

**Gemeinde Zetel**  
**Bebauungsplan Nr. 70**  
**"Horster Straße 37"**  
**Flur 25**  
**Gemarkung Zetel**  
**M. 1 : 1.000**

4. Pflanzliste:
- |  |  |
|--|--|
| Ziersträucher (beispielhaft):<br>Weigela 'Eva Plathke'<br>Forsythia intermedia<br>Philadelphus virginialis<br>Buddleia davidii 'Black Knight'<br>Viburnum opulus<br>Syringa reflexa<br>Syringa vulgaris<br>Symphoricarpos racemosus<br>Amelanchier lamarckii<br>Ribes sanguineum 'King Edward VII'<br>Spiraea bumalda 'Anthony Waterer'<br>Spiraea vanhouttei<br>Prunus laurocerasus<br>Euonymus europaeus<br>Deutzia scabra 'Plena'<br>Cornus sanguineum<br>Chaenomeles superba | Weigelle<br>Forsythie<br>Pfaffenstrauch<br>Sommerflieder, Schmetterlingsstrauch<br>Schneeball<br>Hängeflieder<br>Flieder (weiß, lila)<br>Schneebeere<br>Kupferfelsenbirne<br>Zierjohannisbeere<br>Spiraea (rot)<br>Spiraea (weiß)<br>Kirschlorbeer<br>Pfaffenhütchen<br>Deutzie<br>Hartriegel (rotes Holz)<br>Zierquille |
| Corylus avellana<br>Crataegus monogyna<br>Euonymus europaeus<br>Ilex aquifolium<br>Ligustrum vulgare<br>Malus sylvestris<br>Prunus avium<br>Prunus spinosa<br>Quercus robur<br>Rosa canina<br>Rubus fruticosus agg.<br>Rubus idaeus<br>Sambucus nigra<br>Tilia cordata<br>Viburnum opulus  | Hasselnuß<br>Weißdorn<br>Pfaffenhütchen<br>Stechpalme<br>Liguster<br>Holzapfel<br>Vogelkirsche<br>Schlehe<br>Stieleiche<br>Hundsrose<br>Brombeere<br>Himbeere<br>Schwarzer Holunder<br>Winterlinde<br>Gemelter Schneeball  |
5. Die gemäß TF Nr. 5. an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen nur als PKW-Zufahrt im Rahmen des Baubetriebes eingesetzte schwere Fahrzeuge sind über die Südwest-Zufahrt zu führen. Ausnahmsweise dürfen schwere Fahrzeuge die nach TF Nr. 5. festgesetzten Flächen benutzen, wenn diese für den Baubetrieb mit Bohlen oder Planken hergerichtet sind (Baum- und Böschungsschutz).
6. Im Bereich der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze (Böschung) ist erforderlichenfalls durch besondere Maßnahmen sicherzustellen, dass kein überschüssiges Oberflächenwasser („wild“ abfließendes Regenwasser) auf das tiefer liegende Nachbargrundstück gelangt.

5. OFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG  
 DER RAT/VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM ... DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG GEMÄSS § 3 ABS. 3 SATZ 1 ZWEITER HALBSATZ BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM ... ÖRTSÖBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM ... BIS ... GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

ZETEL DEN ...

6. VEREINFACHTER ÄNDERUNG  
 DER RAT/VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM ... DEM VEREINFACHT GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT. DEN BEFÄHIGTEN IM SINNE VON § 3 ABS. 3 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. 70 NACH PRÜFUNG DER ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 08.03.2001 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

ZETEL DEN 25. APR. 2001

8. INKRAFTTRETEN  
 DER SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM 18.05.2001 IM AMTSBLATT Nr. 20 BEKANNTGEMACHT WURDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 18.05.2001 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

ZETEL DEN 22.05.2001

9. 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 ...

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

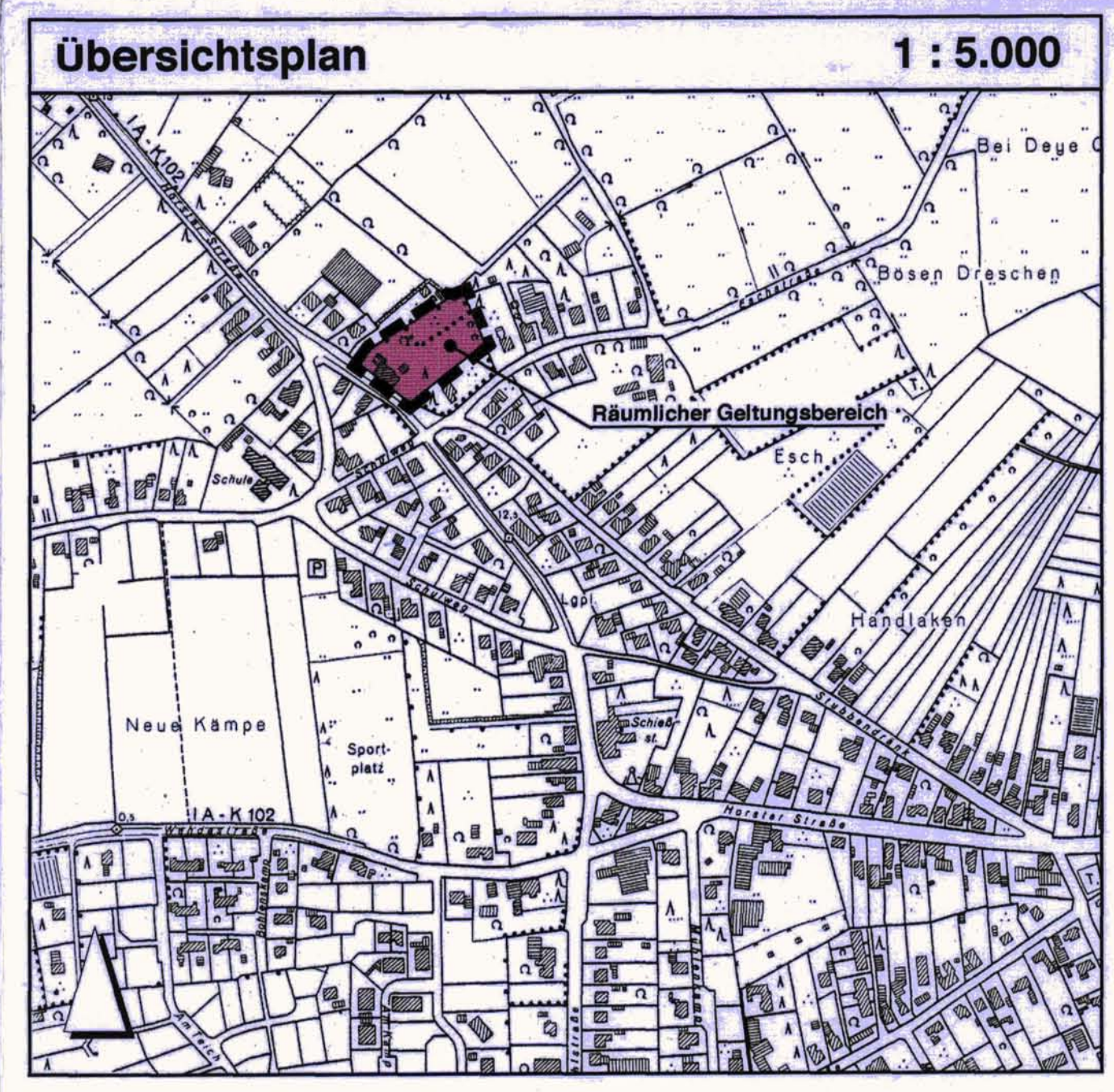
ZETEL DEN ...

**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. 70 "HORSTER STRASSE 37", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

ZETEL DEN 25. APR. 2001

*J. J. J.* RATS-VORSITZENDER  
*L. L.* GEMEINDE-DIREKTOR



**Planzeichenerklärung gem. PlanZV 1990**

**Festsetzungen des Planes**

1. Art der baulichen Nutzung  
 WA allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung  
 o 0,2 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
 FH: 8,50 m maximal zulässige Firsthöhe  
 TH: 4,00 m maximal zulässige Traufhöhe

3. Bauweise, Baugrenzen  
 o offene Bauweise  
 - - - - - Baugrenze

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
 o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 o Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
 o Zu erhaltender Einzelbaum (Quercus robur = Eiche)

5. Sonstige Planzeichen  
 o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 TF: 4 gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4  
 o mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

**Textliche Festsetzungen**

1. Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO  
 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die unter § 4 Abs. 2 BauNVO Nr. 3 genannten Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO) und die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO  
 Firsthöhe ist das Maß zwischen der Oberkante der Fahrbahnmitte Horster Straße (unterer Bezugspunkt) und der Oberkante des Gebäudes (oberer Bezugspunkt). Eine Überschreitung der Firsthöhe durch untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Antennen) ist zulässig.

3. Ermittlung der anzurechnenden Versiegelung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO  
 Die Flächen von Nebenanlagen, die teilweise versiegelt werden (z. B. mit Rasengittersteinen), werden nur gemäß ihrem Versiegelungsgrad im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO angerechnet.

4. Fläche zum Anpflanzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  
 In den abgegrenzten Flächen sind standortgerechte Laubbäume (Sträucher und Bäume) in einem Pflanzabstand von 1,00 m x 1,50 m zu pflanzen (es werden die Arten empfohlen, die unter Hinweis Nr. 5 aufgeführt sind).

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche i. V. m. Vorschrift zur Oberflächenbefestigung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 bzw. 20 BauNVO  
 Die gekennzeichneten Bereiche sind zugunsten der rückwärtig zu bildenden Grundstücke mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten (vgl. auch Hinweis Nr. 6). Die entsprechenden Zufahrten sind nur in wassergebundener Decke, Rasengitter, Schotterterrassen oder vergleichbarem Material mit geringem Versiegelungsgrad auszuführen (Baumschutz).

6. Versickerungspflicht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
 Das Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; vgl. auch Hinweis Nr. 6).

**Hinweise**

1. Es gilt die BauNVO 1990

2. Es wird darauf hingewiesen, daß ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

3. Sollten bei Bau- oder Erschließungsarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis - untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

**Verfahrensvermerke**

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS  
 DER RAT/VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 13.04.2000 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 69 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 06.01.2001 ÖRTSÖBLICH BEKANNTGEMACHT.

ZETEL DEN 25. APR. 2001

2. PLANUNTERLAGE  
 KARTENGRUNDLAGE ÜBERSICHTSPLAN: DEUTSCHE GRUNDKARTE MASSTAB 1 : 5000  
 HERAUSGABEVERMERK: HERAUSGEGEBEN VOM KATASTERAMT: VAREL  
 VERVIELFÄLTIGUNGSERLAUBNIS ERTEILT DURCH DAS KATASTERAMT VAREL  
 KARTENGRUNDLAGE BEBAUUNGSPLAN: LIEGENSCHAFTSKARTE: MASSTAB: 1 : 1000  
 GEMARKUNG ZETEL, FLUR 25 STAND VON NOVEMBER 2000  
 DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTGEWERBLICHE ZWECKE GESTATTET (§ 13 ABS. 4 DES NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERGESETZES VOM 02.07.85, NDS GVBG, S. 167, GEÄNDERT DURCH ART. 12 DES GESETZES VOM 19.09.1989, NDS. BVBL. S. 945).

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTBEAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZE VOLLSTÄNDIG NACH. SIE IST HINSICHTLICH 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 VERFAHRENSBETREUUNG:  
 PROJEKTLEITUNG: DIPL.-ING. L. WINTER  
 TECHNISCHE MITARBEIT: S. BRUNS

ENTWURF: 28.11.2000  
 SATZUNG: 20.03.2001

4. OFFENTLICHE AUSLEGUNG  
 DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 21.12.2000 DEN 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 06.01.2001 ÖRTSÖBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 15.01.2001 BIS 16.02.2001 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

ZETEL DEN 25. APR. 2001

**Gemeinde Zetel**  
**Bebauungsplan Nr. 70**  
**"Horster Straße 37"**  
**Maßstab 1 : 1.000**