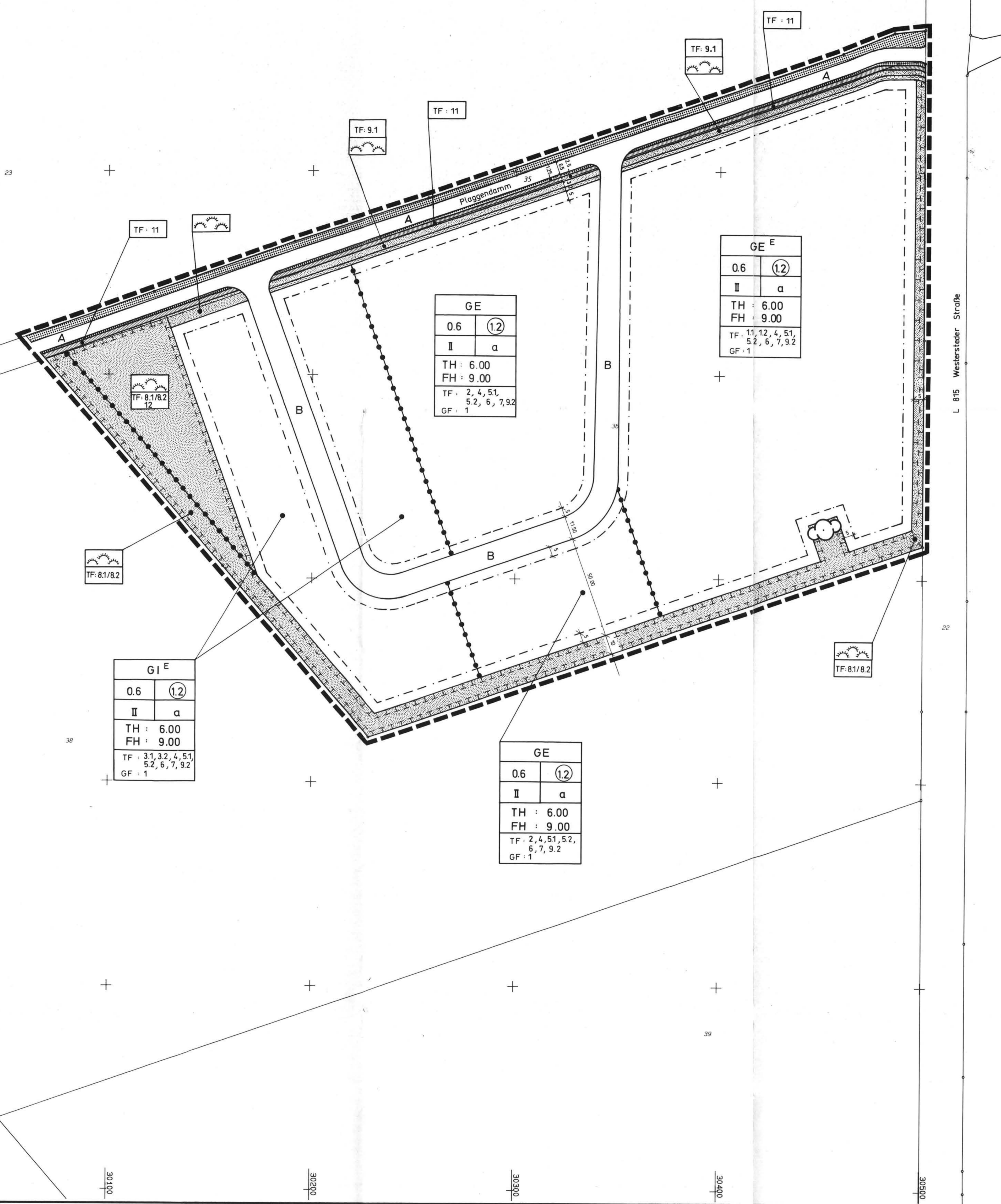


Gemeinde Zetel

Bebauungsplan Nr. 56
"Gewerbegebiet Collstede"

M. 1:1000

Der Bebauungsplan enthält
baugestalterische Festsetzungen
Ein Grünordnungsplan ist
Bestandteil des Bebauungsplanes



GE ^E	
0,6	(1,2)
II	a
TH : 6,00	
FH : 9,00	
TF : 1, 12, 4, 5, 1, 5, 2, 6, 7, 9, 2	
GF : 1	

GE	
0,6	(1,2)
II	a
TH : 6,00	
FH : 9,00	
TF : 2, 4, 5, 1, 5, 2, 6, 7, 9, 2	
GF : 1	

GI ^E	
0,6	(1,2)
II	a
TH : 6,00	
FH : 9,00	
TF : 3, 1, 3, 2, 4, 5, 1, 5, 2, 6, 7, 9, 2	
GF : 1	

GE	
0,6	(1,2)
II	a
TH : 6,00	
FH : 9,00	
TF : 2, 4, 5, 1, 5, 2, 6, 7, 9, 2	
GF : 1	

Präambel

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) VOM 08.12.1986 (BOBil. 1 S. 225), IN DER ZUR ZEIT GÜLTIGEN FASSUNG
UND DER §§ 56, 97 UND 10 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG IN DER FASSUNG VOM 06.06.1986 (NDS. GVLB. S. 157), IN DER ZUR ZEIT GÜLTIGEN FASSUNG
UND DES § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG VOM 22.06.1982 (NDS. GVLB. S. 229), IN DER ZUR ZEIT GÜLTIGEN FASSUNG

HAT DER RAT DER Zetel GEMEINDE DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 56 BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NACHSTEHENDEN VEREINBARTENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN NACHSTEHENDEN BEZUGNEHMENDEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

29.02.2001 DEN 17.06.93

(Signaturen)
NAT. VORW. ZEICHNER STADT-/GEMEINDELEITER

- ### Textliche Festsetzungen
- Eingeschränktes Gewerbegebiet GE^E gem. § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO**
In dem GE^E-Gebiet sind Gewerbebetriebe zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich stören. Folgende flächenbezogene Schallleistungspegelwerte dürfen nicht überschritten werden:
tagüber: 60 dB(A)
nachts: 45 dB(A)
bezogen auf 1 qm
In dem GE^E sind die allgemein zulässigen Vorhaben gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO - Anlagen für sportliche Zwecke - und die ausnahmsweise zulässigen Vorhaben gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO - Vergnügungsstätten - nicht zulässig.
 - Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO**
In dem GE sind die allgemein zulässigen Vorhaben gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO - Anlagen für sportliche Zwecke - und die ausnahmsweise zulässigen Vorhaben gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO - Vergnügungsstätten - nicht zulässig.
 - Eingeschränktes Industriegebiet (GI^E) gem. § 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO**
In dem Industriegebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Vorhaben gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - nicht zulässig.
In dem Eingeschränkten Industriegebiet GI^E sind nur solche Betriebe und Betriebsstellen zulässig, deren Emissionen einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagüber: 70 dB(A)
nachts: 55 dB(A)
nicht überschreiten.
 - Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO**
Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Garagen und Stellplätze nicht zulässig. Das gleiche gilt für die Nebenanlagen mit Ausnahme von festen Grundstückeinfriedungen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
 - Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO**
Unter Bezugnahme zur Ermittlung von Traufhöhe und maximaler Gebäudehöhe (Firsthöhe) ist die Oberkante der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.
5.2 Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile i. S. des Landesrechts, technische Anlagen des Emissionsschutzes, Anlagen zur Energieerzeugung aus erneuerbaren Energieträgern und Siloanlagen sowie sonstigen punktuellen baulichen Anlagen.
 - Grundflächenzahl gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**
Im Einzelfall kann bei Einhaltung der Geschossflächenzahl von der Grundflächenzahl eine Ausnahme bis zu einer GRZ von 0,65 zugelassen werden.
Für den Ausnahmefall muß ein Ausgleich für die zusätzlich versiegelten Flächen durch eine entsprechende Begrünung erfolgen. Dabei ist für jeden Quadratmeter, der über die GRZ von 0,6 hinausgeht, 1 qm extensiv begrünete Dachfläche zu errichten. Falls der Dachbereich als Ausgleichfläche nicht ausreichend ist, müssen je Quadratmeter des verbleibenden ausgleichenden Anteils 2 qm Fassadenbegrünung erstellt werden.
 - Abweichende Bauweise gem. § 22 BauNVO**
In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand nach Landesrecht zu errichten, Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
8.1 Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturbelassene Grünfläche sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu pflanzen bzw. soweit bereits vorhanden, zu pflegen.
8.2 An der südlichen und westlichen Plangrenzlinie sind als Abgrenzung zur freien Landschaft Walkedden anzulegen, die gegen die gewerbliche Nutzung durch vorgelagerte Gehölzreihen zu schützen sind.
9. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**
9.1 Der Grünstreifen zwischen Graben und Geh-/Radweg ist im Abstand von 20 m mit einzelnen Gehölzgruppen aus standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern in zu bepflanzen. Eine Gehölzgruppe besteht aus 6-8 Gehölzen, wobei die Gehölzgruppen zu 75 % aus Sträuchern bestehen sollen. Dazwischen sind extensiv zu bewirtschaftende Wasserbereiche zu entwickeln, die mindestens alle 2-3 Jahre zu mähen sind, um sie geöltrei zu halten.
9.2 Im gesamten Bebauungsplangebiet ist pro 5 KF-Stellplätze ein heimischer Großbaum zu pflanzen.
10. **Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**
Die dargestellten Stäucher und Bäume sind zu erhalten, in ihrem Lebensraum zu schützen und dauerhaft zu pflegen.
11. **Wasserfläche - Entwässerungsgraben**
Der Entwässerungsgraben entlang der Straße Plaggendamm darf für die Anlage der Zufahrtsstraßen und die Anlage von Grundstückszufahrten bis zu einer Breite von 7,00 m verrohrt werden.
12. **Öffentliche Grünfläche - Regenwasserbehandlungsanlage**
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturbelassene Grünanlage ist die Anlage einer naturnah gestalteten Regenwasserbehandlungsanlage zulässig.
Der Uferbereich ist naturnah auszugestalten.
Die Fläche ist als extensives Grünland auszubilden, die nur einmal im Jahr gemäht wird und weder gedüngt noch mit Pestiziden behandelt werden darf. Sie ist mit 4 Baumgruppen zu je 3-5 standortgerechten heimischen Bäumen zu bepflanzen.

Verfahrensvermerke

DER RAT DER Zetel GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 28.01.93 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 56 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 01.02.93 ÖFFENTLICH BEKANNTMACHT.

VEREINBARTENDEN VERMERKE:
KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE, FLUR 42, MAßSTAB 1:2000. DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR REINE NUTZWECKLICHE ZWECKE GESTATTET (§ 13 ABS. 4 NDS. VERMESSUNGS- UND KATASTERGESETZ VOM 2. JULI 1985, NDS. GVLB. S. 187). DAZU GEHÖREN AUCH ZWECKE DER BAULEITPLANUNG.

DE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STAFTBEREICHEN RECHTSMÄSSIGEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZTE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 07.07.92). SIE IST HINSGÜLTIG DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI. DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST ENWANDFREI MÖGLICH.

Oldenburger DEN 04.03.93
KATASTERAMT Amt für Agrarstruktur
29 Oldenburger
Markt 40

ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG:
NEUENBURG DEN 28.01.93

GEÄNDERT: _____

PROJEKTLEITUNG: DIPL.-ING. L. WINTER
PLANVERFASSER: DIPL.-ING. A. POLLMANN
TECHNISCHE MITARBEIT: S. BRUNS

Thalen Consulting GmbH
Ingenieur-Architekten-Planbauer
Ullensbüttel 30 • D-39021 Neuenburg
Tel. (0440) 599-0 Fax (0440) 599-45

DER RAT DER Zetel GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 21.01.93 DEN 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 01.02.93 ÖFFENTLICH BEKANNTMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 01.02.93 BIS 05.02.93 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

29.02.2001 DEN 17.06.93

(Signaturen)
STADT-/GEMEINDELEITER

DER RAT DER Zetel GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 27.01.93 DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE EINGESCHRÄNKTE BEKANNTMACHUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 01.02.93 ÖFFENTLICH BEKANNTMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 01.02.93 BIS ZUM 05.02.93 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

STADT-/GEMEINDELEITER

DER RAT DER Zetel GEMEINDE HAT DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NACH PRÜFUNGSBEREITEN UND ANGEKUNDIGTEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 01.02.93 ALS SATZUNG (UND BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

29.02.2001 DEN 17.06.93

(Signaturen)
NAT. VORW. ZEICHNER STADT-/GEMEINDELEITER

IM ANZEIGEVERFAHREN GEMÄSS § 11 ABS. 3 BAUGB HABE ICH MIT VERLUFEN VOM 01.02.93 ZUM 25.02.93 UNTERSCHRIEBEN ERSTELLUNG VON BEBAUUNGSPLANES KEINE VERLETZUNG DER RECHTSVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 11 ABS. 3 BAUGB BEWIESEN.

26.04.2001 DEN 27. Okt. 93

(Signaturen)
STADT-/GEMEINDELEITER

DER RAT DER Zetel GEMEINDE IST DEN IN DER VERFÜGUNG VOM 01.02.93 AUSGEFASSTEN AUFLAGENMÄßIGEN IN SEINER SITZUNG AM 01.02.93 BEKANNTMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN HAT ZUVOR WEGEN DER AUFLAGEN / MÄßIGEN VON 01.02.93 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 01.02.93 ÖFFENTLICH BEKANNTMACHT.

STADT-/GEMEINDELEITER

DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHENS IST GEMÄSS § 12 BAUGB AM 02.02.93 IM AMTSBLATT Reg. Bez. Vermerke BEKANNTMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 04.02.93 RECHTSVERBÜNDLICH GEWORDEN.

Zetel DEN 03.02.1994

(Signaturen)
STADT-/GEMEINDELEITER

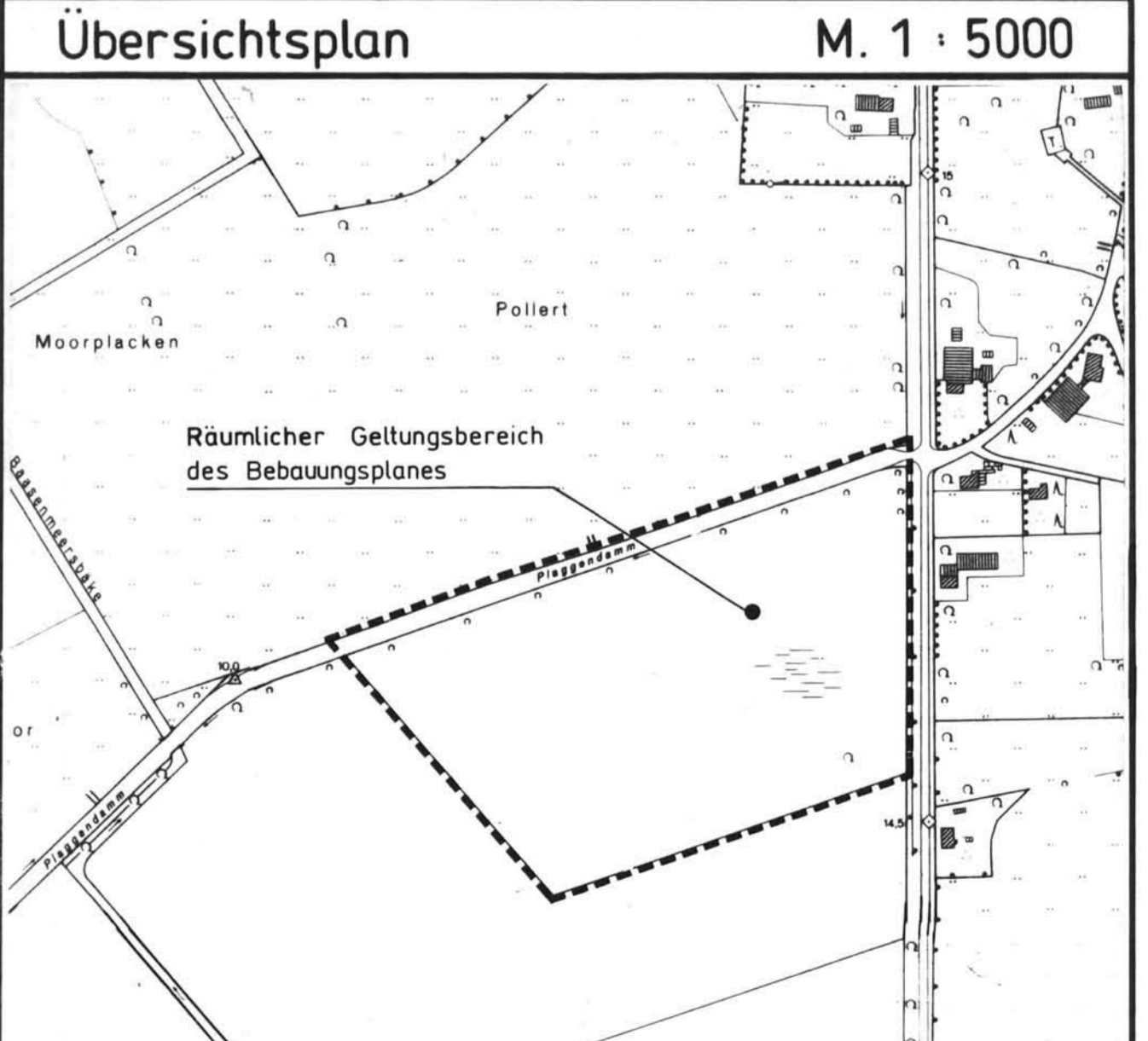
INNERHALB EINES JAHRES SEIT BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST EINE VERLETZUNG DER IN § 24 ABS. 1 SATZ 1 NR. 1 UND 2 BAUGB BEZÜGNETEN VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTENDE GEMACHT WORDEN.

STADT-/GEMEINDELEITER

- ### Örtliche Bauvorschriften (§§ 56 97 und 98 NBauO)
- Gliederung der Baukörper**
Die in der abweichenden Bauweise errichteten Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 40m müssen gegliedert werden.

Hinweise

- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz). Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland oder der Gemeinde Zetel anzuzeigen.



Planzeichenerklärung

- Festsetzungen des Bebauungsplanes**
 - Art der baulichen Nutzung
 - GE Gewerbegebiet
 - GE^E Gewerbegebiet mit Einschränkung
 - GI^E Industriegebiet
 - Maß der baulichen Nutzung
 - z.B. 0,6 Grundflächenzahl
 - z.B. (1,2) Geschossflächenzahl
 - z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - z.B. FH: 9,00 m maximal zulässige Firsthöhe
 - z.B. TH: 6,00 m maximal zulässige Traufhöhe
- Bauweise, Baugrenzen**
 - a abweichende Bauweise
 - Baugrenzen
 - überbaubare Flächen innerhalb und nicht überbaubare Flächen außerhalb der Baugrenzen
- Öffentliche Verkehrsflächen**
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 - Öffentlicher Geh- und Radweg
 - Verkehrsbegleitgrün
- Grünflächen**
 - Öffentliche Grünflächen
 - Zweckbestimmung:
 - naturnahe Grünanlage
- Wasserflächen**
 - Wasserflächen
 - Zweckbestimmung:
 - Entwässerungsgraben
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - z.B. TF 1 siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
 - z.B. GF 1 siehe gestalterische Festsetzungen Nr. 1
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen bzw. Zweckbestimmungen
 - Sichtdreieck
 - Bauverbotszone für Hochbauten gem. § 24 NStGr (Niedersächsisches Straßengesetz)
 - z.B. A Planstraße A
 - Erhaltenswerte Strücker und Bäume

Gemeinde Zetel

Bebauungsplan Nr. 56

"Gewerbegebiet Collstede"

Ein Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes

M. 1:1000

Thalen Consulting GmbH Neuenburg