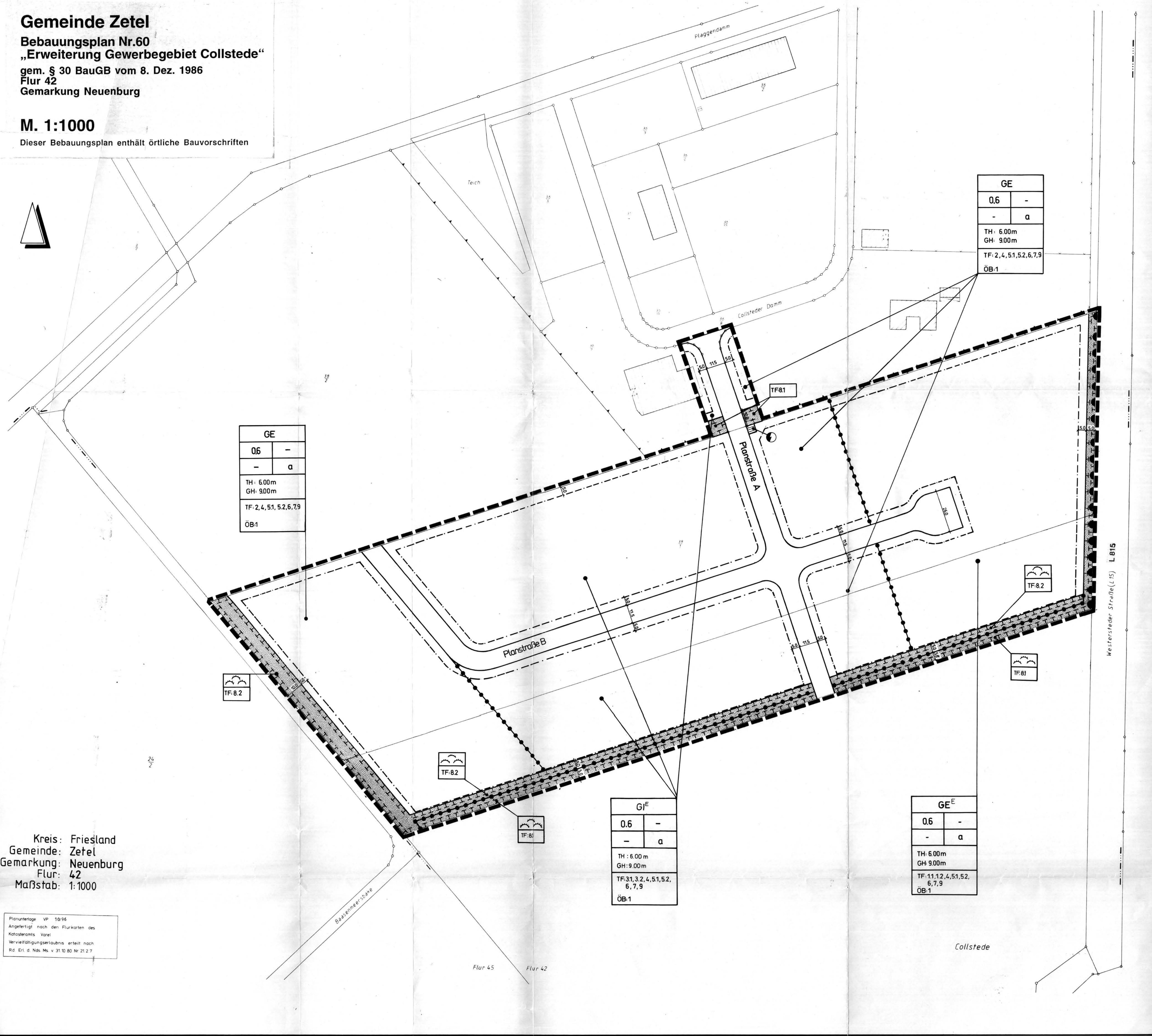


**Gemeinde Zetel**  
**Bebauungsplan Nr. 60**  
**„Erweiterung Gewerbegebiet Collstede“**  
 gem. § 30 BauGB vom 8. Dez. 1986  
 Flur 42  
 Gemarkung Neuenburg

**M. 1:1000**  
 Dieser Bebauungsplan enthält örtliche Bauvorschriften



GE	
0,6	-
-	a
TH: 6,00 m	
GH: 9,00 m	
TF: 2, 4, 51, 52, 6, 7, 9	
ÖB: 1	

GE	
0,6	-
-	a
TH: 6,00 m	
GH: 9,00 m	
TF: 2, 4, 51, 52, 6, 7, 9	
ÖB: 1	

G <sup>IE</sup>	
0,6	-
-	a
TH: 6,00 m	
GH: 9,00 m	
TF: 11, 12, 4, 51, 52, 6, 7, 9	
ÖB: 1	

G <sup>E</sup>	
0,6	-
-	a
TH: 6,00 m	
GH: 9,00 m	
TF: 11, 12, 4, 51, 52, 6, 7, 9	
ÖB: 1	

Kreis: Friesland  
 Gemeinde: Zetel  
 Gemarkung: Neuenburg  
 Flur: 42  
 Maßstab: 1:1000

Planunterlagen VP 19/94  
 Angelerfertigt nach den Flurkarten des  
 Katastersamt Varel  
 Verordnungsnummer: 10/94  
 Rd. Ein. d. Ndb. Nr. v. 21.10.80 Nr. 21.7

**Textliche Festsetzungen**

- Eingeschränktes Gewerbegebiet G<sup>E</sup> gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO**  
 In dem G<sup>E</sup>-Gebiet sind Gewerbebetriebe zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich stören. Folgende flächenbezogene Schalleistungspegelwerte dürfen nicht überschritten werden:  
 tagsüber 60 dB (A)  
 nachts 45 dB (A)  
 bezogen auf 1 qm.
- Gewerbegebiet gem. § 9 BauNVO**  
 In dem G<sup>E</sup>-Gebiet 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 G<sup>I</sup> 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 G<sup>I</sup>-Gebiet 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, deren Emissionen einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von:  
 tagsüber 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 Grundstuckseinfriedungen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
- Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO**  
 5.1 Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung von Traufhöhe und maximaler Gebäudehöhe (Firsthöhe) ist die Oberkante der zur Errichtung dienenden Verkehrsfäche. Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.  
 5.2 Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) gilt nicht für untergeordnete Gebäudeanteile i. S. des Landesrechts, technische Anlagen des Emissionsschutzes, Anlagen zur Energieerzeugung aus erneuerbaren Energieträgern und Anlagen 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 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 Ausgleichsfläche nicht ausreichend ist, müssen je Quadratmeter des verbleibenden ausgleichenden Areals 2 qm Fassadenbegrünung errichtet werden.
- Abweichende Bauweise gem. § 22 BauNVO**  
 In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand nach Landesrecht zu errichten. Gebäudehöhen 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 Wallhecken mit standortgerechten heimischen Laubbäumen anzulegen, bzw. im Bereich der seitlichen Plangrenzlinie in Teilbereichen wiederherzustellen.  
 8.2 Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturbelassene Grünfläche ist eine extensive, zwischjährige Wiese zu entwickeln.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**  
 Im gesamten Bebauungsplangebiet ist pro 5 KFZ-Stellplätze ein heimischer Großbaum zu pflanzen.

**Örtliche Bauvorschriften (§§ 56, 97 und 98 NBauO)**

- Gliederung der Bauflächen**  
 Die in der abweichenden Bauweise errichteten Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 40m müssen gegliedert werden.

**Hinweise**

- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990.
- Wer Erdarbeiten an einer Stelle vornehmen will, von der er weiß oder vermutet den Umständen nach annehmen muß, daß sich dort Kulturdenkmale befinden, bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde (§ 19 NDSchG).  
 Sollten bei Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde mitzuteilen und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde Zetel anzuzeigen (§ 14 NDSchG).  
 Die Beginn der Erdarbeiten ist frühzeitig, mindestens aber 4 Wochen vorher dem Institut für Denkmalpflege, Heiligengestirbe 26, 26121 Oldenburg, Tel. (0441) 799-2120, anzuzeigen, damit baubegleitende archäologische Maßnahmen stattfinden können.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Abfalllagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu informieren.

**Präambel**

AUFGRUND 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. 60, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN OBENSTEHENDEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.  
 ZETEL DEN 13. JUNI 1997

*[Signature]*  
 RATS-VORSITZENDER

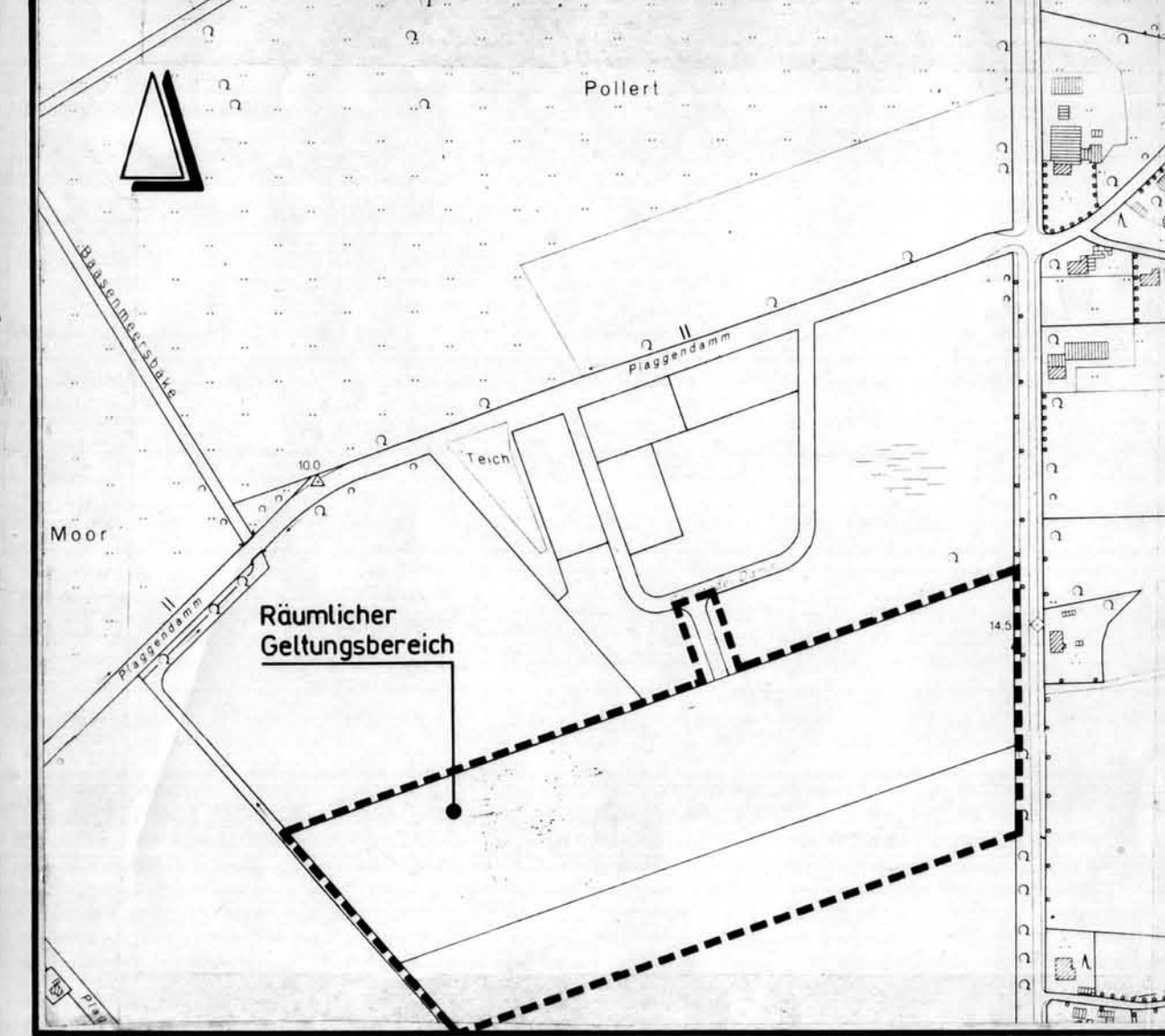
*[Signature]*  
 GEMEINDEDIREKTOR

**Verfahrensvermerke**

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
 DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 15.02.1996 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 60 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 23.11.1996 ÖRTSBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.  
 ZETEL DEN 13. JUNI 1997
- PLANUNTERLAGE**  
 KARTENGRUNDLAGE ÜBERSICHTSPLAN: DEUTSCHE GRUNDKARTE MASSTAB 1: 5000  
 BLATT-NR. BLATT-NAME:  
 HERAUSGABEVERMERK: HERAUSGEGEBEN VOM NIEDERSÄCHSISCHEN LANDESVERWALTUNGSAMT  
 LANDESMESSEUNG  
 KARTENGRUNDLAGE BEBAUUNGSPLAN: PLANUNTERLAGE VP 10/96 MASSTAB 1: 1000  
 GEMARKUNG NEUENBURG, FLUR 42 STAND VOM 13. APR. 1995  
 DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTGEBÜHRLICHE ZWECKE GESTATTET (§ 13 ABS. 4 DES NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERGESETZES VOM 02.07.85, NDS. BVBL. S. 187, GEÄNDERT DURCH ART. 12 DES GESETZES VOM 19.09.1998, NDS. BVBL. S. 346).  
 DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STADTBILDUNGSBEDINGTEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZE VOLLSTÄNDIG NACH. SIE IST HINRICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH ENWANDFREI. DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST ENWANDFREI MÖGLICH.  
 VAREL DEN 11. JUNI 1997  
 KATASTERAMT VAREL  
*[Signature]*  
 i. d. Dienst v. R.

- ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG:**  
 PROJEKTLEITUNG: DIPL.-ING. L. WINTER  
 PROJEKTBEREITUNG: DIPL.-ING. R. FALK  
 TECHNISCHE MITARBEIT: S. BRUNS  
 OLDENBURG, DEN 21.06.1996  
 GEÄNDERT: 24.04.1997  
 VERENTWURF: ENTWURF  
 ANZEIGEFASSUNG  
 INGENIEURBÜRO: ARCHITECTEN + STADTPLANER  
 (Rosa Pl. 1 + D. 26122 Oldenburg + Tel. 0441/7998-0 + Fax. 0441/7998-99)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
 DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 09.10.1996 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 3 BAUGB / § 3 ABS. 3 SATZ 1 ERSTER HALBSATZ I. V. M. § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 17.01.1997 ÖRTSBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 27.01.1997 BIS 27.02.1997 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.  
 ZETEL DEN 13. JUNI 1997
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG**  
 § 14 BAUNVO  
 DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 13. JUNI 1997 DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ERSTBEI ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG GEMÄSS § 3 ABS. 3 SATZ 1 ZWEITER HALBSATZ BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 17.01.1997 ÖRTSBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 27.01.1997 BIS 27.02.1997 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGT.  
 ZETEL DEN 13. JUNI 1997
- VEREINFACHTER ÄNDERUNG**  
 DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 13. JUNI 1997 DEM VEREINFACHTEN GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT. DER BEGRÜNDUNG WURDE MIT SCHREIBEN VOM 13. JUNI 1997 BEKANNTGEMACHT.  
 ZETEL DEN 13. JUNI 1997
- SATZUNGSBESCHLUSS**  
 DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH PRÜFUNG DER BEGRÜNDUNG UND ANFRAGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 23.11.1996 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.  
 ZETEL DEN 13. JUNI 1997
- ANZEIGE**  
 DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 11 ABS. 1 UND 3 BAUGB AM 02.07.1997 ANGEZEIGT WORDEN. FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN WURDE EINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 11 ABS. 3 BAUGB BEKANNTGEMACHT. DIE VERLETZUNG WURDE BEANWANDERT. KEINENFALLS GEMACHT.  
 ZETEL DEN 27.02.1997
- BETRIFFTSBESCHLUSS**  
 DER RAT DER GEMEINDE IST DEN IN DER VERFÜGUNG VOM (AZ: ) AUFGEFÜHRTEN AUFLAGEN / MASSGABEN IN SEINER SITZUNG AM BEGETRETEN. DER BEBAUUNGSPLAN HAT WEGEN DER AUFLAGEN / MASSGABEN VOM ÖRTSBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.  
 ZETEL DEN
- INKRAFTTRETEN**  
 DIE ERTEILUNG DER GENEHMIGUNG / DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 19 BAUGB AM 02.07.1997 IN AUFSATZ 4 Abs. 2 BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 28.07.1997 RECHTSVERBÄNDLICH GEWORDEN.  
 ZETEL DEN 02.07.1997
- VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN**  
 INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.  
 ZETEL DEN
- MÄNGEL DER ABWÄGUNG**  
 INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.  
 ZETEL DEN

**Übersichtsplan M. 1:5000**



**Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990**

- Art der baulichen Nutzung**  
 GE Gewerbegebiet  
 G<sup>E</sup> Gewerbegebiet mit Einschränkung  
 G<sup>I</sup> Industriegebiet mit Einschränkungen
- Maß der baulichen Nutzung**  
 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
 TH: 6,00 maximal zulässige Traufhöhe  
 GH: 9,00 maximal zulässige Gebäudehöhe (bei geneigten Dächern F-Firsthöhe)
- Bauweise, Baugrenzen**  
 a abweichende Bauweise  
 - - - - - Baugrenze
- Verkehrsflächen**  
 öffentliche Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen**  
 öffentliche Grünfläche  
 Zweckbestimmung:  
 naturnahe Grünanlage
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Flächen für Versorgungsanlagen**  
 Fläche für Versorgungsanlage  
 Zweckbestimmung:  
 Elektrizität
- Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten  
 TF gemäß textlicher Festsetzung mit Angabe der Nummer  
 ÖB gemäß örtlicher Bauvorschriften mit Angabe der Nummer

**Gemeinde Zetel**  
**Bebauungsplan Nr. 60**  
**„Erweiterung Gewerbegebiet Collstede“**

**M. 1:1000**  
 Dieser Bebauungsplan enthält örtliche Bauvorschriften