

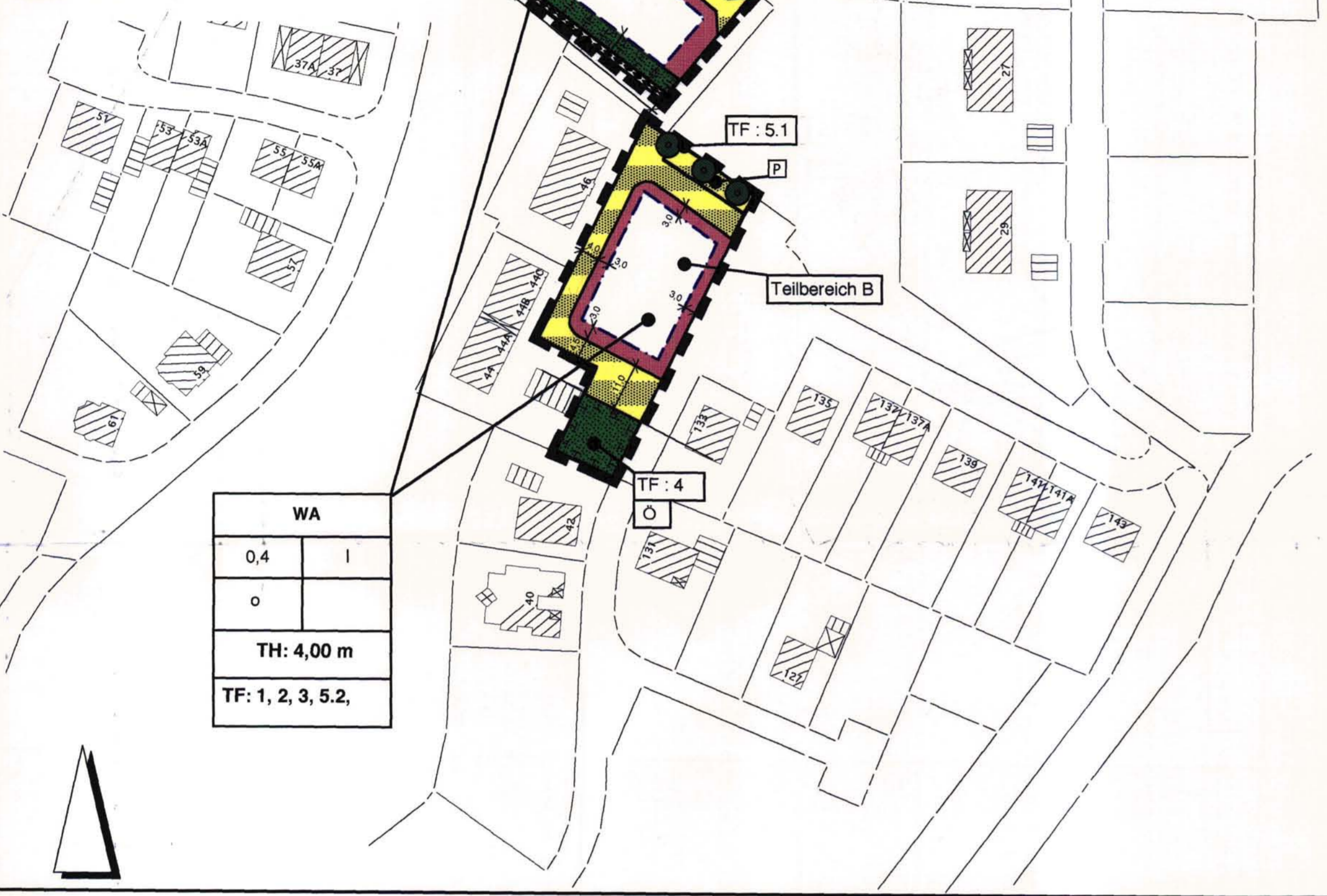
Gemeinde Zetel

Bebauungsplan Nr.58

1. Änderung
"Süpkenhörn"

Gemarkung Zetel
Flur 24

M. 1:1000



Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

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

3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise
- - - Baugrenze

4. Verkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:
verkehrsberuhigter Bereich
öffentlicher Parkplatz

5. Grünflächen

o öffentliche Grünanlage
P private Grünanlage

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
● anzupflanzende Einzelbäume

7. Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

II. Nachrichtliche Übernahmen (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

● Wallhecke gemäß § 33 NNatG (Nachrichtliche Übernahme bezieht sich nur auf die zum Plangebiet belegene Wallhecke, d.h. halbe Breite)

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß die unter § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig sind.
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. BauNVO sind die unter § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO

Die Errichtung von Garagen und Carports als Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3. Traufhöhe gemäß § 18 BauNVO

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt), in Fassadenmitte gemessen. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Zufahrt im Sinne des § 5 NBauO. Die Traufhöhen von Dachaufbauten sowie des abgewalmten Teils bei Walml- und Krüppelwalmdächern bleiben unberücksichtigt.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die als nachrichtliche Übernahme dargestellten Wallhecken sind zu erhalten. Wallhecken mit lückigem Bewuchs sind durch Pflanzung standortgerechter, heimischer Baum- und Strauchgehölze zu ergänzen. Natürliche Abgänge in der Bepflanzung sind zu ersetzen. Ein 5 m breiter, den Wallhecken vorgelagerter Streifen ist als Schutzstreifen von der Gemeinde mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

5.1 Die anzupflanzenden Einzelbäume sind am festgesetzten Standort mit einer möglichen Abweichung von ± 1 m zu pflanzen. Es sind standortgerechte Bäume (vgl. Hinweis 3) zu verwenden. Die anzupflanzenden Bäume müssen einen Mindeststammumfang von 14/16 cm haben.

5.2 Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (vgl. Hinweis Nr. 3) zu pflanzen.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Die Baunutzungsverordnung gilt in der Fassung vom 30. Januar 1990.

2. Wallhecken

Die Grundstückserwerber werden auf den besonderen Schutzabstand der Wallhecken nach § 33 NNatG hingewiesen.

3. Gehölzliste

Hinsichtlich der Bepflanzung wird empfohlen, sich je nach Verwendungszweck an der Gehölzliste in der Begründung zu orientieren.

Örtliche Bauvorschrift (§§ 56, 97 und 98 NBauO)

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Wohngebiet Süpkenhörn“. Baumaßnahmen und bauliche Anlagen dürfen im Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift nur nach Maßgabe der Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift durchgeführt werden.

1. Dachformen und Dachneigungen

Zulässig sind nur gleich geneigte Sattel-, Walml- und Krüppelwalmdächer mit Neigungswinkeln zwischen 28° und 48°. Bei Walml- und Krüppelwalmdächern ist für den abgewalmten Teil eine Neigung zwischen 28° und 70° zulässig. Die Mindestdachneigung gilt nicht für Garagen gem. § 12 BauNVO und Gebäude als Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

2. Dacheindeckungen

Für die Dacheindeckung sind zugelassen:
-Tonziegel oder Betondachsteine mit gewellter Oberfläche aus dem Farbenspektrum orangerot bis braunrot sowie schwarz in den RAL-Farbtönen 2001, 2002, 2008, 2009, 2010, 2011, 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3009, 3011, 3016, 7015, 7016, 7021, 7024 oder 7028.
-Reetdächer bzw. bei Garagen gem. § 12 BauNVO und Gebäuden als Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO extensiv begrünte Dächer.
-in die Dachflächen integrierte Anlagen für Solarenergie.

3. Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind mit unglasierten Vormauerziegeln zu verblenden. Ausnahmsweise ist die vollflächige Verschalung des Giebels oberhalb der Traufe mit naturbelassenen oder mit farblich holzähnlichen Lasuren behandelten Holzern zulässig. Ausnahmsweise ist bei Anbauten an bestehende Gebäude im Sinne des Bestandsschutzes auch eine äußere Gebäudegestaltung wie in der Art des Hauptgebäudes zulässig.

4. Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind als freiwachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen (vgl. Hinweis Nr. 3) zu gestalten. Eine Kombination mit transparenten Arten von Holzzäunen und Ziegelmauern sowie Mischformen dieser Arten ist möglich. Geschnittene Hecken, Zäune und Mauern dürfen das Maß von 0,80 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten.

Präambel

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) UND § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG HAT DER RAT DER GEMEINDE ZETEL DIESE SATZUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 58 BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

ZETEL, DEN 07. Dez. 1998

Paul Schickel
RATSVORSITZENDER



Louxtermann
GEMEINDEDIREKTOR

Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE ZETEL HAT IN SEINER SITZUNG AM 11.12.1997 DIE AUFSTELLUNG DIESER SATZUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 58 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 09.07.1998 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

ZETEL, DEN 07. Dez. 1998

Paul Schickel
RATSVORSITZENDER



Louxtermann
GEMEINDEDIREKTOR

2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE: MAßSTAB: 1 : 1000

DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTGEWERBLICHE ZWECKE GESTATTET (§ 13 ABS. 4 DES NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERGESETZES VOM 02.07.85, NDS. GVBL. S. 187, GEANDERT DURCH ART. 12 DES GESETZES VOM 19.09.1989, NDS. GVBL. S. 345). DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STADTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM JAN. 1998), SIE IST HINSDRITTLICH 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 04. Dez. 1998

Dijs
KATASTERAMT VAREL



3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG:

PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. M. LUX
TECHNISCHE MITARBEIT: U. STINDT



OLDENBURG, DEN 24.11.1998

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER GEMEINDE ZETEL HAT IN SEINER SITZUNG AM 11.12.1997 DEN ENTWURF DER SATZUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 08.08.1998 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DER Ö.G. SATZUNG UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 17.08.1998 BIS 16.09.1998 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

ZETEL, DEN 07. Dez. 1998

Paul Schickel
RATSVORSITZENDER



Louxtermann
GEMEINDEDIREKTOR

5. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE ZETEL HAT NACH PRÜFUNG DER ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 15.10.1998 DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB), DIE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

ZETEL, DEN 07. Dez. 1998

Paul Schickel
RATSVORSITZENDER



Louxtermann
GEMEINDEDIREKTOR

6. INKRAFTTRETEN

DER SATZUNGSBESCHLUß DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM 11.12.1997 IM AMTSBLATT ... BEKANNTGEMACHT WORDEN. DIE Ö.G. SATZUNG IST DAMIT RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

ZETEL, DEN 17. Dez. 1998

Louxtermann
GEMEINDEDIREKTOR



7. VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DER ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DER Ö.G. SATZUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

ZETEL, DEN ...

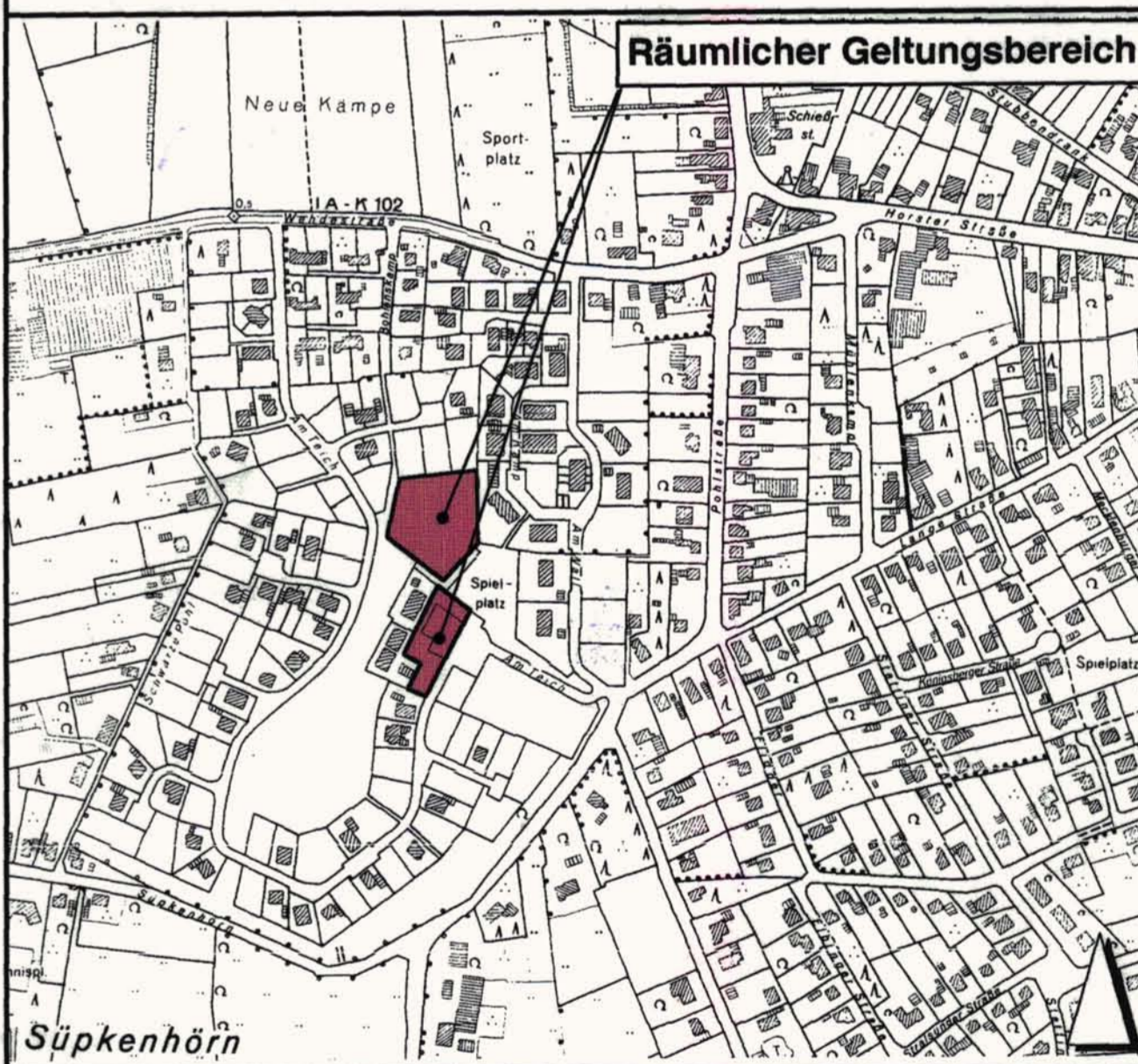
8. MANGEL DER ABWAGUNG

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DER ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN SIND MANGEL DER ABWAGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

ZETEL, DEN ...

Übersichtsplan

M. 1:5000



Gemeinde Zetel

Bebauungsplan Nr. 58
1. Änderung
"Süpkenhörn"

mit örtlicher Bauvorschrift

M. 1:1000