



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- GELTUNGSBEREICH
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- BAUGRENZE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- SICHTDREIECK T.F. 1
- PARALLEL
- ST STALLPLÄTZE
- SO SONDERGEBIET / BETREUTES WOHNEN T.F. 3
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- OFFENE BAUWEISE
- ABWEICHENDE BAUWEISE T.F. 2
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTWERT)
- GRUNDFLÄCHENZAHL
- GR 4000 GRUNDFLÄCHE 4000m<sup>2</sup>
- GF 9300 GESCHOSSFLÄCHE 9300m<sup>2</sup>
- GRÜNFLÄCHEN (ÖFFENTLICH)
- GRÜNANLAGE
- FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
- ELEKTRIZITÄT (UMFORMERSTATION)
- WASSERFLÄCHE
- RÄUMUFERSTREIFEN (SIEHE HINWEIS)<sup>2</sup>

TH 9,00 TRAUFEHÖHE 9,00m T.F. 4  
 FH 14,00 FIRSHÖHE 14,00m T.F. 5  
 T.F. TEXTLICHE FESTSETZUNG

**Textliche Festsetzungen:**

- Innerhalb des Sichtdreiecks ist für Anpflanzungen und Nebenanlagen eine Höhe von über 0,80 m über Bordsteinkante nicht zulässig.
- In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50m zulässig. Abstände regeln sich nach Landesrecht.
- Innerhalb des Sondergebietes "Betreutes Wohnen" sind zulässig: Wohnungen, Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke, Ferner Läden und Gastronomiebetriebe, die der Versorgung des Sondergebietes dienen.
- TH 9,00 m - Traufhöhe als Höchstgrenze bezogen auf den befestigten Rand der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche. Maßgebend ist der Schnittpunkt der Außenkante des Mauerwerks mit der Dachhaut.
- FH 14,00 m - Firsthöhe als Höchstgrenze bezogen auf den befestigten Rand der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche.

**Baugestalterische Festsetzungen:**  
 Die folgenden Gestaltungsvorschriften gelten nur für das WA-Gebiet:

- Die Dachneigung muß mind. 35° und darf höchstens 55° betragen.
- Für die Dachdeckung ist rotes Ziegelmateriale (RAL-Farblegister 2002-2004) mit gewellter Oberfläche (z. B. Holzziegel) zu verwenden, glasierte Dachziegel sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Garagen und Nebengebäude.
- Nebenanlagen, Nebengebäude sowie Garagen dürfen mit einer Dachneigung zwischen 0° und 50° errichtet werden.

**HINWEISE:**

- Im Bereich der Emissionsfläche ist eine Bebauung mit Aufenthaltsräumen nicht zulässig.
- Nach der Satzung der Siedlung Bockhorn-Friedeburg ist von Gewässern II. Ordnung ein Räumstreifen von mind. 10 m von jeglicher Bebauung freizuhalten, ferner sind nach § 9a MAB an Gewässern II. Ordnung beidseitig 5 m breite Gewässerrandstreifen von allen baulichen Anlagen, also auch von Wegen und Straßen, freizuhalten. Ausnahmen von den Bestimmungen der Siedlung Bockhorn-Friedeburg können im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind.

(Nieders. Denkmalschutz in der z. Zt. gültigen Fassung)

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden, die sofort die Bezirksregierung benachrichtigen wird.

**Präambel (mit örtliche Bauvorschriften)**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde ZETEL diesen Bebauungsplan Nr. 57, bestehend aus der Planzeichnung und den nebensichstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebensichstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

ZETEL, den 26. JULI 2001

Ratsvorsitzender: [Signature] Gemeindedirektorin/ Gemeindedirektor: [Signature]

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.03.1993 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 57 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.07.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

ZETEL, den 26. JULI 2001

**Planunterlagen**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Maßstab: Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ...). 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.

VAREL, den ...

Katasteramt VAREL (Unterschrift)

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom Landkreis Friesland, Planungsamt. JEVER, den ...

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 04.04.2000 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.04.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 25.04.2000 bis 04.05.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

ZETEL, den 26. JULI 2001

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ... bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

ZETEL, den ...

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.07.1993 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

ZETEL, den 26. JULI 2001

**Anzeige**

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am ... angezeigt worden. Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/Ausnahmen der durch ... kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

OLDENBURG, den ...

Aufsichtsbehörde (Unterschrift)

**Beitrittsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom ... (Az.: ...) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am ... beigetreten. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom ... bis ... öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekanntgemacht.

ZETEL, den ...

**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am 03. AUG. 2001 im Amtsblatt Nr. 211 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 03. AUG. 2001 rechtsverbindlich geworden.

ZETEL, den 10. AUG. 2001

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

ZETEL, den ...

**Mängel der Abwägung**

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

ZETEL, den ...

**GEMEINDE ZETEL**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 57**  
**MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN**

M 1:1000

Kreis: Friesland  
 Gemeinde: Zetel  
 Gemarkung: Zetel  
 Flur: 15  
 Maßstab: 1:1000

Planunterlage: VP 3/196  
 Angemeldet nach dem Liegenschaftskarten des Katasteramtes Varel  
 Vervielfältigungserlaubnis erteilt nach  
 Rd. Ent. Nr. 2000  
 14. 4. 2000 gen. H. Wagner  
 20. 7. 2000 H. Wagner