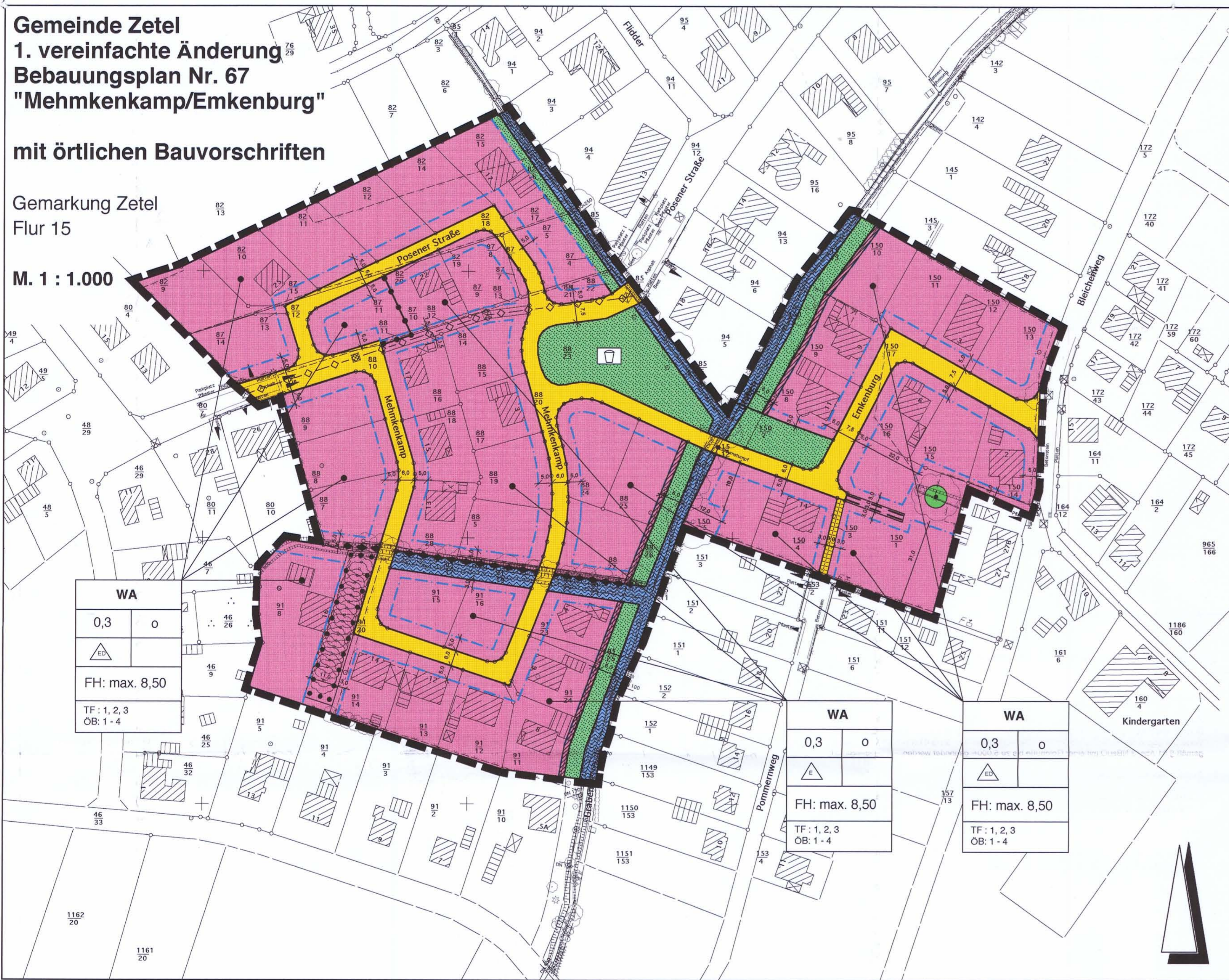


Gemeinde Zetel
1. vereinfachte Änderung
Bebauungsplan Nr. 67
"Mehmkenkamp/Emkenburg"
mit örtlichen Bauvorschriften

Gemarkung Zetel
 Flur 15

M. 1 : 1.000



Textliche Festsetzungen

- 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 kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke nicht zulässig sind.
 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß alle unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
- Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO**
 Garagen gemäß § 12 BauNVO und Gebäude als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und den schraffierten Flächen nach Maßgabe der nachrichtlichen Übernahme Nr. 1 zulässig.
- Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO**
 Firsthöhe:
 Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante des Dachfirstes (oberer Bezugspunkt) und der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer 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 i. S. des § 5 NBauO.
 Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile können zugelassen werden.
- Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**
 Die im abgegrenzten Bereich befindlichen Bäume sowie der festgesetzte Einzelbaum sind zu erhalten.

Örtliche Bauvorschriften (§§ 56, 91, 97 und 98 NBauO)

- Geltungsbereich und Ordnungswidrigkeiten**
 Für den gesamten Geltungsbereich gilt, daß die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften auf Nebenanlagen (auch Wintergärten) gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO nicht anzuwenden ist. Verstöße gegen die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften Nrn. 2 bis 4 können als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 91 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 5.000€ geahndet werden.
- Dachformen und -neigung**
 Zulässig sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalm- sowie versetzte und nicht versetzte Pultdächer mit Neigungswinkel zwischen 15° und 50°.
 Ausnahmen:
 a) Die vorgeschriebene Neigung gilt nicht für einzelne Bauteile des Daches, die konstruktionsbedingt andere Winkel erfordern (Krüppelwalm, Schieppgauben).
 b) Bei der Errichtung von Grasdächern sind Neigungswinkel zwischen 0° und 30° zugelassen.
- Dachgauben**
 In den Dachflächen darf die Summe der Breite der Gauben 1/2 der Dachlänge nicht überschreiten. Die Dachlänge ist der Abstand zwischen den Außenhäuten der Giebelwände, bei Doppelhäusern ist analog die Mitte der trennenden Wände maßgeblich. Der Abstand zwischen Gaube und seitlichem Dachschluß sowie der Abstand zwischen zwei Gauben muß mindestens 1 m betragen.
- Einfriedungen**
 4.1 Einfriedungen an Straßen
 Für Einfriedungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien der mindestens 6 m breiten Verkehrsflächen (mit Kfz befahrbare Straßen) und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgartenbereich) gilt:
 Diese Einfriedungen sind als freiwachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten. Eine Kombination mit transparenten Arten von Holzzaunen 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.
 4.2 Einfriedungen an Geh- und Radwegen
 Für Einfriedungen bis 2 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie der als Geh- und Radweg festgesetzten Verkehrsflächen gilt:
 Diese Einfriedungen sind nur als geschnittene Hecken, Zäune und Mauern, die das Maß von 0,80 m über der Oberkante des angrenzenden Geh- und Radweges nicht überschreiten, zulässig.

Präambel

AUFGUNDE DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUG) I. V. M. § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG HAT DER RAT DER GEMEINDE ZETEL DIESE 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 67 "MEHMKENKAMP/EMKENBURG", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, OBENSTEHENDEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DEN OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
 ZETEL, DEN 04. OKT. 2005
 RATS-VORSITZENDER: [Signature] GEMEINDE-DIREKTOR: [Signature]

Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBEREICH
 DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 28.06.2005 DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 67 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBEREICH WURDE GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUG AM 18.06.2005 ÖFFENTLICH BEKANTGEMACHT.
 ZETEL, DEN 04. OKT. 2005

2. PLANLAGE
 KARTENGRUNDLAGE ÜBERSICHTSPLAN:
 DEUTSCHE GRUNDKARTE MAßSTAB 1:5000
 HERAUSGABEVERMERK: HERAUSGEGEBEN VOM KATASTERAMT: VAREL VERMIEBLINGSERLAUBNIS ERTEILT DURCH DAS KATASTERAMT VAREL.
 KARTENGRUNDLAGE BEBAUUNGSPLAN: AUTOMATISIERTE LIEGENSCHAFTSKARTE MAßSTAB 1:1000
 GEMARKUNG ZETEL, FLUR 15
 DIE DIESEM PLAN ZU GRÜNDE LIEGENDEN ANGABEN DES AMTLICHEN VERMESSUNGSWESENS SIND NACH § 9 DES NDR. GEBÄUDE UND DAS AMTLICHE VERMESSUNGSWESEN BESCHTZT NACH § 9 NR. 2003 BEITR. 9) DIE VERWERTUNG FÜR NICHTIGEN ODER WIRTSCHAFTLICHE ZWECKE UND DIE ÖFFENTLICHE WIEDERABE IST NUR MIT ERLAUBNIS DER VERMESSUNGS- UND KATASTERBEHÖRDE ZULÄSSIG. DIE PLANLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STADTBÄULICH BEDUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEISE UND PLATZTE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VON JUNI 2005). SIE IST HINRICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH ENTWANFERT. DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST ENTWANFERT MÖGLICH.
 BEHÖRDE FÜR GEDINFORMATION, LANDENTWICKLUNG UND LIEGENSCHAFTEN, KATASTERAMT VAREL (AZ: L4-11206)
 VAREL, DEN 27.09.2005
 IM AUFTRAGE

3. ENTWURF UND VERFAHRENBETRIEBUNG:
 PROJEKTLEITUNG: DIPL.-ING. L. WINTER
 TECHNISCHE MITARBEIT: A. KÖNIG
 ENTWURF: 06.06.2005
 SATZUNG: 27.09.2005

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
 DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 28.06.2005 DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUG BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 18.06.2005 ÖFFENTLICH BEKANTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 27.09.2005 BIS 29.09.2005 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUG ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
 ZETEL, DEN 04. OKT. 2005

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG
 DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 28.06.2005 DEN VERMIEBLINGSERLAUBNIS ERTEILT DURCH DAS KATASTERAMT VAREL. DER RAT DER GEMEINDE HAT DIE 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 67 NACH PRÜFUNG DER ANFRAGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUG IN SEINER SITZUNG AM 22.09.2005 ALS SATZUNG (§ 10 BAUG) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG HABEN VOM 27.09.2005 BIS 29.09.2005 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUG ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
 ZETEL, DEN 04. OKT. 2005

6. VEREINFACHTE ÄNDERUNG
 DER RAT DER GEMEINDE HAT DIE 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 67 NACH PRÜFUNG DER ANFRAGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUG IN SEINER SITZUNG AM 22.09.2005 ALS SATZUNG (§ 10 BAUG) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG HABEN VOM 27.09.2005 BIS 29.09.2005 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUG ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
 ZETEL, DEN 04. OKT. 2005

7. SATZUNGSBEREICH
 DER RAT DER GEMEINDE HAT DIE 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 67 NACH PRÜFUNG DER ANFRAGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUG IN SEINER SITZUNG AM 22.09.2005 ALS SATZUNG (§ 10 BAUG) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG HABEN VOM 27.09.2005 BIS 29.09.2005 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUG ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
 ZETEL, DEN 04. OKT. 2005

8. INKRAFTTRETEN
 DER SATZUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 10 BAUG AM 22.09.2005 IM AUFTRAG DER BEKANTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 22.09.2005 RECHTSVERBÜNDLICH GEWORDEN.
 ZETEL, DEN 04. OKT. 2005

9. VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN
 INNERHALB VON ZWEI JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEI ZUSTÄNDIGEN VERÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.
 ZETEL, DEN 04. OKT. 2005

10. MANGEL DER ABWAGUNG
 INNERHALB VON ZWEI JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND MANGEL DER ABWAGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.
 ZETEL, DEN 04. OKT. 2005

Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

I. Festsetzungen des Planes

- Art der baulichen Nutzung**
 WA allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 FH: 8,50 m maximal zulässige Gebäudehöhe
- Bauweise, Baugrenzen**
 o offene Bauweise
 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 E nur Einzelhäuser zulässig
 Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 Straßenverkehrsflächen
 Mit besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg
 Straßenbegrenzungslinie
- Hauptwasserleitungen**
 Schmutzwasserleitung gemäß Hinweis Nr. 5

II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Wahlhecke gem. § 33 NdsNaturschutzG gemäß Hinweis Nr. 2
 Im gekennzeichneten Bereich sind für die Errichtung von Nebenanlagen Ausnahmegenehmigungen gemäß Nachrichtlicher Übernahme Nr. 1 erforderlich

6. Grünflächen
 öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung:
 Spielplatz

7. Wasserfläche, Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
 Graben

8. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Einhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4
 Zu erhaltender Einzelbaum, gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4
 Neuanlage von Wall- oder Strauchhecken

9. Sonstige Planzeichen
 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Abgrenzung der Bereiche mit Einzelhaus- und Einzel-/Doppelhausfestsetzung
 z. B. TF: 1 gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1
 OB gemäß örtlicher Bauvorschrift Nr. 1

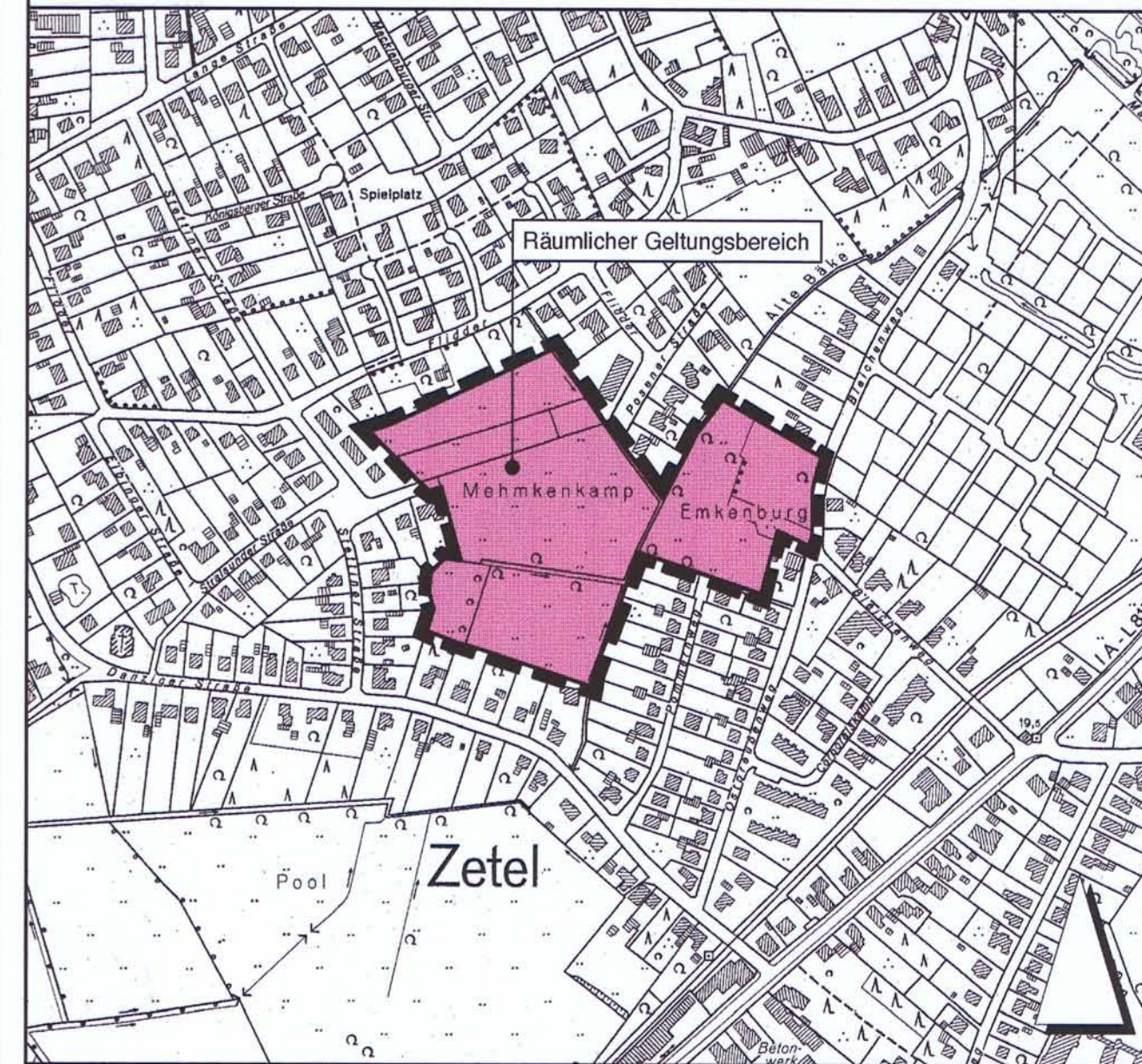
Nachrichtliche Übernahmen

1. Insbesondere die Errichtung baulicher Anlagen (Nebenanlagen) und das Anpflanzen von Gehölzen sind nur nach Einholung einer Ausnahmegenehmigung durch die Sielacht Bockhorn-Friedeburg zulässig. Die besonderen Vorschriften zu sonstigen, die Durchfahrt der Räumgeräte behindernden Einrichtungen und Anlagen in § 6 der Satzung des Wasser- und Bodenverbandes Sielacht Bockhorn-Friedeburg vom 17.08.1995 bzw. in der gültigen Fassung sind zu beachten (z.B. Anbringung von Torgriffen bei Einfriedungen)

Hinweise

- Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990.
- Die Grundstückserwerber werden auf den besonderen Schutzatbestand der Wahlhecken nach § 33 NdsNaturschutzG hingewiesen.
- Sollten bei Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde meldepflichtig und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde Zetel anzuzeigen (§ 14 NdsSchG)
- Sollten bei Bau- oder Erschließungsarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis - untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.
- Die tatsächliche Lage der Schmutzwasserleitung kann von der im Plan gekennzeichneten Lage abweichen. Daher ist vor Beginn mit Bodenbewegungen, Bauarbeiten- und/oder Bohrungen in der Nähe der Leitung der Leitungsträger, Gemeinde Zetel, Ohrbrühl 1, 26340 Zetel, hinsichtlich des genauen Leitungsverlaufs zu befragen.

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Gemeinde Zetel
1. vereinfachte Änderung
Bebauungsplan Nr. 67
"Mehmkenkamp/Emkenburg"
mit örtlichen Bauvorschriften
 M. 1 : 1.000