

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 2 Wo Allgemeines Wohngebiet 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig (siehe textliche Festsetzungen Nr.2) § 4 BauNVO § 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 Geschoßflächenzahl § 20 BauNVO
 - 2.4 FH 9,0m max.Firsthöhe über Fahrbahnoberkante § 18 BauNVO
 - 2.5 TH 2,0-4,5m 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
 - 3.2 0 offene Bauweise

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 ○ 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)



WA	0
2 Wo	0
I	0
GRZ	0,3
GFZ	0,4
FH	9,0m
TH	2-4,5m

Kreis: Friesland
Gemeinde: Zetel
Gemarkung: Zetel
Flur: 24
Maßstab: 1: 1000

Planunterlage L4-489/2000
Angefertigt nach den Liegenschaftskarten der Vermessungs- und Katasterbehörde Jode/Weser - Katasteramt Varel
Vervielfältigungserlaubnis erteilt nach RD. Erl. d. Nds. Ms. v. 31.10.1980 Nr. 21.2.7

Teil B Textliche Festsetzungen

1. Die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 3-6 BauNVO ausnahmsweise zuzulassenden Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind nur 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
3. Bauliche Anlagen nach § 12 NBau0 (Garagen und Abstellräume) sowie untergeordnete Nebenanlagen in Form von Gebäuden nach § 14 BauNVO sind zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.
4. Oberhalb des Vollgeschosses liegende Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Berechnung der Geschoßfläche mitzurechnen (gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO).
5. 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).
6. Es dürfen nur landschaftstypische und standortgerechte Bäume und Sträucher gem. beiliegender 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.
7. Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB geschützt.

Örtliche Bauvorschriften (§§ 56,57 und 98 NBau0)

1. 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.

1. 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.

Hinweise

1. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990)
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese Funde meldepflichtig. Sie sind unverzüglich dem Landkreis Friesland als unter Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde Zetel anzuzeigen.
3. Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.
4. Sollten bei Bau- und Erschließungsarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis - untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

Pflanzenliste

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

Verfahrensvermerke:

1. Der Rat der Gemeinde Zetel hat in seiner Sitzung am 24. APR. 2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24. APR. 2001 öffentlich bekannt gemacht worden.
Zetel, den 24. APR. 2001
Der Gemeindevorstand
Bauverwalter
2. Kartengrundlage Übersichtsplan: Deutsche Grundkarte Maßstab 1:5000
Blatt-Nr.: Blattname:
Herausgabevermerk: Herausgegeben vom Niedersächsischen Landesverwaltungsamt - Landesvermessung -
Kartengrundlage Bebauungsplan: Planunterlage L4-489/2000 Maßstab 1:1000
Gemarkung Zetel Flur 24 Stand vom :
3. Der VA hat in seiner Sitzung am 11.10.2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 6.11.2001 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 11.11.2001 bis 15.11.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Zetel, den 24. APR. 2001
Der Gemeindevorstand
Bauverwalter

4. 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: Bauverwalter Gemeindevorstand

5. 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.
Zetel, den
Der Gemeindevorstand

6. Der Rat der Gemeinde ist den 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 Gemeindevorstand

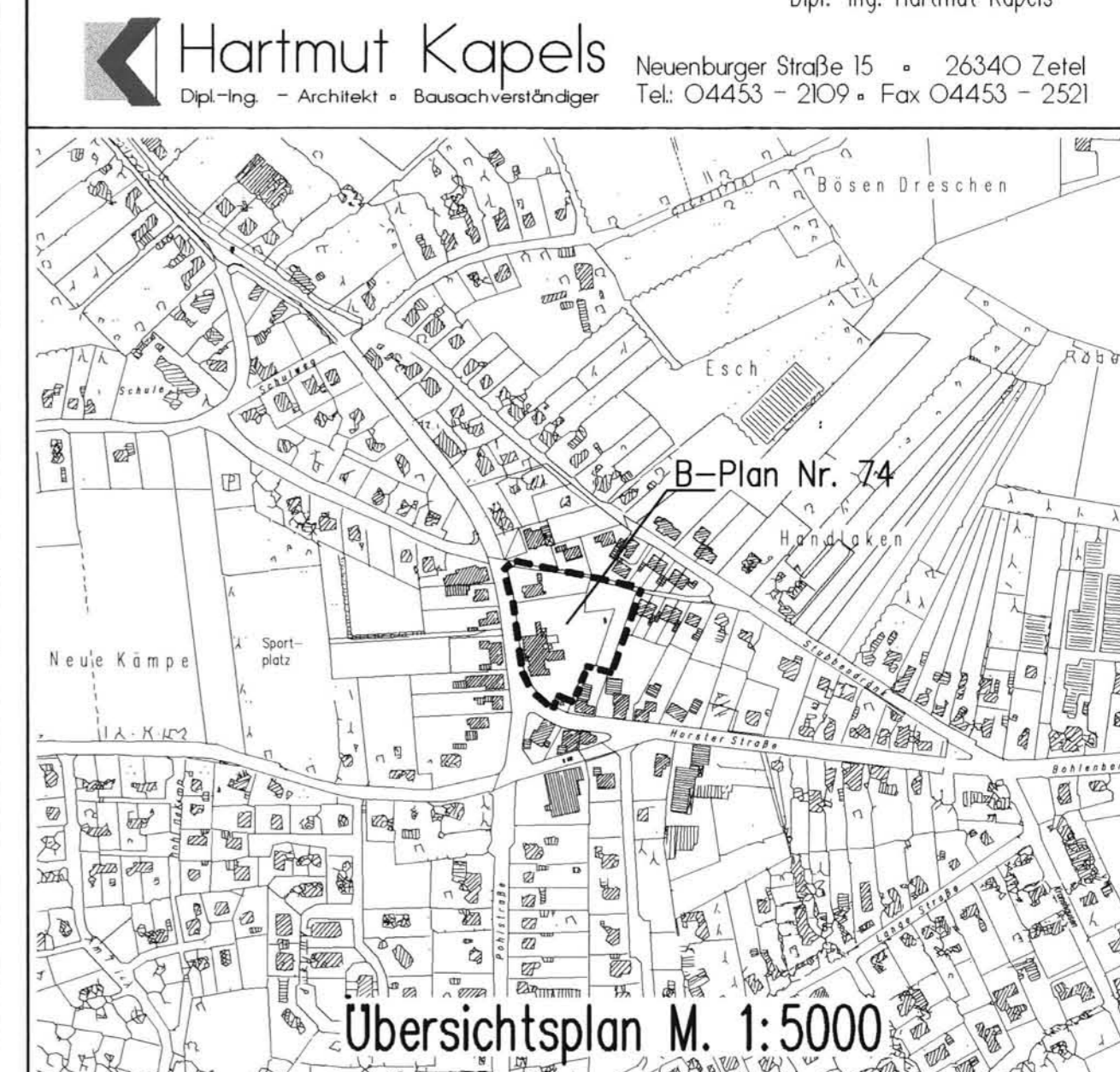
7. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB am 11.10.2001 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 11. MAI 2001 rechtsverbindlich geworden.
Zetel, den 09. MAI 2001
Der Gemeindevorstand

8. Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Zetel, den
Der Gemeindevorstand

9. Innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Zetel, den
Der Gemeindevorstand

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. 74 bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.
Zetel, den 24. APR. 2001
Ratsvorsitzender: Bauverwalter Gemeindevorstand

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



GEMEINDE
ZETEL

Bebauungsplan Nr. 74
"Bohlenberger Hof"
mit örtlichen Bauvorschriften