

**Präambel**  
 Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Zetel diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Bereich zwischen Neuenburger Straße, Bohlenberger Straße und Kronshausen" bestehend aus der Planzeichnung den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Zetel, den 06. JULI 2006 Der Bürgermeister Der Gemeindedirektor  
 Pauluschke Lauxtermann

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Zetel hat in seiner Sitzung am 07.03.2006 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zetel, den 06. JULI 2006 Der Bürgermeister Der Gemeindedirektor  
 Pauluschke Lauxtermann

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)  
 Gemarkung: Zetel Flur: 15  
 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 10. SEPT. 2006  
 Katasteramt Varel

Der Entwurf der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 wurde ausgearbeitet vom:  
 Planungsbüro Weinert  
 Norddeicher Straße 142  
 26 506 Norden  
 (Dipl.-Ing. Thomas Weinert)

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.03.2006 dem 4. vereinfacht 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 11.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vereinfacht geänderten Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 20.03.2006 bis 21.04.2006 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Zetel, den 06. JULI 2006 Der Bürgermeister Der Gemeindedirektor  
 Pauluschke Lauxtermann

Der Rat der Gemeinde Zetel hat die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.06.2006 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Zetel, den 06. JULI 2006 Der Bürgermeister Der Gemeindedirektor  
 Pauluschke Lauxtermann

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

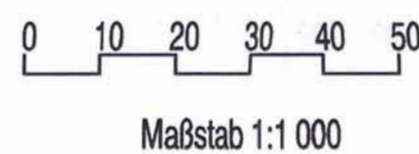
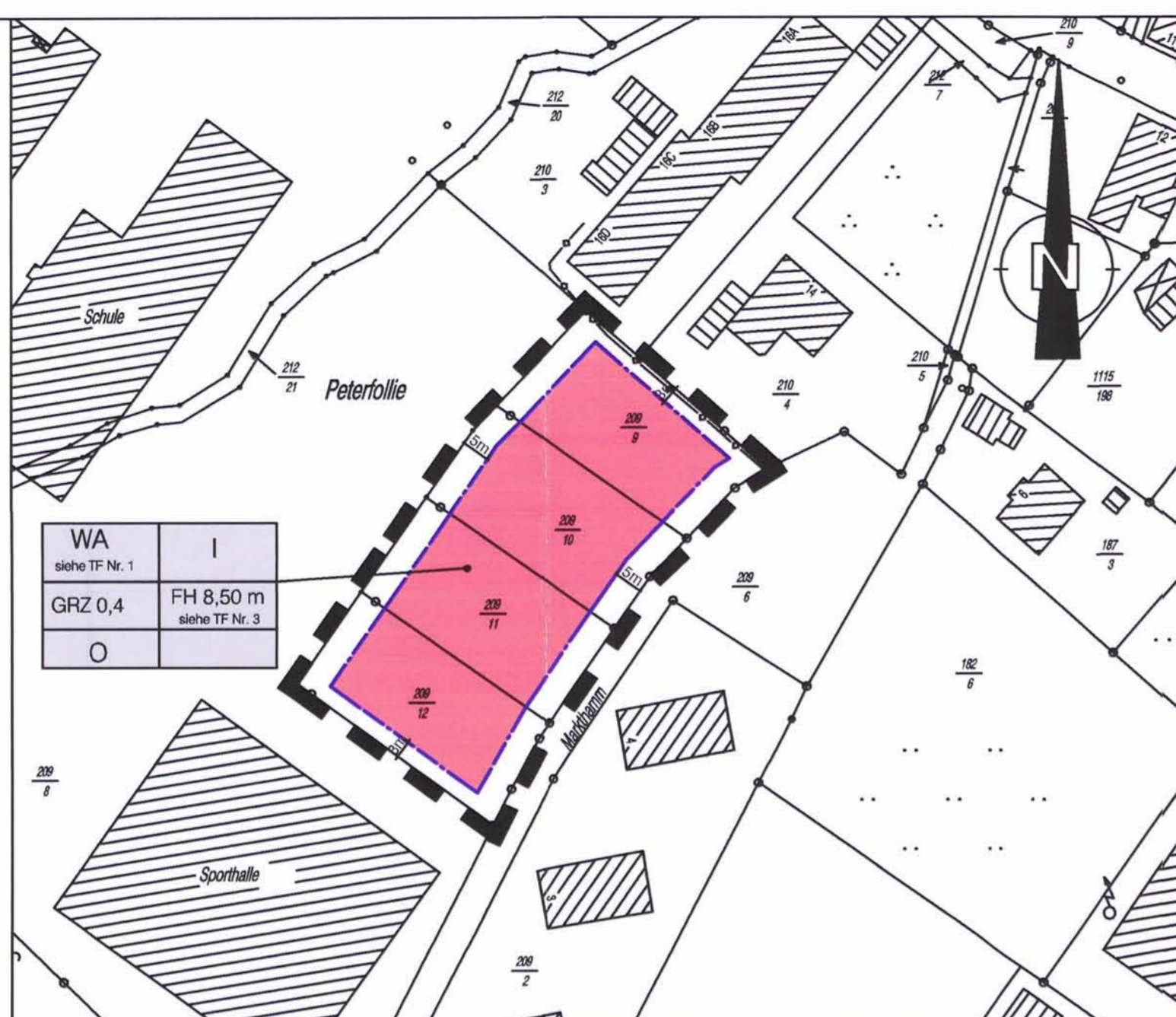
Zetel, den Der Bürgermeister Der Gemeindedirektor  
 Pauluschke Lauxtermann

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 Der Gemeindedirektor  
 Pauluschke Lauxtermann

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

Zetel, den Der Bürgermeister Der Gemeindedirektor  
 Pauluschke Lauxtermann



## Planzeichenerklärung

### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet

### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

### Maß der baulichen Nutzung

**GRZ** Grundflächenzahl  
**I** Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)  
**FH** max. zulässige Firsthöhe

### Zeichnerischer Hinweis

Versorgungsleitung - unterirdisch

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**O** Offene Bauweise  
 Baugrenze

Landkreis Friesland  
 Gemeinde Zetel  
 Gemarkung Zetel  
 Flur 15  
 Maßstab 1:1 000  
 Örtl. Überprüfung 14.02.2006

## Textliche Festsetzungen (TF)

### 1. Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

### 2. Stellplätze und Garagen

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.

### 3. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

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 Geländes (oberer Bezugspunkt) und o.g. unterem Bezugspunkt. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile können zugelassen werden.

### 4. Festsetzungen zur Erhaltung und Bindung für Bepflanzungen

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.

### 4. Zu- und Abfahrten

Die Zu- und Abfahrten von rückwärtigen Grundstücksbereichen (Bebauung in zweiter Reihe) haben von und zu der Straße Markthamm zu erfolgen. Die Breite der Zu- und Abfahrten hat mind. 3,50 m zu betragen.

## Örtliche Bauvorschriften

(§§ 56, 91, 97 und 98 NBauO)

### 1. 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.

### 2. Dachformen und -neigungen

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 Dachhaut 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, Schleppegauben).  
 b) Bei der Errichtung von Grasdächern sind Neigungswinkel zwischen 0° und 30° zugelassen.

### 3. Fassadengliederung

Gebäude mit einer Fassadenlänge von mehr als 15 m müssen nach jeweils 10 m vertikal gegliedert werden (z.B. durch Versprünge, vorgesetzte Stützen o.ä.).

## Hinweise

### Bauuntersuchungsverordnung

Es gilt die Bauuntersuchungsverordnung 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 tritt der in diesem Geltungsbereich liegende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 einschl. der 3. Änderung außer Kraft.

# Gemeinde Zetel

## Bebauungsplan Nr. 51 4. vereinfachte Änderung

"Bereich zwischen Neuenburger Straße,  
 Bohlenberger Straße und Kronshausen"



Übersichtskarte

Maßstab 1:4000

Bearbeitungsstand: 25.04.2006



Norddeicher Str.142 26 506 Norden  
 Tel.: 04931 / 9181361 Fax.: 04931 / 9181362