

Gemeinde Zetel Bebauungsplan Nr. 52 "Südlich der Pohlstraße"

Gemarkung Neuenburg, Flur 1
gem. § 30 BauGB vom 8. Dezember 1986

Maßstab 1:1000

Dieser Bebauungsplan enthält
baugestalterische Festsetzungen

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,35 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
TH: 4,00 m maximal zulässige Traufhöhe

3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

4. Öffentliche Verkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie
— Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Wohnstraße

5. Flächen für Versorgungsanlagen, Beseitigung von Abwasser

Abwasserpumpwerk

6. Öffentliche Grünflächen

Grünanlage
Spielplatz

7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

zu erhaltende Einzelbäume
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes hier: Lärmschutzwall
Flächen für Gemeinschaftsanlagen - Gemeinschaftsstellplatz für Abfallbehälter
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
z.B. TF.1 siehe textliche Festsetzungen Nr.1
Abgrenzung unterschiedlicher Lärmvorbelastung

Textliche Festsetzungen

- Allgemeine Wohngebiete**
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß die allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3) nicht zulässig sind. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5) nicht zulässig und damit nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind.
- Traufhöhen**
Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Traufhöhe ist die Oberkante, der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche. Oberer Bezugspunkt ist der äußere Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut. Die Traufhöhen von Dachaufbauten sowie des abgewalnten Teils bei Walm- und Krüppelwalmdächern bleiben unberücksichtigt.
- Garagen** (§ 12 BauNVO) und **Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)
Garagen, Carports und Gebäude als Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Flächen für Gemeinschaftsanlagen - Gemeinschaftsstellplätze für Abfallbehälter**
Die Gemeinschaftsstellplätze werden folgenden Grundstücken zugeordnet:
4.1. - Grundstücke, die durch Straße B erschlossen werden
4.2. - Grundstücke, die durch Straße C erschlossen werden
4.3. - Grundstücke, die durch Straße D erschlossen werden
4.4. - Grundstücke, die durch Straße E erschlossen werden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2o)
Für die Bepflanzung ist das im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 52 (Textteil) vorgegebene Artenspektrum bindend.
- Lärmschutzwall**
In der als Fläche für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist für die Bepflanzung das im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 52 (Textteil) vorgegebene Artenspektrum bindend.
- Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG** (§ 1 Abs. 9, Nr. 24 BauGB)
Es sind nur solche Gebäude zulässig, bei denen die der Bundesstraße 437 zugewandten vorderen und seitlichen Gebäudeseiten bezüglich ihrer Dach-, Wand, Tür und Fensterelemente erhöhten Schallschutzanforderungen genügen. Die Außenpegel an den festgesetzten Baugrenzen sind der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 52 - 1. Ergänzung - (Stand: 11.06.1991) zu entnehmen. Die übrigen Außenpegel sind aus den Emissionspegeln dieser Untersuchung abzuleiten. Maßgeblich für die zu gewährleistende Schallschirmung (notwendiges resultierendes Schallschirmmaß der gesamten Außenfläche eines Raumes) sind die Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß VDI 2719. Diese Festsetzung gilt nur für Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

Örtliche Bauvorschriften (§§ 56,97 u.98 NBauO)

- Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften**
Die folgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52.
- Dachneigung**
Es sind nur geneigte Dächer zulässig, dabei ist eine Dachneigung zwischen 38° und 48° einzuhalten. Flachdächer sind nicht zulässig. Bei Walm- und Krüppelwalmdächern ist für den abgewalnten Teil eine Neigung zwischen 38° und 70° zulässig. Die Mindestdachneigung gilt nicht für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.
- Dachgiebel**
Die Dachgiebel sind mit gleichen Dachneigungen- zur Giebelachse symmetrisch - auszubilden. Traufseitig sind unterschiedliche Traufhöhen zulässig.
- Dacheindeckung**
Für eine Dacheindeckung sind zugelassen:
*) unglasierte Tonziegel oder Betondachsteine mit gewellter Oberfläche in den Farbtonen rot oder rotorange. Als rot oder rotorange gelten die Farben RAL 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 3022.
*) Als Ausnahme sind auch Dachbegrünungen und Anlagen für Solarenergie zulässig.
Die Festsetzungen zur Dacheindeckung gelten nicht bei Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebengebäuden gemäß § 14 BauNVO.
- Außenwände**
Für die Außenwände sind folgende Materialien zulässig:
a) Unglasierte Vormauerziegel in folgenden Farbtonen:
* RAL-Nr.: 3000 Feuerrot
* RAL-Nr.: 3001 Signalrot
* RAL-Nr.: 3002 Karminrot
* RAL-Nr.: 3003 Rubinrot
* RAL-Nr.: 3011 Braunrot
* RAL-Nr.: 3013 Tomatenrot
* RAL-Nr.: 3016 Kerallenrot
* RAL-Nr.: 8004 Kupferbraun
* RAL-Nr.: 8012 Rotbraun
Als Ausnahme sind auch Holz und Glattputz in hellen, gedeckten Erdfarben zulässig.
- Einfriedung**
Zur straßenseitigen Einfriedung der Grundstücke sind nur Hecken und Sträucher als heimische Gehölze zulässig. Festsetzungen über die zulässigen Arten trifft der Grünordnungsplan zu diesem Bebauungsplan. Die Höhe der Einfriedung darf maximal 80 cm betragen. Unterer Bezugspunkt ist dabei die Oberkante der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche.

Verfahrensvermerke

DER RAT DER STADT/GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 22.08.1991 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 52 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 7 ABS. 1 BAUGB AM ORTSBLICH BEKANNTMACHT.

(Laustermann)
STADT/GEMEINDEDEKRETOR

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERK:
KARTENVERANLAGE LIEGENSCHAFTSKARTE, FLUR: 1 MASSSTAB 1:1000 DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTGEWERBLICHE ZWECKE GESTATET (§ 13 ABS. 4 NDS. VERNEHMUNGS- UND KATASTERGESETZ VOM 2. JULI 1985 - NDS. GVBL. S. 187). DAZU GEHÖREN AUCH ZWECKE DER BAULEITPLANUNG.
VERVIELFÄLTIGUNGSERLAUBNIS ERTEILT NACH RD. ERL. D. NDS. MS. V. 31.10.80 NR. 21.2.7
PLANUNTERLAGE VP 15/1990

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZ VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 25.2.1991) SIE IST HIN SICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEMEINDE EINWANDFREI DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ORTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

DEN 24.1992
KATASTERAMT VAREL In Vertretung:
Famendort, U. R.

ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG:

INGENIEURBÜRO THALEN
2932 NEUENBURG ERWALDSTRASSE 39
TELEFON 0452 / 899 - 0

NEUENBURG DEN 10. JULI 1991

GEANDERT: FEBRUAR 1992

PROJEKTLEITUNG: DIPL.-ING. F. WICHERIS

TECHNISCHE MITARBEIT: K. WILMS

DER RAT DER STADT/GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 22.08.1991 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.
ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 08.11.1991 ORTSBLICH BEKANNTMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 08.11.1991 BIS 17.12.1991 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

ZETEL DEN 15.07.1992

(Laustermann)
STADT/GEMEINDEDEKRETOR

DER RAT DER STADT/GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 19.10.1991 DEM GEANDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG GEMÄSS § 13 ABS. 3 SATZ 2 BAUGB BESCHLOSSEN.
DEN BETEILIGTEN IM SINNE VON § 13 ABS. 1 SATZ 2 BAUGB WURDE VOM GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME BIS ZUM GEGEBEN.

DEN

(Laustermann)
STADT/GEMEINDEDEKRETOR

DER RAT DER STADT/GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BEDEKENEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 19.10.1991 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

ZETEL DEN 15.07.1992

(Laustermann)
STADT/GEMEINDEDEKRETOR

IM ANZEIGEVERFAHREN GEM. § 11 (3) BAUGB HABE ICH MIT VERFÜGUNG VOM 02.10.1992 UNTER ERHEBLUNG VON AUFLAGEN MASSGABEN KEINE VERLETZUNG DER RECHTSVORSCHRIFTEN GELTEND GEMACHT.

JEVER DEN 19. OKT. 92

(OR. ICKI/OPERT)
STADT/GEMEINDEDEKRETOR

DER RAT DER STADT/GEMEINDE IST DEN IN DER VERFÜGUNG VOM (AZ. ...) AUFGEFÜHRTEN AUFLAGEN/MASSGABEN IN SEINER SITZUNG BEIGETRETEN. DER BEBAUUNGSPLAN HAT ZUVOR WEGEN DER AUFLAGEN/MASSGABEN VOM ... ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM ... ORTSBLICH BEKANNTMACHT.

DEN

STADT/GEMEINDEDEKRETOR

DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS IST GEMÄSS § 12 BAUGB AM 06.11.1992 AM ANSICHTSPUNKT ... BEKANNTMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM ... RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

Zetel DEN 09. NOV. 1992

(Laustermann)
STADT/GEMEINDEDEKRETOR

INNERHALB EINES JAHRES SEIT BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST EINE VERLETZUNG DER IN § 214 ABS. 1 SATZ 1 NR. 1 UND 2 BAUGB BEZEICHNETEN VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES - NICHT - GELTEND GEMACHT WORDEN.

DEN

STADT/GEMEINDEDEKRETOR

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN SEIT BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES SIND MANGEL DER ABWAGUNG BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES - NICHT - GELTEND GEMACHT WORDEN.

DEN

STADT/GEMEINDEDEKRETOR

Präambel

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I.D.F. VOM 08.12.1986 (BOBL. I. S. 2253) , ZULETZT GEÄNDERT DURCH

UND DES §§ 56.97 UND 98 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG IN DER FASSUNG VOM 06.06.1986 (NDS.GVBL. S. 157) , ZULETZT GEÄNDERT DURCH

UND DES § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG I.D.F. VOM 22.06.1982 (NDS.GVBL. S. 229) , ZULETZT GEÄNDERT DURCH

HAT DER RAT DER STADT/GEMEINDE ZETEL DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 52 BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NACHSTEHENDEN / NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN NACHSTEHENDEN / NEBENSTEHENDEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

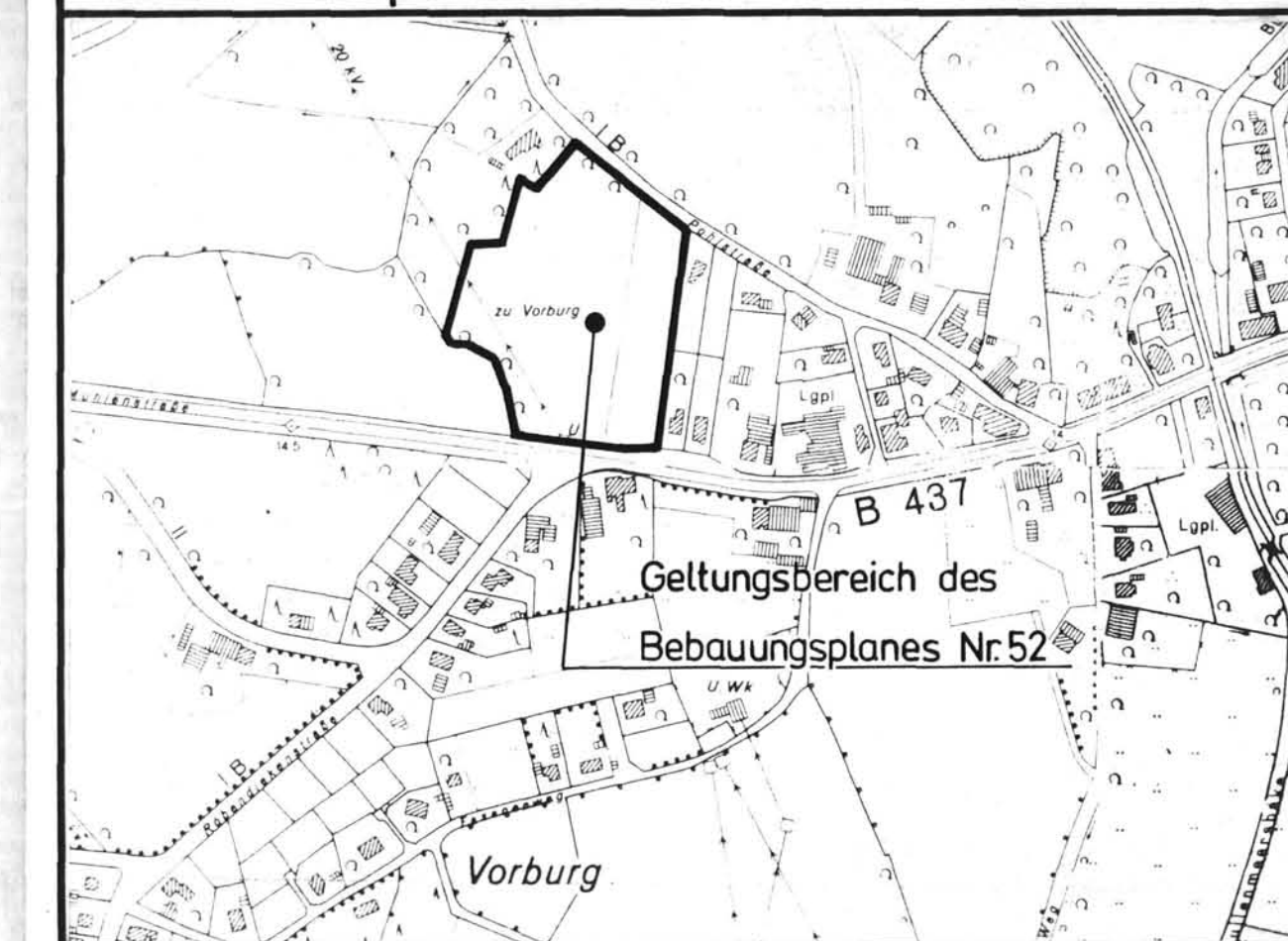
ZETEL DEN 15.07.1992

(Laustermann)
STADT/GEMEINDEDEKRETOR

Hinweise

- Es gilt die BauNVO 1990
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind! Es wird gebeten, die Funde unverzüglich dem Landkreis als untere Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde Zetel anzuzeigen.

Übersichtsplan M. 1:5000



Gemeinde Zetel Bebauungsplan Nr. 52

"Südlich der Pohlstraße"

Der Bebauungsplan enthält baugestalterische Festsetzungen

Ein Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes