

Gemeinde Zetel

Dorf Zetel

**Bebauungsplan Nr. 51
"Bereich zwischen Neuenburger Straße,
Bohlenberger Straße und Kronshausen"**

3. Änderung

**Gemarkung Zetel
Flur 15**

M. 1 : 1.000

WA	
0,4	II
FH.: 10,00 m	
TF: 1 - 6	

Textliche Festsetzungen

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
- Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO**
Garagen gemäß § 12 BauNVO und Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.
- Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO**
Bezugspunkt für Höhe und Höhenlage:
Als unterer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Grundstücks mit der Mittelachse der nächstgelegenen Erschließungsstraße.
Firsthöhe:
Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und o.g. unterem Bezugspunkt. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile können zugelassen werden.
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und Festsetzungen zur Vermeidung von solchen Einwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
Die zur Bohlenberger Straße ausgerichteten Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Wohn-, Aufenthalts- und Schlafräumen sowie von Büroräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen des in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiches IV bzw. III der DIN 4109 entsprechen (bei IV z.B. resultierendes Schalldämmmaß für Wohnräume = 35 dB(A)).
- Festsetzungen zur Erhaltung und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
Die auf der festgesetzten Fläche befindlichen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Ausnahmsweise ist auf einer Breite von 6 m für eine Grundstückszufahrt pro Grundstück eine unvermeidliche Rodung von Bäumen zulässig.
- Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
6.1 Dränage:
Die gekennzeichnete Fläche ist zugunsten der Gemeinde Zetel mit einem Leitungsrecht zu belasten.
6.2 Niederspannungskabel:
Die gekennzeichnete Fläche ist zugunsten des Leitungsträgers (EWE) mit einem Leitungsrecht zu belasten.

Nachrichtliche Übernahme

Die maximal zulässige Bauhöhe von 30 m ü. NN darf innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden.

Örtliche Bauvorschriften (§§ 56, 91, 97 und 98 NBauO)

- Geltungsbereich und Ordnungswidrigkeiten**
Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich. Verstöße gegen die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften Nr. 2 bis 3 können als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 91 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 5.000 EUR geahndet werden.
- Dachformen und -neigung**
Zulässig sind nur geneigte Dächer mit Neigungswinkeln zwischen 30° und 50°. Ausnahmsweise können Tonnendächer zugelassen werden, wenn die Höhendifferenz zwischen Gebäudeoberkante und Schnittlinien von Außenwand und Dachstuhl mehr als 2 m beträgt.
Ausnahmen:
a) Die vorgeschriebene Neigung gilt nicht für einzelne Bauteile des Daches, die konstruktionsbedingt andere Winkel erfordern (z.B. Krüppelwalm, Schieppgauben).
b) Bei der Errichtung von Grasdächern sind Neigungswinkel zwischen 0° und 30° zugelassen.
- Fassadengliederung**
Gebäude mit einer Fassadenhöhe von mehr als 15 m müssen nach jeweils 10 m vertikal gegliedert werden (z.B. durch Versprünge, vorgesetzte Stützen o.ä.).

Hinweise

- Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990.
- Sollten bei Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde meldepflichtig und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Varel anzuzeigen (§ 14 NDSchG).
- Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.
- Der Bebauungsplan Nr. 51 - Bereich zwischen Neuenburger Straße, Bohlenberger Straße, Kronshausen und Bleichenweg - tritt für den überdeckten Teilbereich mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes außer Kraft und wird durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.
- Die in den festgesetzten Leitungsrechten befindlichen Leitungen und Kabel können sich durch Bodenarbeiten im Umfeld der Trassen verändert haben. Es besteht daher die Pflicht, vor Inangriffnahme von Erdarbeiten in der Nähe der Leitungen durch geeignete Maßnahmen deren genaue Lage festzustellen.

Präambel

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I. V. M. § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG HAT DER RAT DER GEMEINDE ZETEL, DIESE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 51 "BEREICH ZWISCHEN NEUENBURGER STRASSE UND KRONSHAUSEN", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
ZETEL, DEN 9. FEB. 2004
[Signature]
RATSVORSITZENDER

Verfahrensvermerke

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 04.03.2003/07.10.2003 DIE AUFSTELLUNG DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 51 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 08.10.2003 ÖRTLICH BEKANNTGEMACHT.
ZETEL, DEN 9. FEB. 2004
[Signature]
GEMEINDEDIREKTOR
- PLANUNTERLAGE**
KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
GEMARKUNG: ZETEL
MAßSTAB: 1 : 1000
DIE ÖFFENTLICHE WIEDERGABE VON ANGABEN DES ÄMTLICHEN 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 GEBZES ODER DAS ÄMTLICHE VERMESSUNGSWESEN, NVRMG, VOM 12. DEZEMBER 2002, NDS. GVBl. 2003, S. 5). HIERZU GEHÖRT AUCH DIE VERÖFFENTLICHUNG VON BAULEITPLÄNEN. ÖFFENTLICHE WIEDERGABEN SIND DER ZUSTÄNDIGEN VERMESSUNGS- UND KATASTERBEHÖRDE MITZUTEILEN.
DIE PLANGRUNDLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STADTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND: 09/2003). SIE IST HINSSICHLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEMEINFACH EINWANDFREI. DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.
VERMESSUNGS- UND KATASTERBEHÖRDE
KATASTERAMT VAREL, DEN
IM AUFTRAGE:
UNTERSCHRIFT (SIEGEL)

Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

I. Festsetzungen des Planes

- Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
FH: 10,00 m maximal zulässige Firsthöhe
II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen**
o offene Bauweise
Baugrenze
- Flächen für Gemeinbedarf**
Flächen für Gemeinbedarf: Schule
- öffentliche Verkehrsflächen**
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsflächen
Zweckbestimmung:
Marktplatz
Verkehrsrün
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
Gewässer verrohrt ("Alte Bäke")
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der rückwärtigen Grundstücke zu belastende Flächen
mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß Hinweis Nr. 5
Leitungsart
Dränage
Stromleitung (Niederspannung) gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.2
Lärmpegelbereich gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4
gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1
Richtfunktrasse mit Schutzbereich gemäß nachrichtlicher Übernahme

3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG:
PROJEKTLEITUNG: DIPL.-ING. L. WINTER
TECHNISCHE MITARBEITER: S. BRUNS
ENTWURF: 23.10.2003
INGENIEUR-ARCHITECTEN-STADTPLANER
THALLEN
HOLZL. 2003/04

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 07.10.2003 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 24.10.2003 ÖRTLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 01.11.2003 BIS 05.12.2003 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
ZETEL, DEN 9. FEB. 2004
GEMEINDEDIREKTOR

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG
DER RAT DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 07.10.2003 DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG GEMÄSS § 3 ABS. 3 SATZ 1 ZWEITER HALBSATZ BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 24.10.2003 ÖRTLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DER BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 01.11.2003 BIS 05.12.2003 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
ZETEL, DEN 9. FEB. 2004
GEMEINDEDIREKTOR

6. VEREINFACHTE ÄNDERUNG
DEN BETEILIGTEN IM SINNE VON § 3 ABS. 3 SATZ 2 BAUGB WURDE MIT SCHRIBEN VOM 07.10.2003 GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME BIS ZUM 14.10.2003 GEGEBEN.
ZETEL, DEN 9. FEB. 2004
GEMEINDEDIREKTOR

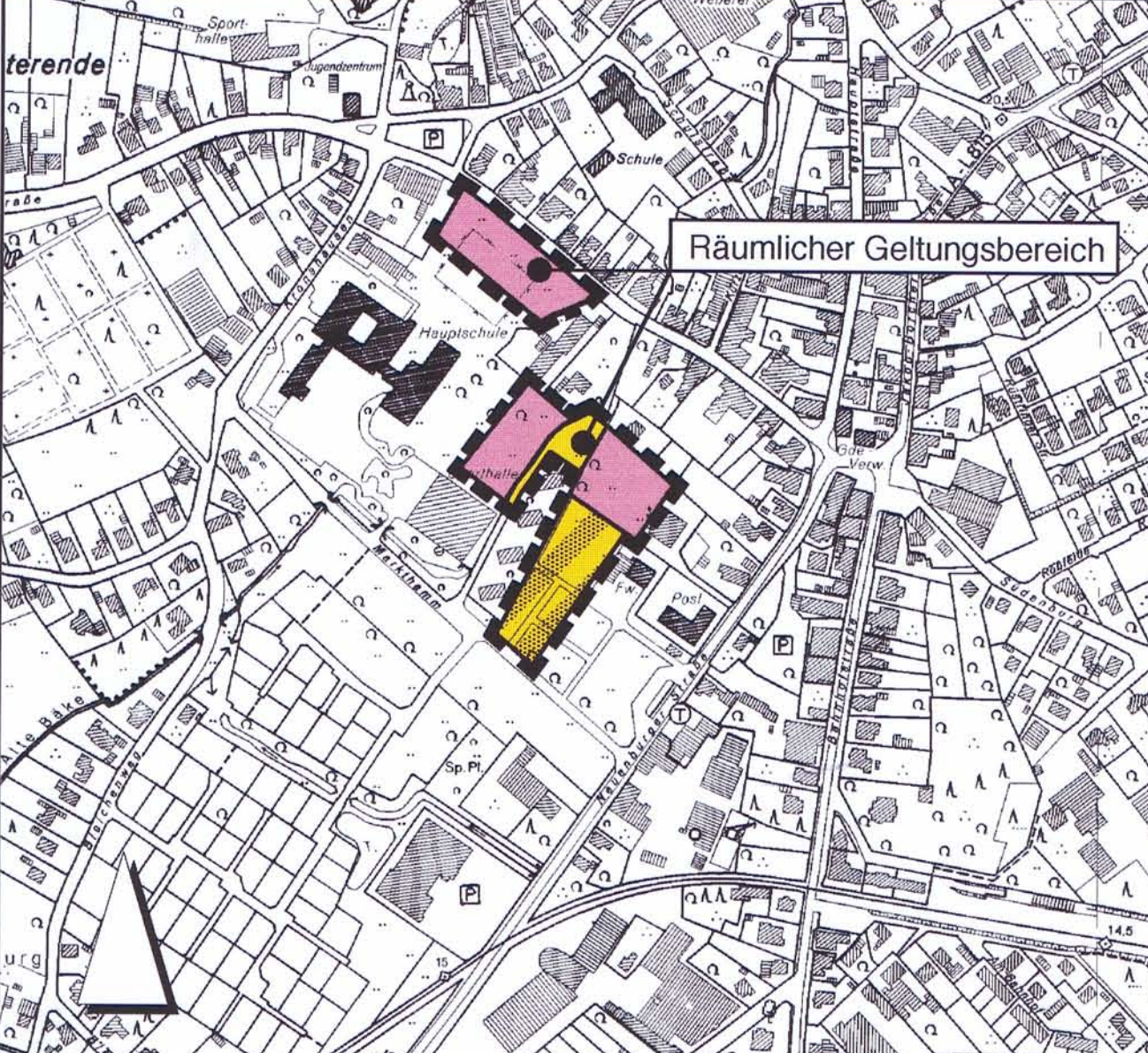
7. SATZUNGSBESCHLUSS
DER RAT DER GEMEINDE HAT DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 51 NACH PRÜFUNG DER ANREGUNGEN GEMÄSS § 9 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 22.01.2004 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.
ZETEL, DEN 9. FEB. 2004
GEMEINDEDIREKTOR

8. INKRAFTTRETEN
DER SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM 07.04.2004 IM AMTSBLATT BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 07.04.2004 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.
ZETEL, DEN 9. APR. 2004
GEMEINDEDIREKTOR

9. VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN
INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.
ZETEL, DEN 9. APR. 2004
GEMEINDEDIREKTOR

10. MANGEL DER ABWAGUNG
INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND MANGEL DER ABWAGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.
ZETEL, DEN 9. APR. 2004
GEMEINDEDIREKTOR

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Gemeinde Zetel

**Bebauungsplan Nr. 51
"Bereich zwischen Neuenburger Straße,
Bohlenberger Straße und Kronshausen"**

3. Änderung

M. 1 : 1.000