erhalten.
- Grünfläche - Grünanlage**
 Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens zulässig.
- Wasserfläche - Entwässerungsgraben**
 Der Entwässerungsgraben darf für die Anlage von Grundstückszufahrten bis zu einer Breite von 4,00 m verrohrt werden.

Örtliche Bauvorschriften (§§ 56, 97 und 98 NBauO)

- Dacheindeckung**
 Die Dacheindeckung bei Dächern mit einer Neigung > 10° muß aus rot- bis rotbraunem Material (RAL-Farbcoden Nr. 2001 + 2002, 3000 - 3003, 3011, 3016, 8004 und 8012) bestehen. Nicht zulässig sind glasierte Materialien.
- Seitliche Grundstückseinfriedungen**
 Als seitliche Grundstückseinfriedungen sind nur Hecken (freiwachsend und geschnitten) aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig. In Verbindung mit Hecken sind auch Zäune zulässig.

Hinweis:

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein unverbindlicher Grünordnungsplan



Die Erfüllung der Genehmigung wurde für den Regierungsbezirk Weser-Ems am 16.02.1990 (Anzahlblatt Nr. 7) bekanntgemacht.

2932 Zetel, DEN 14.12.1989

(Lauttermann)
 Gemeindevorstand

DER RAT DER STADT GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 16.01.1990, DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZURSATZ UND DIE DORTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 1 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

DIE UND DABER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 16.02.1990 ORTSBÜRO BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 16.01.1990 BIS 18.02.1990 GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

2932 Zetel, DEN 14.12.1989

(Lauttermann)
 Gemeindevorstand

DER RAT DER STADT GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 16.01.1990, DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZURSATZ UND DIE DORTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 1 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

DIE UND DABER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 16.02.1990 ORTSBÜRO BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 16.01.1990 BIS 18.02.1990 GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

2932 Zetel, DEN 14.12.1989

(Lauttermann)
 Gemeindevorstand

Gemeinde Zetel
Bebauungsplan Nr. 49
„Gewerbegebiet Roßfelde“