

Teil A Planzeichnung M. 1:1000

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

- 11

| |
|----|
| WA |
|----|

 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- 12

| |
|------|
| WA |
| 2 Wo |

 Allgemeines Wohngebiet
2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig
(siehe textliche Festsetzungen Nr. 2) § 4 BauNVO
§ 9 (1) 6 BauGB

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

- 2.1 1, II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) § 20 BauNVO
- 2.2 GRZ Grundflächenzahl § 19 BauNVO
- 2.3 GFZ Geschosflächenzahl § 20 BauNVO
- 2.4 FH 9,0m max. Firsthöhe über Fahrbahnoberkante § 18 BauNVO
- 2.5 TH 2,0-4,0m Traufhöhe von mind. 2,0 - max. 4,0m über Fahrbahnoberkante § 18 BauNVO

3. Baugrenzen / Bauweise § 9 (1) 2 BauGB

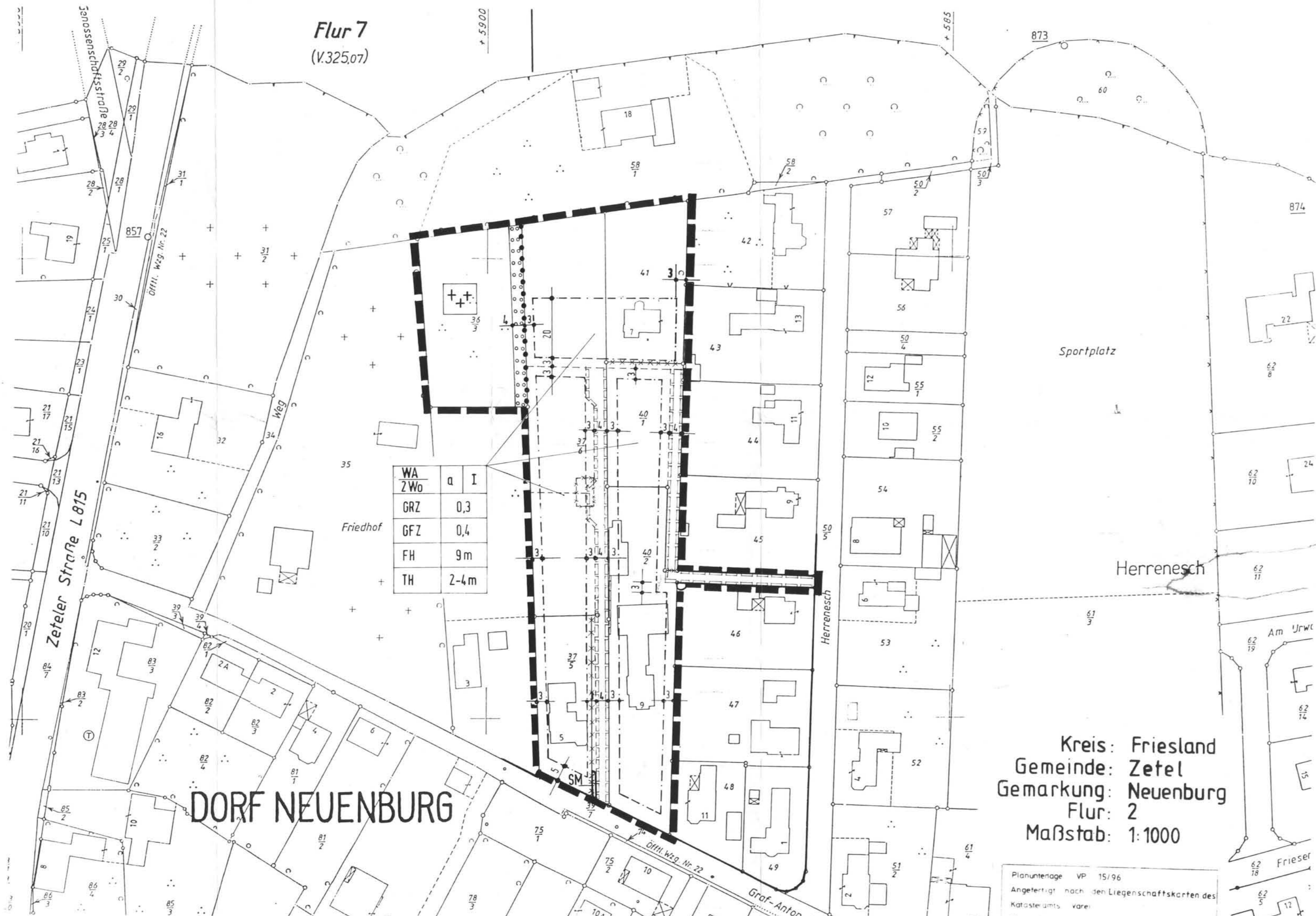
- 3.1 Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- 3.2 a abweichende Bauweise gem. TF 7

4. Sonstige Festsetzungen

- 4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie § 9 (1) 11 BauGB
- 4.3 Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- 4.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25a BauGB
- 4.5 Standplatz für Müllgefäße § 9 (1) 4 BauGB
- 4.6 Mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Hinterlegers
und Leitungsrecht zu Gunsten der Träger der Ver-
und Entsorgung zu belastende Flächen

5. Sonstige Darstellungen

- 5.1 Vorhandene Grundstücksgrenzen
- 5.2 Aufgehobene Grundstücksgrenzen (Vorschlag)
- 5.3 Neue Grundstücksgrenzen (Vorschlag)
- 5.4 Vorhandene Bebauung
- 5.5 Abbruch vorhandene Bebauung
- 5.6 Friedhof



Kreis: Friesland
Gemeinde: Zetel
Gemarkung: Neuenburg
Flur: 2
Maßstab: 1:1000

Planunterlagen VP 15/96
Angefertigt nach den Liegenschaftskarten des
Kartellamts vore
Vertriebsgenehmigung erteilt nach
RD. Entsch. d. Nds. Ms. v. 31.10.80 Nr. 21.2.7

Pflanzenliste

Großkronige Bäume:

- Winterlinde
- Sandbirke
- Feldahorn
- Rotahorn
- Apfelbaum
- Birnbäum
- Kirschaum
- Tilia cordata
- Betula pendula
- Acer campestre
- Acer robrom

Wildpflanzen:

- Felsenbime
- Blinthartriegel
- Haselnuß
- Weißdorn
- Pfaffenhütchen
- Heckenkirsche
- Johannisbeere
- Hundsrose
- Schlehe
- Brombeere
- Himbeere
- Schwarzerholunder
- Gemeinerschneeball
- Amelanchier canadensis
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Crataegus monogyna
- Eucornus europaeus
- Lonicera xylosocoom
- Ribes alpinum
- Rosa canina
- Prunus spinosa
- Rubus fruticosus agg.
- Rubus idaeus
- Sambucus nigra
- Viburnum opulus

Teil B Textliche Festsetzungen

1. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zuzulassenden Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind nur 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
3. Bauliche Anlagen nach § 12 NBauO (Garagen und Abstellräume) sowie untergeordnete Nebenanlagen in Form von Gebäuden nach § 14 BauNVO sind zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.
4. Oberhalb des Vollgeschosses liegende Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Berechnung der Geschosfläche mitzurechnen (gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO).
5. In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind nur Gebäudelängen bis 25 m zulässig. Die Grenzabstände richten sich nach der NBauO. Bei der Bemessung der Gebäudelängen sind unmittelbare Anbauten im Sinne von den §§ 12 NBauO und 14 BauNVO nicht mitzurechnen.
6. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB am östlichen Rand des Geltungsbereiches wird nur zugunsten des Grundstückes Herrenesch Nr. 7 und Graf-Anton-Günter-Str. 9 festgesetzt.
7. Die Höhe der Traufe gemäß § 18 BauNVO wird auf maximal 4 m begrenzt, bzw. darf 2 m nicht unterschreiten. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt).
8. Es dürfen nur landschaftstypische und standortgerechte Bäume und Sträucher gem. beiliegender Pflanzenliste verwendet werden. Pro Grundstück muß mindestens ein großkroniger Baum gemäß untenstehender Pflanzenliste mit einem Mindest-Stammumfang von 14/16 cm gepflanzt werden (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten.
9. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird das Anlegen von Brunnen untersagt.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§§ 56,57 und 98 NBauO)

1. Zulässig sind nur gleich geneigte Dächer von 30° - 60°, wobei Giebel mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden sind. Bei Garagen und Gebäuden als Nebenanlagen sind auch Dächer unter 30° sowie Flachdächer möglich. Aneinanderengrenzende Garagendächer sind nur mit gleicher Dachneigung zulässig.

Hinweise

1. Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO).
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese Funde meldepflichtig. Sie sind unverzüglich dem Landkreis Friesland als untere Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde Zetel anzuzeigen.

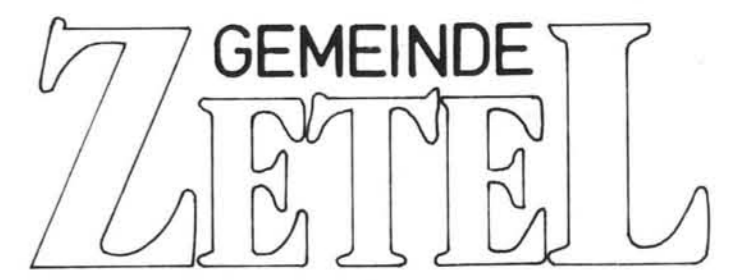
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Architektenbüro Hartmut Kapels in Zetel.
Zetel, den 05/03/98
Dipl.-Ing. Hartmut Kapels

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. 63 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Zetel, den 01. APR. 1998

Lauxtermann
Gemeindedirektor



Bebauungsplan Nr. 63 - Gelände Klusmann

Verfahrensvermerke:

Der Rat der Gemeinde Zetel hat in seiner Sitzung am 11.04.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.05.1996 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zetel, den 01. APR. 1998
Der Gemeindedirektor
Lauxtermann

2. Kartengrundlage Übersichtsplan: Deutsche Grundkarte Maßstab 1:5000
Blatt-Nr. Blattname:
Herausgebervermerk: Herausgegeben vom Niedersächsischen Landesverwaltungsamt - Landesvermessung -
Kartengrundlage Bebauungsplan: Planunterlagen VP 15/96 Maßstab 1:1000
Gemarkung Neuenburg: Flur 2 Stand vom 12. JUNI 1996

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, geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.09.1989 Nds. Bvbl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Überlagerung des neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

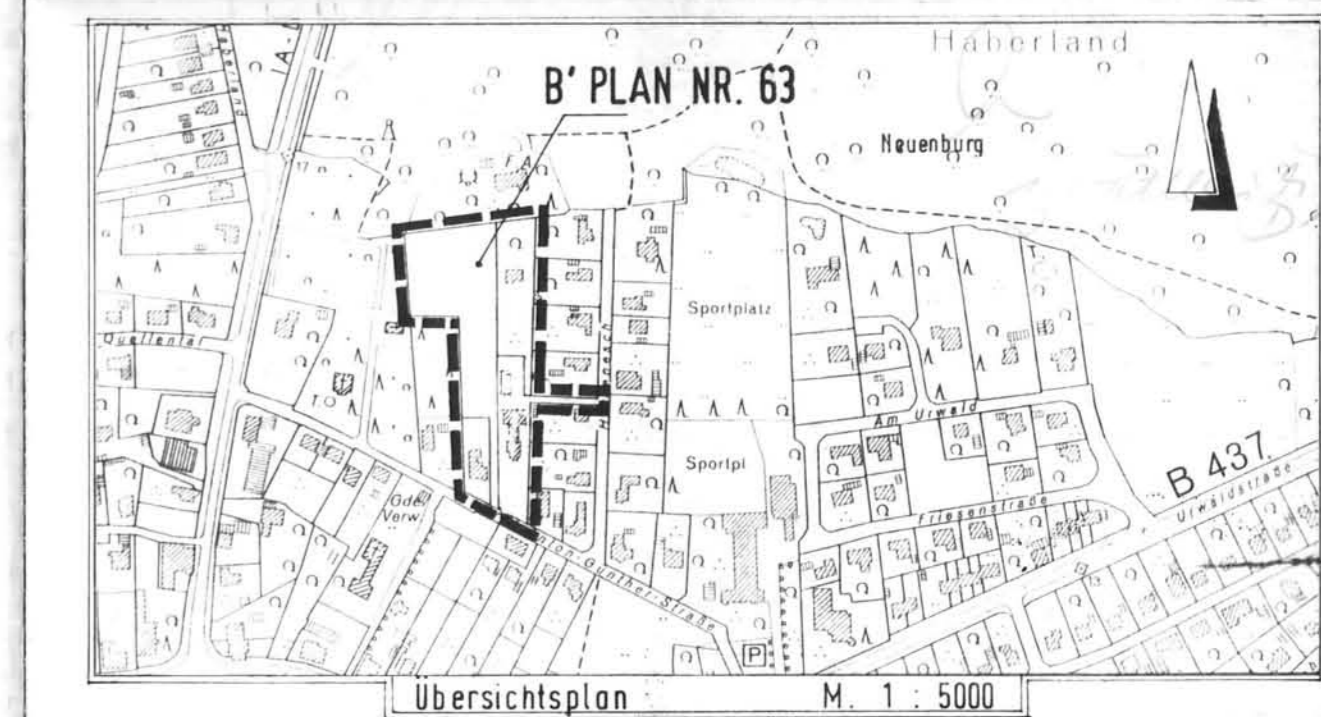
Varef. den 16. März 1998
Katasteramt Zetel
Dipl.-Ing. Lauxtermann
Vermessungsamt

3. Der Rat hat in seiner Sitzung am 24.04.97 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 19.03.1997 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 19.03.97 bis 26.03.97 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Zetel, den 01. APR. 1998
Der Gemeindedirektor
Lauxtermann

4. Der Rat der Gemeinde Zetel hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.12.97 als Satzung § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Zetel, den 01. APR. 1998
Gemeinsamer
Ratsvorsitzender
Gemeindedirektor
Lauxtermann



5. Im Anzeigeverfahren habe ich mit Verfügung (Anzeige) vom 28.04.1998 den Bebauungsplan Nr. 63 mit den Maßgaben gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB in Verbindung mit § 4 BauGB für die im Bebauungsplan besonders kenntlich gemachten Teile des Gebietes von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Jever, den 28.04.1998
Dr. H. H. H.

6. Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom 28.04.1998 aufgeführten Auflagen / Maßgaben in seiner Sitzung am 18.05.1998 beigetreten. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom 18.05.1998 bis 18.05.1998 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.05.1998 ortsüblich bekannt gemacht.

Zetel, den 18.05.1998
Der Gemeindedirektor

7. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB am 15. MAI 1998 Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15. MAI 1998 rechtsverbindlich geworden.

Zetel, den 18. MAI 1998
Der Gemeindedirektor
Im Auftrage
Lauxtermann

8. Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 Abs. Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Zetel, den 18. MAI 1998
Der Gemeindedirektor
Im Auftrage

9. Innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Zetel, den 18. MAI 1998
Der Gemeindedirektor
Im Auftrage

Bebauungsplan Nr. 63 - Gelände Klusmann