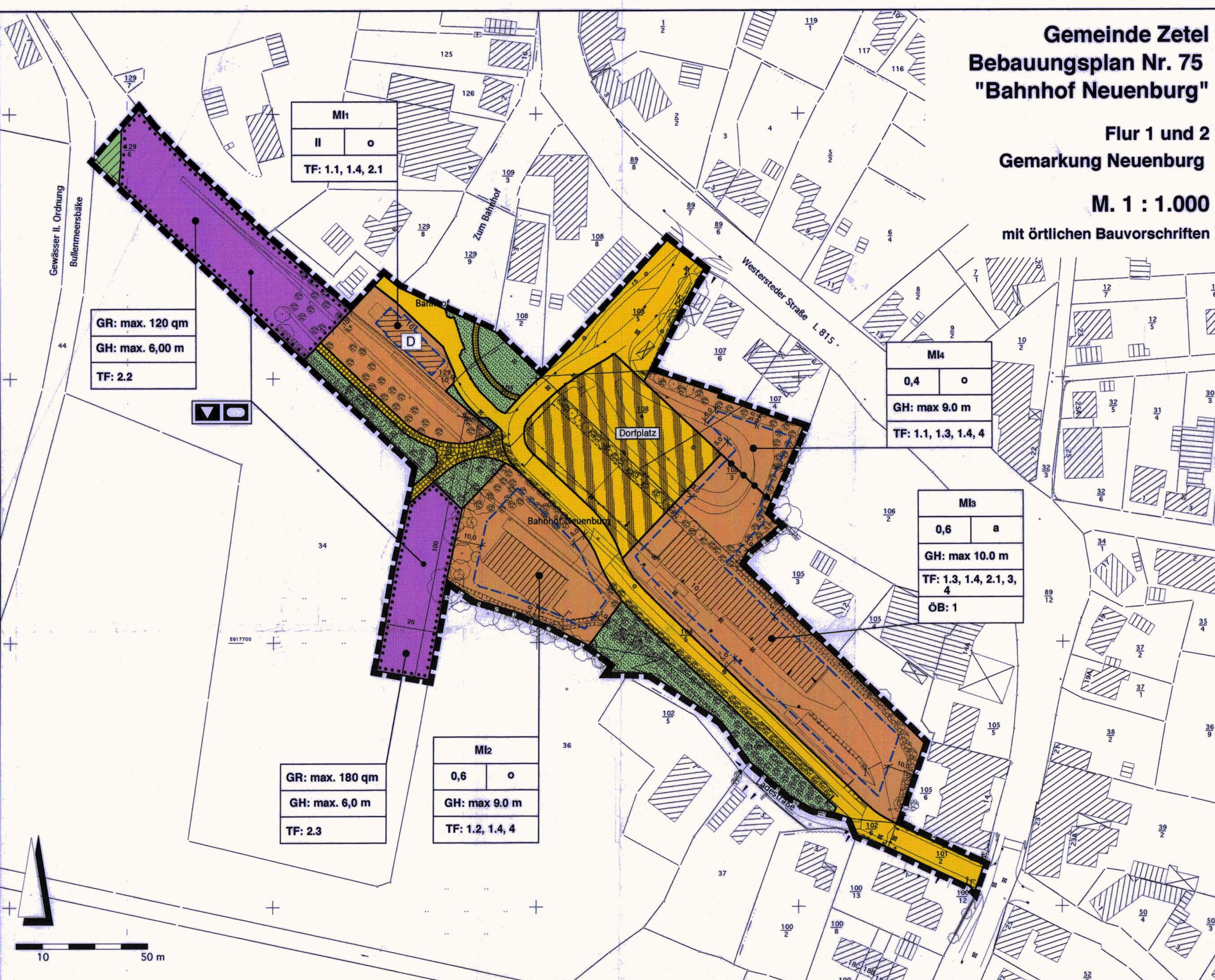


**Gemeinde Zetel**  
**Bebauungsplan Nr. 75**  
**"Bahnhof Neuenburg"**  
**Flur 1 und 2**  
**Gemarkung Neuenburg**  
**M. 1 : 1.000**  
**mit örtlichen Bauvorschriften**



**Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990**

<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>	<b>4. Verkehrsflächen</b>
Mi 1-4 Mischgebiete 1 bis 4	Straßenverkehrsfläche Zweckbestimmung: Dorfplatz Geh- und Radweg Straßenbegrenzungslinie
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>5. Grünflächen</b>
0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß GH: max. 6,0 m maximal zulässige Gebäudehöhe GR: max. 180 qm maximal zulässige Traifhöhe	öffentliche Grünfläche
<b>3. Bauweise, Baugrenzen</b>	<b>6. Sonstige Planzeichen</b>
o offene Bauweise a abweichende Bauweise Baugrenze	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Abgrenzung von Art und Maß der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 gemäß örtlicher Bauvorschrift Nr. 1 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
<b>4. Flächen für Gemeinbedarf</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme</b>
Flächen für Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	Räumlicherstreifen gem. Nachrichtliche Übernahme

**Textliche Festsetzungen**

- Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO**
  - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Mischgebiet MI 1 und MI 4 sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
  - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Mischgebiet MI 2 Wohngebäude mit Ausnahme von Wohnungen für Betriebszugehörige im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und Tankstellen nicht zulässig.
  - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Mischgebiet MI 3 und MI 4 Wohngebäude mit Ausnahme von Wohnungen für Betriebszugehörige im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
  - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in allen Mischgebieten MI 1 bis MI 4 Vergnügungsgestaltungen im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig und gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in allen Mischgebieten MI 1 bis MI 4 die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsgestaltungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Versiegelung durch Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO**
  - Im MI 3 ist eine Versiegelung von 90 % durch die maximal zulässige Grundfläche und die Grundflächen von Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4, Satz 1 BauNVO zulässig. Eine Überschreitung dieses Höchstmaßes auf 95 % ist zulässig, wenn innerhalb der Überschreitungsfäche eine maximale Bodenversiegelung von 75 % eintritt (z. B. Verwendung von Rasengittersteinen oder großflüchigem Pflaster).
  - Im MI 1 sind neben der Grundfläche des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes (ca. 270 qm) weitere Versiegelungen für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis max. 500 qm also insgesamt 770 qm zulässig.
  - Auf der Fläche für den Gemeinbedarf (West) sind neben den Gebäuden, deren maximale Summe aller Grundflächen auf der Planzeichnung festgesetzt ist, weitere Versiegelungen für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis max. 500 qm, also insgesamt 620 qm zulässig.
  - Auf der Fläche für den Gemeinbedarf (Ost) sind neben den Gebäuden, deren maximale Summe aller Grundflächen auf der Planzeichnung festgesetzt ist, weitere Versiegelungen für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis max. 270 qm, also insgesamt 450 qm zulässig.
- Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO**

In der abweichenden Bauweise beträgt die maximale Gebäudelänge (Summe aller aneinandergelagerter Einzelgebäude) 80 m. Die Grenzabstände richten sich mit Ausnahme der nachfolgenden Regelung nach Landesrecht. Der Abstand zur nordwestlichen Grenze des Flurstücks 105/3 darf unterschritten werden (vgl. Hinweis Nr. 4).
- Gebäudehöhe gemäß § 18 BauNVO**

Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Höhe der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (unterer Bezugspunkt) und der Oberkante des Daches (oberer Bezugspunkt). Die Höhe des unteren Bezugspunktes wird in Fassadenmitte gemessen. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile (Schornsteine, Antennen) sind zulässig.

**Örtliche Bauvorschriften (§§ 56, 97, 98 NBauO)**

- Fassadengliederung im Mischgebiet 3**

Fassaden mit Längen über 20,0 Metern sind nach spätestens 20 Metern durch vertikale Gliederungselemente, wie Vor- und Rücksprünge mit einer Tiefe von mindestens 0,75 Metern, oder durch Pfeiler/Arkaden zu gliedern.

**Nachrichtliche Übernahmen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)**

Im gekennzeichneten Bereich sind insbesondere die Errichtung baulicher Anlagen (Nebenanlagen) und das Anpflanzen von Gehölzen nur nach Einholung einer Ausnahmegenehmigung durch die Sielacht Bockhorn-Friedeburg zulässig. Die besonderen Vorschriften zu sonstigen, die Durchführung 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 BauNVO 1990
- Es wird darauf hingewiesen, daß ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldspflichtig sind. Es gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.
- Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.
- Die planungsrechtlich zulässige Unterschreitung von (landesrechtlichen) Grenzabständen bedarf der Zustimmung des Nachbarn bzw. der Eintragung einer Baulast.

**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. 75 "BAHNHOF NEUENBURG" BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, OBENSTEHENDEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DEN UNTERSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

ZETEL, DEN 26. JULI 2001

*Klausur*  
 RATS-VORSITZENDER

*Lautermann*  
 GEMEINDE-DIREKTOR

**Verfahrensvermerke**

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT/VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 21.12.2000 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 72 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 06.01.2001 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

ZETEL, DEN 26. JULI 2001

*Lautermann*  
 GEMEINDE-DIREKTOR

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 NEUENBURG, FLUR 1 UND 4  
 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. BVVL. S. 345).

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZE VOLLSTÄNDIG NACH. SIE IST HINSEITLICH 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:  
 SATZUNG: 21.03.2001

4. OFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT/VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 21.12.2000 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE OFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER OFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 08.01.2001 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 15.01.2001 BIS 16.02.2001 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB OFFENTLICH AUSGELEGEN.

ZETEL, DEN 26. JULI 2001

*Lautermann*  
 GEMEINDE-DIREKTOR

5. OFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG

DER RAT/VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ERNEUTE OFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG GEMÄSS § 3 ABS. 3 SATZ 1 ZWEITER HALBSATZ BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER OFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM \_\_\_\_\_ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DER BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM \_\_\_\_\_ BIS \_\_\_\_\_ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB OFFENTLICH AUSGELEGEN.

ZETEL, DEN \_\_\_\_\_

6. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

DER RAT/VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DEM VEREINFACHT GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT. DEN BETEILIGTEN 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. 75 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 26. JULI 2001

*Lautermann*  
 GEMEINDE-DIREKTOR

**noch: Verfahrensvermerke**

8. INKRAFTTRETEN

DER SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM 23.07.2001 IM AMTSBLATT Nr. 34 BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 03.08.2001 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

ZETEL, DEN 10. AUG. 2001

*Lautermann*  
 GEMEINDE-DIREKTOR

9. VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

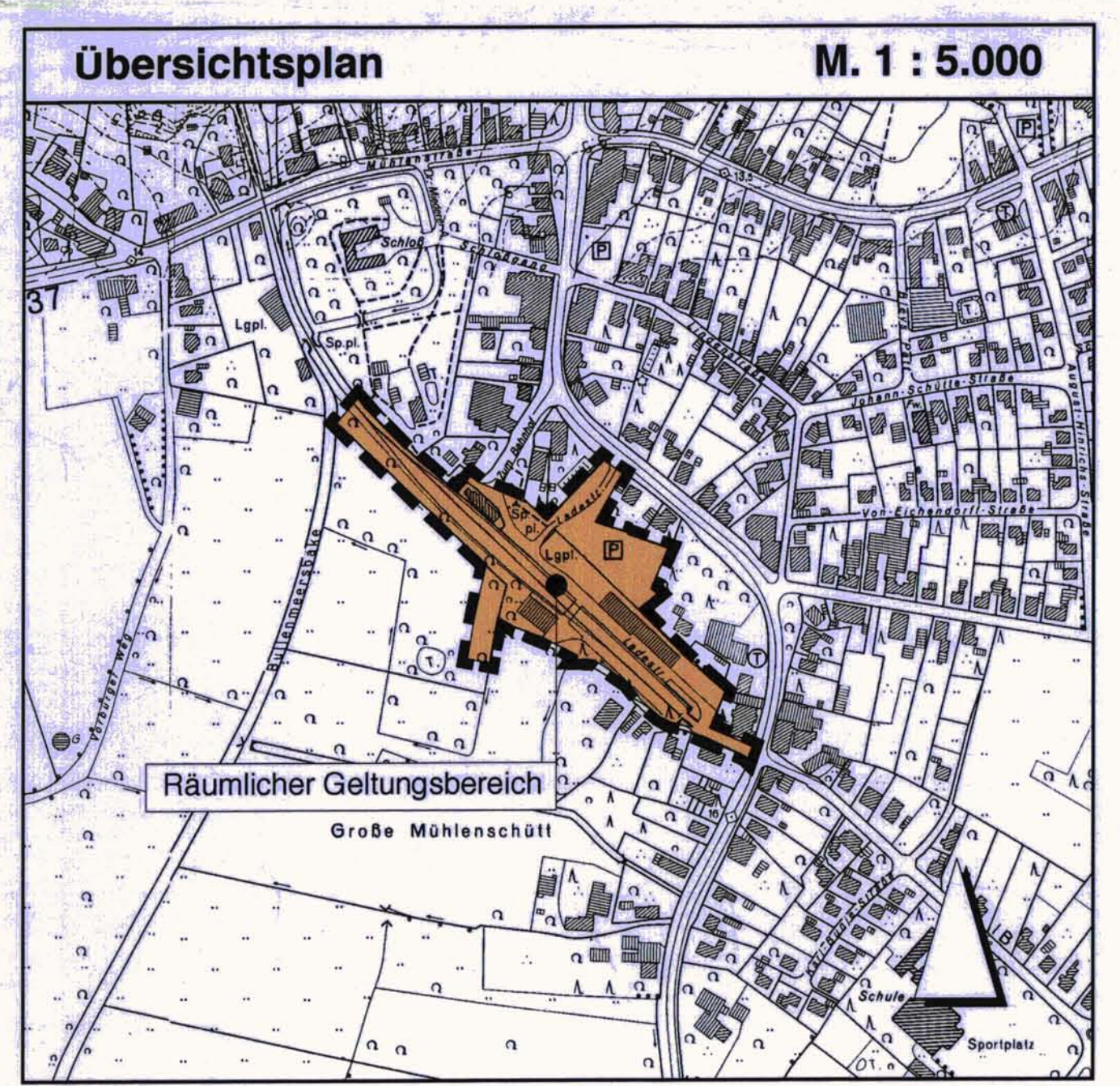
INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

ZETEL, DEN \_\_\_\_\_

10. MÄNGEL DER ABWAGUNG

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

ZETEL, DEN \_\_\_\_\_



**Gemeinde Zetel**  
**Bebauungsplan Nr. 75**  
**"Bahnhof Neuenburg"**  
**M. 1 : 1.000**  
**mit örtlichen Bauvorschriften**

49.8 = FP