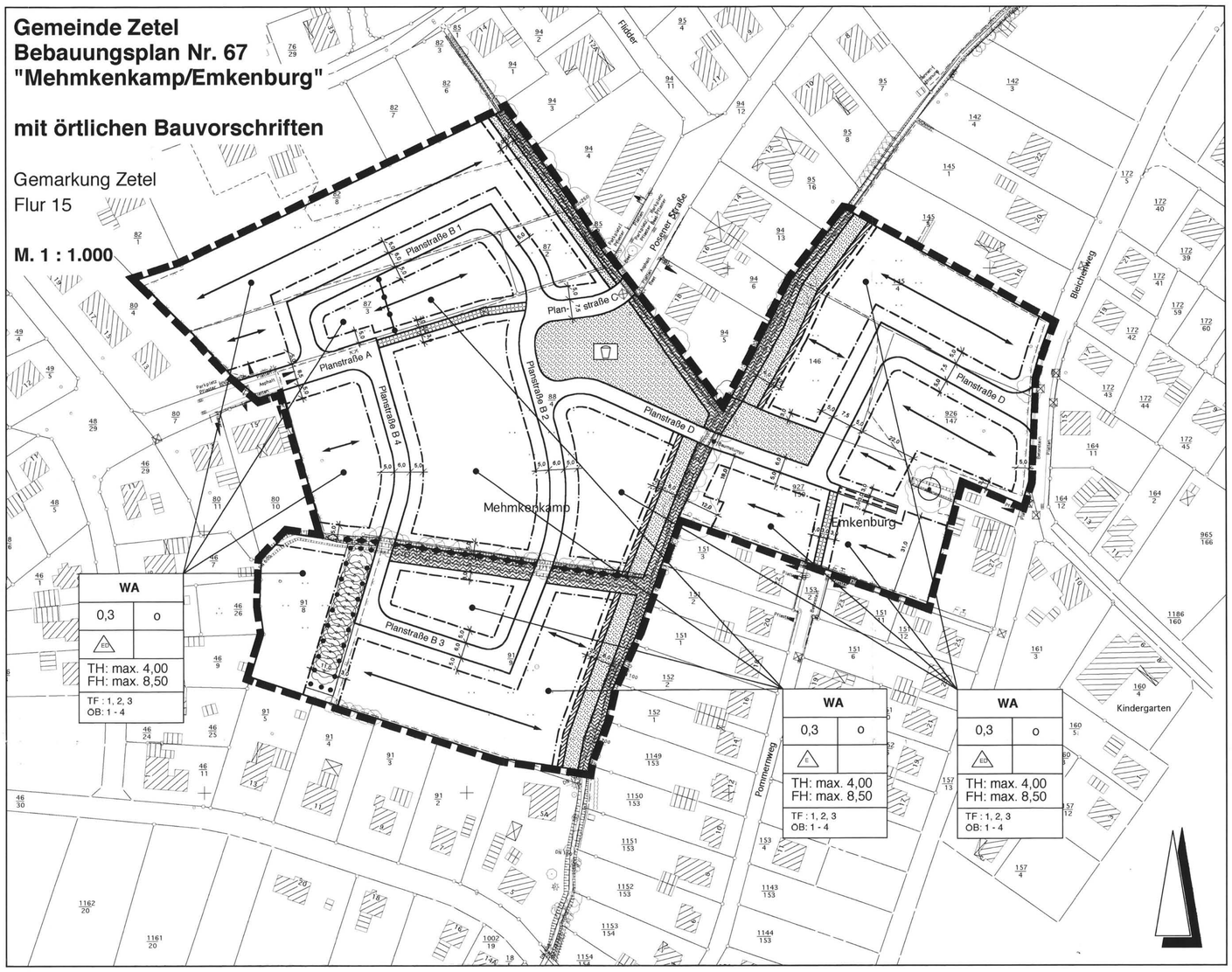
Gemeinde Zetel
Bebauungsplan Nr. 67
"Mehmkenkamp/Emkenburg"

mit örtlichen Bauvorschriften

Gemarkung Zetel
Flur 15

M. 1 : 1.000



Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

I. Festsetzungen des Planes

1. Art der baulichen Nutzung

WA — allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
TH: 4,00 m — maximal zulässige Traufhöhe
GH: 8,50 m — maximal zulässige Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baugrenzen

o — offene Bauweise
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
E — nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Mit besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg
Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung:
Spielplatz

6. Wasserfläche, Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses

Graben

7. 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 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5
Zu erhaltender Einzelbaum, gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5
Neuanlage von Wall- oder Strauchhecken

8. 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
ÖB — gemäß örtlicher Bauvorschrift Nr. 1
vorgeschriebene Firstrichtung, gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4

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

Wallhecke gem. § 33 NdsNaturschutzG
Im gekennzeichneten Bereich sind für die Errichtung von Nebenanlagen Ausnahmegenehmigungen gemäß Nachrichtlicher Übernahme Nr. 1 erforderlich
Äußere Grenze des Räumuferstreifens gemäß Nachrichtlicher Übernahme Nr. 2

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)
2. Eine Bebauung auf den 2 m breiten Streifen zwischen äußerer Abgrenzung des Räumuferstreifens (im Bebauungsplan eingetragen) an der „Alten Bäke" und Baugrenze ist nur nach dem Rechtswirsamwerden des Bebauungsplans zulässig.

Hinweise

1. Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990.
2. Die Grundstückserwerber werden auf den besonderen Schutztatbestand der Wallhecken nach § 33 NdsNaturschutzG hingewiesen.
3. Sollten bei Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde meldepflichtig und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oer der Gemeinde Zetel anzuzeigen (§ 14 NDSchG)
4. Die Bebauungspläne Nr. 4 „Pohlweg" und Nr. 8 „Am Pohl" treten für die überdeckten Teilbereiche mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes außer Kraft und werden durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.
5. Sollten bei Bau- oder Erschließungsarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis - untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

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 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.

2. 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.

3. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Traufhöhe:

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) und der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (Unterer Bezugspunkt), in Fassadenmitte gemessen. Die Traufhöhe gilt nicht für Traufen von untergeordneten Dachteilen (Krüppelwalm, Dachaufbauten).

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.

Firsthöhe:

Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante des Dachfirstes (oberer Bezugspunkt) und der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (Unterer Bezugspunkt), in Fassadenmitte gemessen. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile können zugelassen werden.

4. Ausrichtung der Gebäude (Firstrichtung) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Ortsbild) i.V.m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Aufbringung von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen)

Von den Firstrichtungen, die parallel bzw. lotrecht zur nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie festgesetzt sind, ist eine Abweichung um bis zu 25° zulässig.

Ausnahmsweise gilt die vorgenannte Festsetzung zur Firstrichtung nicht für Doppelhäuser.

5. 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 über die Gestaltung
(§§ 56, 91, 97 und 98 NBauO)

1. 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 10.000 Deutsche Mark geahndet werden.

2. Dachformen und -neigung

Zulässig sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Neigungswinkeln zwischen 30° und 50° sowie versetzte und nicht versetzte Pultdächer.

Ausnahmen:

a) Die vorgeschriebene Neigung gilt nicht für einzelne Bauteile des Daches, die konstruktionsbedingt andere Winkel erfordern (Krüppelwalm, Schleppgauben).

b) Bei der Errichtung von Grasdächern sind Neigungswinkel zwischen 0° und 30° zugelassen.

3. 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 Dachabschluß sowie der Abstand zwischen zwei Gauben muß mindestens 1 m betragen.

4. 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 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.

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

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. 67 "MEHMKENKAMP/EMKENBURG", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, NEBENSTEHENDEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

ZETEL, DEN 07. Juli 2000

Pauluschke
RATSVORSITZENDER

(SIEGEL)

Lauxtermann
GEMEINDEDIREKTOR

Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 29.10.1999 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 67 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 01.11.1999 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

ZETEL, DEN 07. Juli 2000

Lauxtermann

2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE ÜBERSICHTSPLAN
DEUTSCHE GRUNDKARTE — MAßSTAB 1 : 5000

HERAUSGABEVERMERK:
HERAUSGEGEBEN VOM KATASTERAMT: VAREL
VERVIELFÄLTIGUNGSERLAUBNIS ERTEILT DURCH DAS KATASTERAMT VAREL

KARTENGRUNDLAGE BEBAUUNGSPLAN
LIEGENSCHAFTSKARTE: MAßSTAB: 1 : 1000
GEMARKUNG ZETEL, FLUR 15
STAND VON JULI 1999

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. 12 DES GESETZES VOM 19.09.1989, NDS. BVBL. S. 345).

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STADTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH. SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI. DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ORTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH

VAREL, DEN

KATASTERAMT VAREL

(SIEGEL)

3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG:

PROJEKTLEITUNG: DIPL.-ING. L.WINTER
TECHNISCHE MITARBEIT: S. BRUNS

THALEN CONSULT
INGENIEURE · ARCHITEKTEN · STADTPLANER

ENTWURF: 19.04.2000
SATZUNG:

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 13.04.2000 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRUNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE OFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMASS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER OFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 17.04.2000 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRUNDUNG HABEN VOM 25.04.2000 BIS 24.05.2000 GEMASS § 3 ABS. 2 BAUGB OFFENTLICH AUSGELEGEN.

ZETEL, DEN 07. Juli 2000

Lauxtermann

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG

DER RATVERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEM GEANDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRUNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ERNEUTE OFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG GEMASS § 3 ABS. 3 SATZ 1 ZWEITER HALBSATZ BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER OFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DER BEBAUUNGSPLAN-ANDERUNG UND DER BEGRUNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMASS § 3 ABS. 2 BAUGB OFFENTLICH AUSGELEGEN.

ZETEL, DEN _____

6. VEREINFACHTE ANDERUNG

DER RATVERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEM VEREINFACHT GEANDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRUNDUNG ZUGESTIMMT. DEN BETEILIGTEN IM SINNE VON § 3 ABS. 2 SATZ 2 BAUGB WURDE MIT SCHREIBEN VOM _____ GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME BIS ZUM _____ GEGEBEN.

ZETEL, DEN _____

7. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 67 NACH PRÜFUNG DER ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 06.07.2000 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRUNDUNG BESCHLOSSEN.

ZETEL, DEN 07. Juli 2000

Lauxtermann

8. INKRAFTTRETEN

DER SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMASS § 10 BAUGB AM 4.7.01 IM AMTSBLATT Nr. 28 BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 4.7.01 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

ZETEL, DEN 21. MAI 2001

Lauxtermann

9. VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANS NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

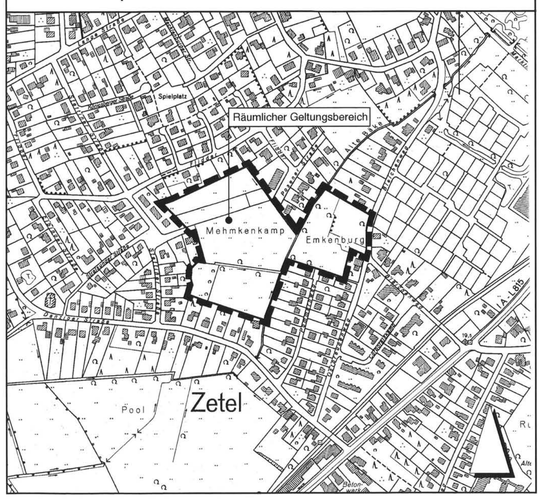
ZETEL, DEN _____

10. MANGEL DER ABWÄGUNG

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND MANGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

ZETEL, DEN _____

Übersichtsplan M. 1: 5.000



Gemeinde Zetel

Bebauungsplan Nr. 67
"Mehmkenkamp/Emkenburg"
mit örtlichen Bauvorschriften

M. 1 : 1.000