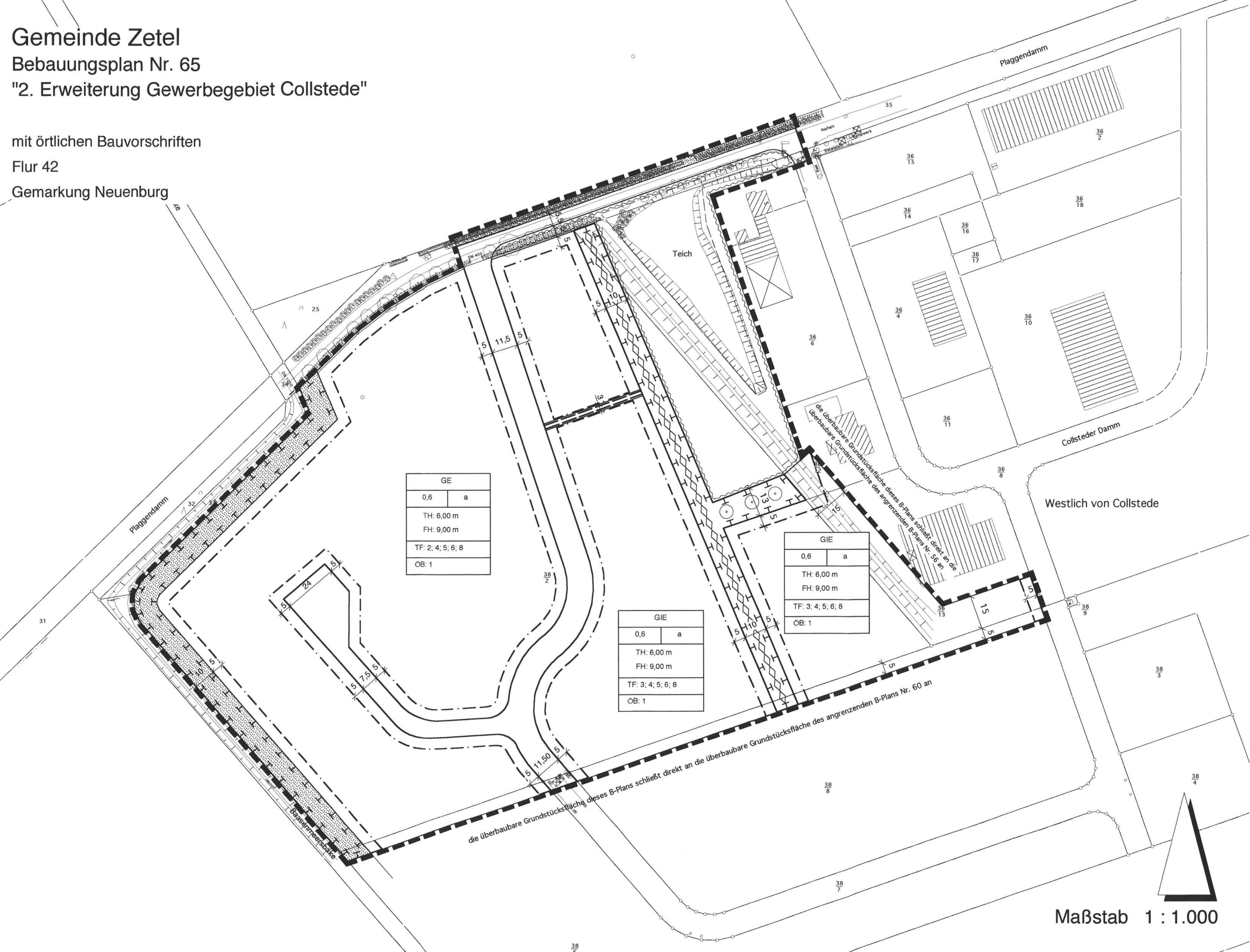


Gemeinde Zetel
Bebauungsplan Nr. 65
"2. Erweiterung Gewerbegebiet Collstede"

mit örtlichen Bauvorschriften
 Flur 42
 Gemarkung Neuenburg



Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

I. Festsetzungen des Planes

1. Art der baulichen Nutzung

GE	Gewerbegebiet
GIE	eingeschränktes Industriegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 FH: 8,50 m maximal zulässige Firsthöhe
 TH: 6,00 m Traufhöhe

3. Bauweise, Baugrenzen

a Baugrenze
 abweichende Bauweise

4. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche

5. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

6. Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Neuanlage von Wall- oder Strauchhecken
 anzupflanzende Bäume

7. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde zu belastende Flächen
 Räumlicher Geltungsbereich

Textliche Festsetzungen

1. Gewerbegebiet GE gem. § 8 BauNVO
 In dem Gewerbegebiet 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 - Vergnügungsgestalten - nicht zulässig.

2. Eingeschränktes Industriegebiet GIE gem. § 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO

2.1 In dem Eingeschränkten Industriegebiet GIE sind die ausnahmsweise zulässigen Vorhaben gem. § 9, Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - nicht zulässig.

2.2 In dem Eingeschränkten Industriegebiet GIE sind nur solche Betriebe und Betriebsteile zulässig, deren Emissionen einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber 70 dB (A) nachts 55 dB (A) nicht überschreiten.

3. 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 Grundstücksanfriedungen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

4. Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

4.1 Unterer Bezugspunkt 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.

4.2 Die maximale Gebäudehöhe (bei geneigten Dächern Firsthöhe) gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile i. S. des Landesrechtes, technische Anlagen des Emissionsschutzes, Anlagen zur Energieerzeugung aus erneuerbaren Energieträgern und Siloanlagen sowie sonstigen punktuellen baulichen Anlagen.

5. Abweichende Bauweise gem. § 22 BauNVO
 In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand nach Landesrecht zu errichten, Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

6. Fläche für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.1 Auf der Fläche für Maßnahmen sind Wallhecken oder Strauchhecken mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen anzulegen.

6.2 In der öffentlichen Grünfläche, auf der Maßnahmen festgesetzt sind, ist eine extensive, zweischürige Wiese zu entwickeln.

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

7.1 Im gesamten Bebauungsplangebiet ist pro 5 KFZ-Stellplätze ein heimischer Großbaum (vgl. Vorschläge in TF Nr. 7.2) zu pflanzen.

7.2 Als anzupflanzende Bäume sind einheimische, standortgerechte Laubbäume (vorzugsweise Steileiche, Spitzahorn, Winterlinde, Rotbuche, Sandbirke und/oder Hainbuche) mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm in 1 m Höhe zu pflanzen.

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

1. Gliederung der Gebäudefassaden
 Gebäude mit einer Fassadenlänge von mehr als 40 m müssen vertikal gegliedert werden (z.B. durch Versprünge, vorgesetzte Stützen o.ä.).

Hinweise

1. Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauVO) von 1990.

2. Wer Erdarbeiten an einer Stelle vornehmen will, von der er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muß, daß sich dort Kulturdenkmale befinden, bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde (§ 13 NDSchG). Sollten bei Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodentunde gemacht werden, so sind diese Funde meldepflichtig und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde Zetel anzuzeigen (§ 14 NDSchG). Der Beginn der Erdarbeiten ist frühzeitig, mindestens aber 4 Wochen vorher dem Institut für Denkmalpflege, Heiligengestirbsstraße 26, 26121 Oldenburg, Tel. (0441) 799-2120, anzuzeigen, damit baubegleitende archäologische Maßnahmen stattfinden können.

3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodentunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodentunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

4. Durch diesen Bebauungsplan Nr. 65 werden Teilflächen der rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 56 und 60 überplant. In diesen Bereichen treten die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 56 und 60 außer Kraft und werden durch die Festsetzungen dieses B-Plans Nr. 65 ersetzt.

Präambel

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I. V. M. § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG HAT DER RAT DER GEMEINDE ZETEL DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 65 "2. ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET COLLSTEDER" BESTEHEND AUS DER PLANZEICHENUNG UND DEN NIEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN OBENSTEHENDEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

ZETEL, DEN 20. Sep. 1999

RATSVORSITZENDER: *[Signature]*
 GEMEINDEDIREKTOR: *[Signature]*

Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 11.02.1999 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 65 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 23.02.1999 ÖRTLICH BEKANNT GEMACHT.
 ZETEL, DEN 20. Sep. 1999
 GEMEINDEDIREKTOR: *[Signature]*

2. PLANUNTERLAGE
KARTENGRUNDLAGE ÜBERSICHTSPLAN: DEUTSCHE GRUNDKARTE MABSTAB 1 : 5000
 HERAUSGABEVERMERK: HERAUSGEGEBEN VOM KATASTERAMT: VAREL
 VERVIELFÄLTIGUNGSERLAUBNIS ERTEILT DURCH DAS KATASTERAMT VAREL
KARTENGRUNDLAGE BEBAUUNGSPLAN: LIEGENSCHAFTSKARTE: MABSTAB: 1 : 1000
 GEMARKUNG NEUENBURG, FLUR 42 STAND VOM 01.10.1998
 DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTGEWERBLICHE ZWECKE GESTÄTTET (§ 13 ABS. 4 DES NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERGESETZES VOM 02.07.85, NDS. GVBL. S. 187, GEÄNDERT DURCH ART. 12 DES GESETZES VOM 19.09.1989, NDS. BVBL. S. 345).
 DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTETÄUMLICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZE VOLLSTÄNDIG NACH. SIE IST HINSSICHLICH 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 (SIEGEL)

3. ENTWURF UND VERFAHRENBETREUUNG:
 PROJEKTLEITUNG: DIPL.-ING. L. WINTER
 PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. L. WINTER
 TECHNISCHE MITARBEIT: S. BRUNS
 OLDENBURG, DEN 03.02.1999 ENTWURF
 INGENIEURBÜRO HAHN - STADTPLANER
 NABURV 30123 Oldenburg, Tel. (0441) 799-2120

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
 DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 11.02.1999 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 23.02.1999 ÖRTLICH BEKANNT GEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 03.03.1999 BIS 03.04.1999 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
 ZETEL, DEN 20. Sep. 1999
 GEMEINDEDIREKTOR: *[Signature]*

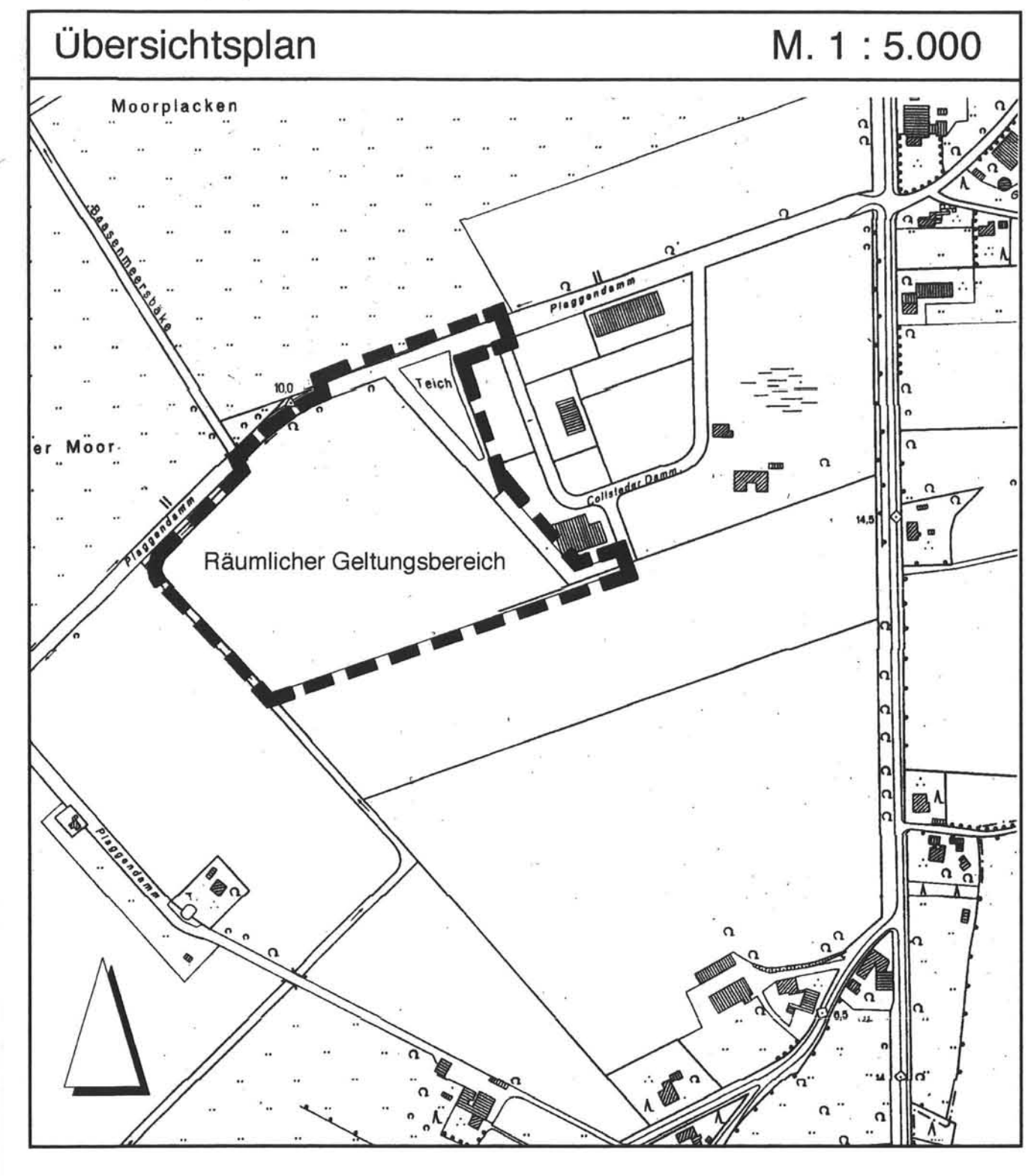
5. VEREINFACHTE ÄNDERUNG
 DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEM VEREINFACHT GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT. DEN BETEILIGTEN IM SINNE VON § 3 ABS. 3 SATZ 2 BAUGB WURDE MIT SCHREIBEN VOM _____ GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME BIS ZUM _____ GEGEBEN.
 ZETEL, DEN _____
 GEMEINDEDIREKTOR _____

6. SATZUNGSBESCHLUSS
 DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 65 NACH PRÜFUNG DER ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 22.04.1999 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.
 ZETEL, DEN 20. Sep. 1999
 GEMEINDEDIREKTOR: *[Signature]*

7. INKRAFTTRETEN
 DER SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM 20.09.1999 IM AMTSBLATT Nr. 42 BEKANNT GEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 20.09.1999 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.
 ZETEL, DEN 01.11.1999
 GEMEINDEDIREKTOR: *[Signature]*

8. VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN
 INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.
 ZETEL, DEN _____
 GEMEINDEDIREKTOR _____

9. MANGEL DER ABWAGUNG
 INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND MANGEL DER ABWAGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.
 ZETEL, DEN _____
 GEMEINDEDIREKTOR _____



Gemeinde Zetel
Bebauungsplan Nr. 65
"2. Erweiterung Gewerbegebiet Collstede"
 mit örtlichen Bauvorschriften
 M. 1 : 1.000