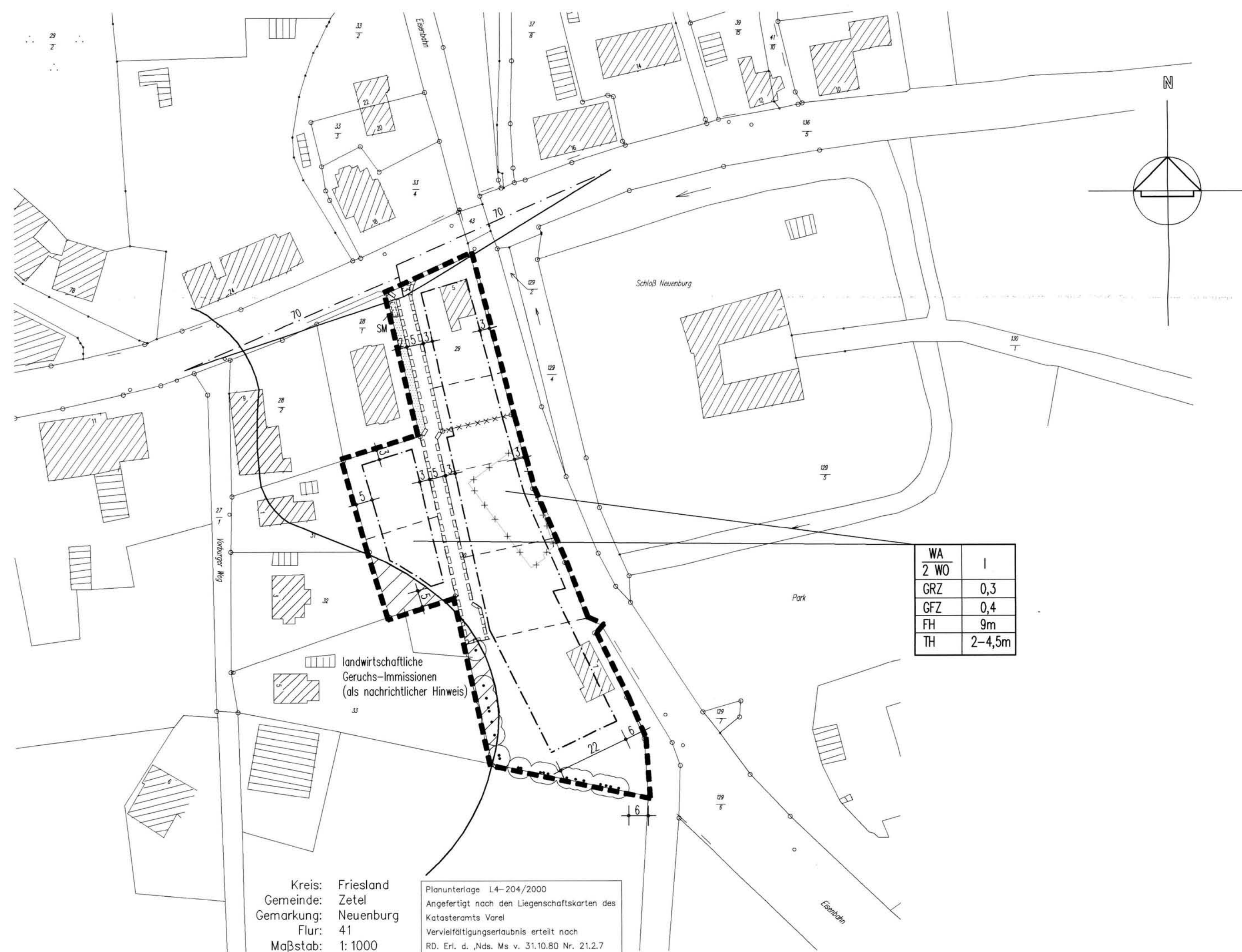


**Teil A Planzeichnung M.1:1000**

**Planzeichenerklärung**

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- 1.2 **WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO  
**2 Wo** 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig (siehe textliche Festsetzungen Nr.2) § 9 (1) 6 BauGB
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
- 2.1 **I/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.4,50m über Fahrbahnoberkante § 18 BauNVO
3. Baugrenzen / Bauweise § 9 (1) 2 BauGB
- 3.1 **---** Baugrenze § 23 (3) BauNVO

4. Sonstige Festsetzungen
- 4.1 **---** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
- 4.2 **---** Straßenbegrenzungslinie § 9 (1) 11 BauGB
- 4.3 **SM** Standplatz für Müllgefäße § 9 (1) 4 BauGB
- 4.4 **---** Mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Hinterlegers und Leitungsrecht zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen
- 4.5 **---** Grünfläche privat: Zweckbestimmung: Grünanlage
- 4.6 **○** Erhaltung von Bäumen (Einzelbäume) Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
5. Sonstige Darstellungen
- 5.1 **---** Vorhandene Grundstücksgrenzen
- 5.2 **---** Aufgehobene Grundstücksgrenze (Vorschlag)
- 5.3 **---** Neue Grundstücksgrenzen (Vorschlag)
- 5.4 **---** Vorhandene Bebauung
- 5.5 **---** Abbruch vorhandene Bebauung
6. Nachrichtliche Übernahme
- 6.1 **---** Sichtdreieck (70/3m)



**Teil B Textliche Festsetzungen**

- Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zuzulassenden Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind nur 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- 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.
- 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).
- Die Höhe der Traufe gemäß § 18 BauNVO wird auf maximal 4,50 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).
- Es dürfen nur Landschaftstypische und standortgerechte Bäume und Sträucher gem. beliebiger 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.
- Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB geschützt.

**Örtliche Bauvorschriften (§§ 56,57 und 98 NBauO)**

- Zulässig sind nur gleich geneigte Dächer von 25°-60°, wobei Giebel mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden sind. Bei Garagen und Gebäuden als Nebenanlagen sind auch Dächer unter 25° sowie Flachdächer möglich. Aneinander-grenzende Garagendächer sind nur mit gleicher Dachneigung zulässig.

**Nachrichtliche Hinweise**

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB.

- Das im Bebauungsplan dargestellte Sichtdreieck (70/3m) ist für die Anfahrtsicht gem. der Richtlinien, (hier: Empfehlungen für die Anlage von Hauptverkehrsstraßen, EAHV 93) von Sichthindernissen freizuhalten.
- Im Bereich der landwirtschaftlichen Geruch-Immissionsfläche ist eine einer Wohnnutzung entsprechende Bebauung nicht zulässig. (gem. Gutachten TÜV-Nord vom 26.05.2000, siehe auch Anlage zur Begründung)

**Hinweise**

- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990)
- 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.
- Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.
- Sollten bei Bau- und Erschließungsarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis - untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.
- Nach der Satzung der Sielacht Bockhorn-Friedeburg ist von Gewässern II. Ordnung ein Räumstreifen von mind. 10m von jeglicher Bebauung freizuhalten, ferner sind nach § 91 a NWG an Gewässern II. Ordnung beidseitig 5m breite Gewässerrandstreifen von allen baulichen Anlagen, also auch von Wegen und Straßen, freizuhalten. Ausnahmen von den Bestimmungen der Sielacht Bockhorn-Friedeburg können im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden. In Anlehnung an aktuelle Bauleitpläne wird hier ein 6m breiter Räumstreifen festgelegt.

**Pflanzenliste**

Großkronige Bäume:	Wildpflanzen:		
Winterlinde Tilia cordata	Felsenbirne Amelanchier canadensis	Hundsrose Rosa canina	
Sandbirke Betula pendula	Bluthartriegel Cornus sanguinea	Schlehe Prunus spinosa	
Feldahorn Acer campestre	Hoselnuß Corylus avellana	Brombeere Rubus fruticosus agg.	
Rothorn Acer roborum	Weißdorn Crataegus monogyna	Himbeere Rubus idaeus	
Apfelbaum Malus domestica	Euonymus europaeus	Schwarzerholunder Sambucus nigra	
Birnbaum Malus domestica	Heckenkirsche Lonicera xylosteum	Gemeinerschneeball Viburnum opulus	
Kirschbaum Prunus avium	Johannisbeere Ribes alpinum		

**Verfahrensvermerke:**

- Der Rat der Gemeinde Zetel hat in seiner Sitzung am 24. APR. 2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24. APR. 2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Zetel, den 24. APR. 2001  
 Der Gemeindedirektor  
 Bauverwaltermann
- Kartengrundlage Übersichtsplan: Deutsche Grundkarte Maßstab 1:5000  
 Blatt-Nr.: Blattname:  
 Herausgebervermerk: Herausgegeben vom Niedersächsischen Landesverwaltungsamt - Landesvermessung -  
 Kartengrundlage Bebauungsplan: Planunterlage L4-204/2000 Maßstab 1:1000  
 Gemarkung Neuenburg, Flur 41 Stand vom: .....
- Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 24. APR. 2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die örtlichen Auslesungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslesung wurden am 24. APR. 2001 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 24. APR. 2001 bis 24. APR. 2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
 Zetel, den 24. APR. 2001  
 Der Gemeindedirektor  
 Bauverwaltermann

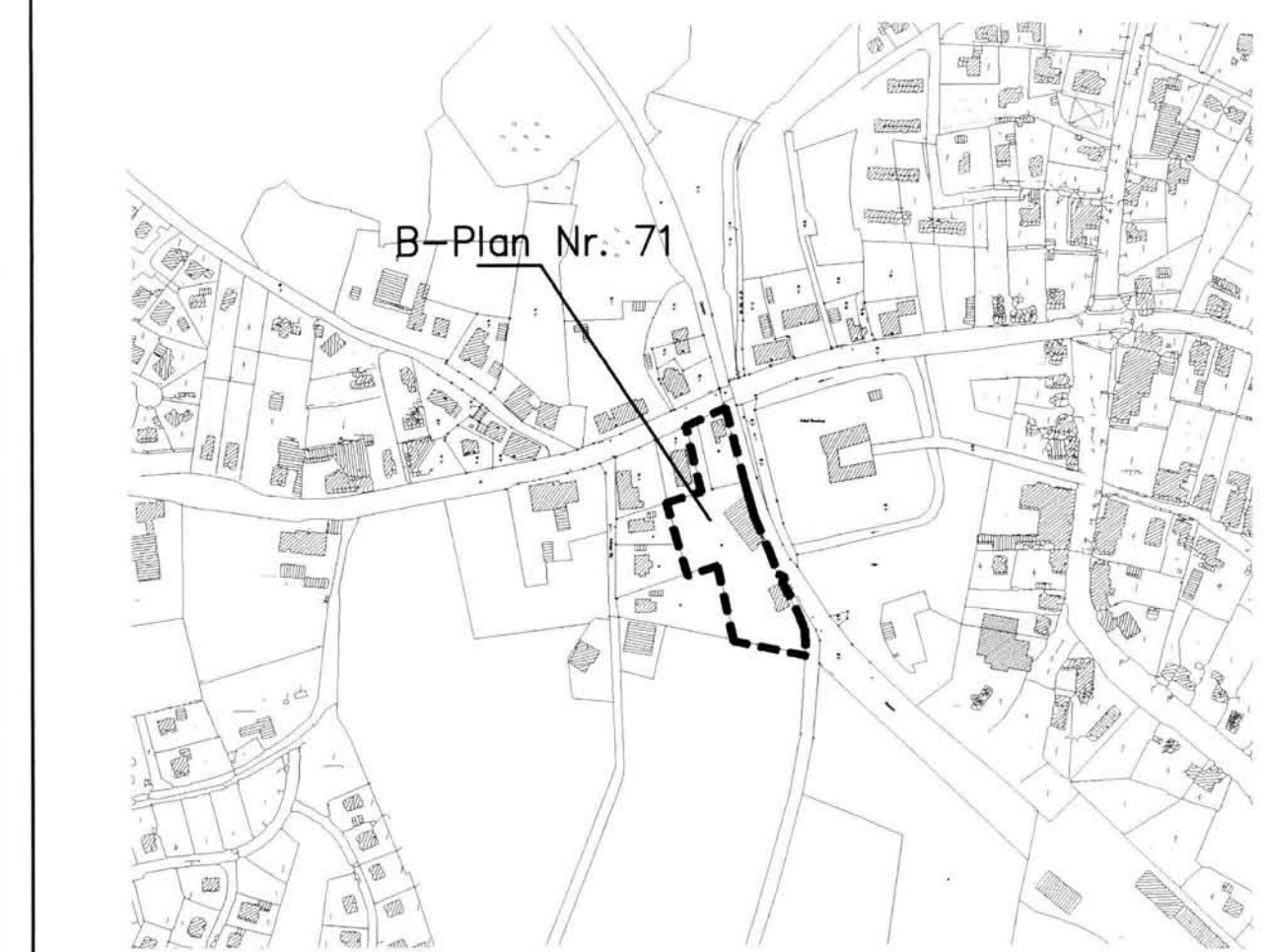
- Der Rat der Gemeinde Zetel hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24. APR. 2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
 Zetel, den 24. APR. 2001  
 Ratsvorsitzender  
 Gemeindedirektor  
 Bauverwaltermann
- Im Anzeigeverfahren habe ich mit Verfügung (Az. ....) vom heutigen Tage - unter Auflagen / mit Maßgaben - gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 2 und 4 BauGB ausgenommen für die im Bebauungsplan besonders kenntlich gemachten Teile - keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.  
 Jever, den .....
- Der Rat der Gemeinde ist in der Verfügung vom ..... (Az. ....) aufgeführten Auflagen / Maßgaben in seiner Sitzung am ..... beigetreten. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
 Zetel, den .....  
 Der Gemeindedirektor
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB am 24. APR. 2001 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 24. APR. 2001 rechtsverbindlich geworden.  
 Zetel, den 24. APR. 2001  
 Der Gemeindedirektor  
 Bauverwaltermann
- Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der §§ 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.  
 Zetel, den .....  
 Der Gemeindedirektor  
 Im Auftrage
- Innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.  
 Zetel, den .....  
 Der Gemeindedirektor  
 Im Auftrage

**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. 71 bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.  
 Zetel, den 24. APR. 2001  
 Ratsvorsitzender  
 Gemeindedirektor

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

**Hartmut Kapels** Neuenburger Straße 15 • 26340 Zetel  
 Dipl.-Ing. - Architekt • Bau Sachverständiger Tel.: 04453 - 2109 • Fax 04453 - 2521



Übersichtsplan M. 1:5000

**GEMEINDE ZETEL**

**Bebauungsplan Nr. 71**  
**Mühlenstraße 5**  
 mit örtlichen Bauvorschriften

57