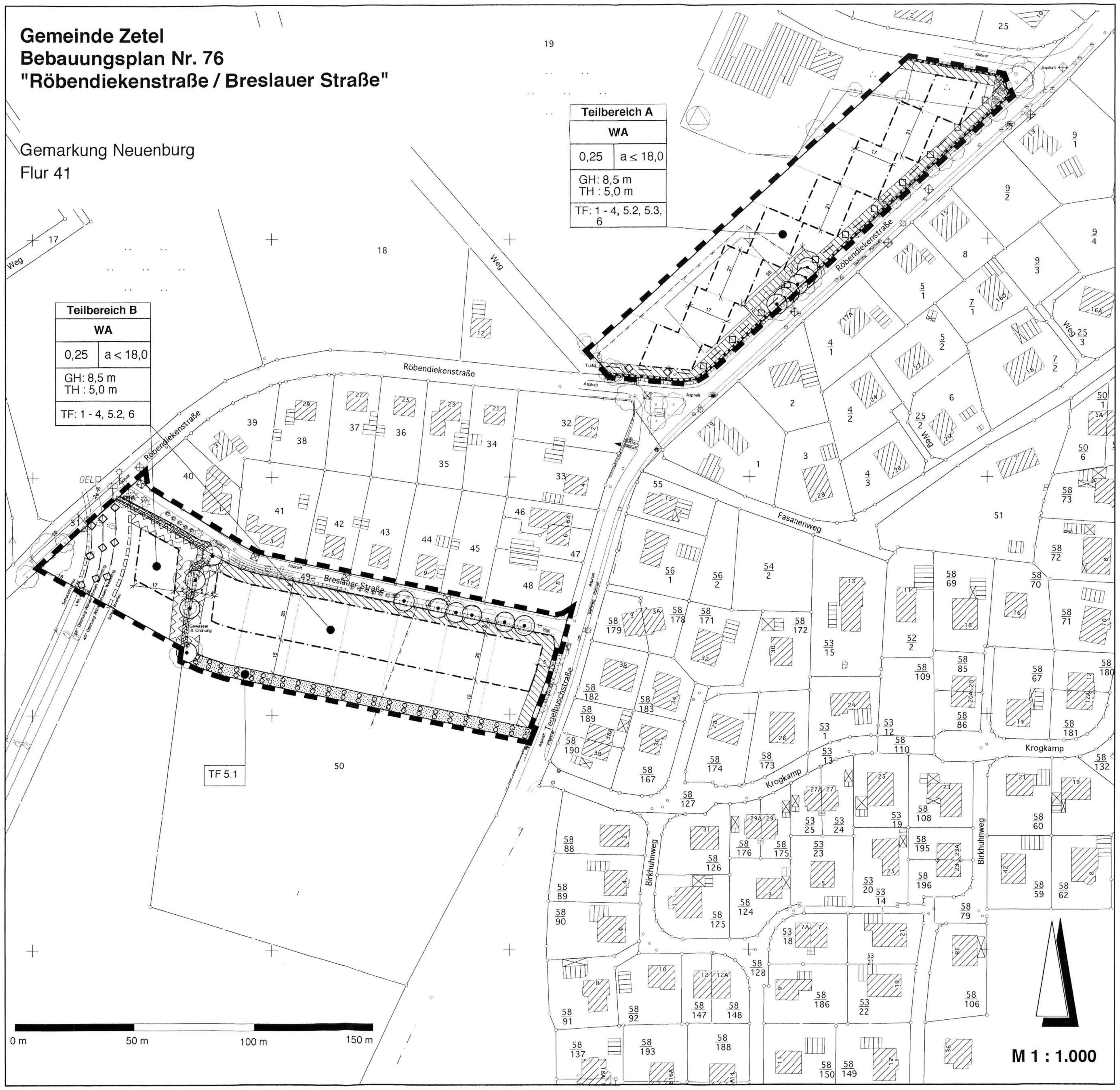
Gemeinde Zetel
Bebauungsplan Nr. 76
"Röbendiekenstraße / Breslauer Straße"

Gemarkung Neuenburg
Flur 41



Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

I. Festsetzungen des Planes

1. Art der baulichen Nutzung

WA — allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,25 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

TH: 4,00 m — maximal zulässige Traufhöhe

GH: 8,50 m — maximal zulässige Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baugrenzen

a ≤ 18,0 — abweichende Bauweise, max. Gebäudelänge 18 m

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.1

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.3

Zu erhaltender Einzelbaum, gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.2

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Bereich, in dem Nebengebäude unzulässig sind gemäß TF Nr. 2

TF: 1 — gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1

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

Erdölleitung (1mal 40", 1mal 28") und Lichtwellenleiter mit Schutzstreifen gemäß NÜ Nr. 1 (zugleich dinglich gesichert)

Gasleitung PVC 110 gemäß Hinweis Nr.1

Räumuferstreifen gemäß NÜ Nr. 2

III. Planzeichen ohne Normcharakter

Parzellierungsvorschlag

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. Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Gebäude als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in den schraffiert gekennzeichneten Bereichen nicht 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 Erschließungsstraßen Röbendiekenstraße bzw. Breslauer Straße (Unterer Bezugspunkt), in Fassadenmitte gemessen. Die Traufhöhe gilt nicht für Traufen von untergeordneten Dachteilen (Krüppelwalm, Dachaufbauten).

Firsthöhe:

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

4. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von höchstens 18 m. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen. Aneinandergebaute Häuser gelten als ein Gebäude.

5. Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB

5.1 Der gekennzeichnete Bereich ist vollflächig mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.

5.2 Die gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch einen Hochstamm gleicher Art zu ersetzen.

5.3 Die vorhandene Weißdornhecke ist zu erhalten und zu sichern. Zum Zwecke der Grundstückserschließung sind jeweils Durchlässe bis max. 4 m Breite zulässig

6. Maßnahmen (Versickerung des Oberflächenwassers) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Hierzu sind ggfs. Rigolen, Sickerschächte u.ä. anzulegen. Für den Fall, dass trotz in zumutbarem Umfang vorgenommener Maßnahmen der vorgenannten Art einzelne Eigentümer den Nachweis erbringen, dass eine ausreichende Versickerung nicht möglich ist, kann überschüssiges Oberflächenwasser in die Straßenseitengräben eingeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Ölleitungen

Im gekennzeichneten Bereich verlaufen 2 Mineralölfernleitungen Wilhelmshaven-Wesseling und ein Lichtwellenleiter (LWL) der COLT Telecom mit ihren Schutzstreifen. Die Schutzstreifen müssen jederzeit zugänglich sein; Baumaßnahmen und Änderungen der Bodenüberdeckung sind nicht zulässig bzw. bedürfen der Zustimmung des Leitungsträgers NWO, Zum Ölhafen 207, 26384 Wilhelmshaven. Weitere Informationen sind der Begründung zum B-Plan zu entnehmen.

2. Gewässer III. Ordnung und Gewässerrandstreifen

Brücken, Überfahrten und Verrohrungen über oder des Gewässers(s) III. Ordnung bedürfen der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde. Ansonsten wird darauf hingewiesen, dass die Anlieger durch regelmäßige Beräumung den Wasserabfluß sicherzustellen haben.
In den 5 m breiten Gewässerrandstreifen - gemessen von der Böschungsoberkante - entlang des Gewässers 3. Ordnung gelten die Bestimmungen des § 91 Abs 1 bis 4 NWG. Über Abweichungen von dieser Regelung entscheidet gem. § 91 Abs. 3 NWG die Untere Wasserbehörde des Landkreises Friesland.

Hinweise

1. Gasleitung

Die Lage der in der Planzeichnung abgebildeten 110 PVC Gasleitung ist nicht genau bekannt. Dieses gilt in besonderem Maße für den Verlauf an der, zur Erhaltung festgesetzten Baumgruppe, wo der Leitungsverlauf nur vermutet wird. Vor sämtlichen Erdarbeiten in der Nähe der Leitungstrasse ist eine Einweisung durch die EWE Bezirksmeisterei Zetel erforderlich.

2. Bodenfunde

Sollten bei Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde meldepflichtig und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde Zetel anzuzeigen (§ 14 NDSchG - vgl. auch ausführlichen Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan, Punkt 9.3 "evtl. Bodenfunde").

3. Bodenverunreinigungen

Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

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. 76 "RÖBENDIEKENSTR./BRESLAUER STRASSE", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

ZETEL, DEN 31. JULI 2002

Pauluschke
RATSVORSITZENDER

(SIEGEL)

Lauxtermann
GEMEINDEDIREKTOR

Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 08.03.2001 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 76 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 11.08.2001 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

ZETEL, DEN 31. JULI 2002

GEMEINDEDIREKTOR 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 NEUENBURG, — FLUR 41
STAND VON JULI 2001 — AZ: L4-284-2001

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 STÄDTEBAULICH 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 ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH

VAREL, DEN ________

KATASTERAMT VAREL

(SIEGEL)

3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG:

PROJEKTLEITUNG: DIPL.-ING. L.WINTER
TECHNISCHE MITARBEIT: K.BRUNKEN

THALEN CONSULT
INGENIEURE • ARCHITEKTEN • STADTPLANER

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 07.08.2001 DEM 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 11.08.2001 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 20.08.2001 BIS 21.09.2001 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

ZETEL, DEN 31. JULI 2002

GEMEINDEDIREKTOR Lauxtermann

5. ÖFFENTLICHE 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 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG GEMÄSS § 3 ABS. 3 SATZ 1 ZWEITER HALBSATZ BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM ________ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DER BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM ________ BIS ________ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

ZETEL, DEN ________

GEMEINDEDIREKTOR

6. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

DEN BETEILIGTEN IM SINNE VON § 3 ABS. 3 SATZ 2 BAUGB WURDE MIT SCHREIBEN VOM 01.10.2001 GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME BIS ZUM 11.10.2001 GEGEBEN.

ZETEL, DEN 31. JULI 2002

GEMEINDEDIREKTOR Lauxtermann

7. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 76 NACH PRÜFUNG DER ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 11.10.2001 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

ZETEL, DEN 31. JULI 2002

GEMEINDEDIREKTOR Lauxtermann

8. INKRAFTTRETEN

DER SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM 16/8/02 IM AMTSBLATT Nr. 33 BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 16/8/02 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

ZETEL, DEN 05. SEP. 2002

GEMEINDEDIREKTOR 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 ________

GEMEINDEDIREKTOR

10. MÄNGEL DER ABWÄGUNG

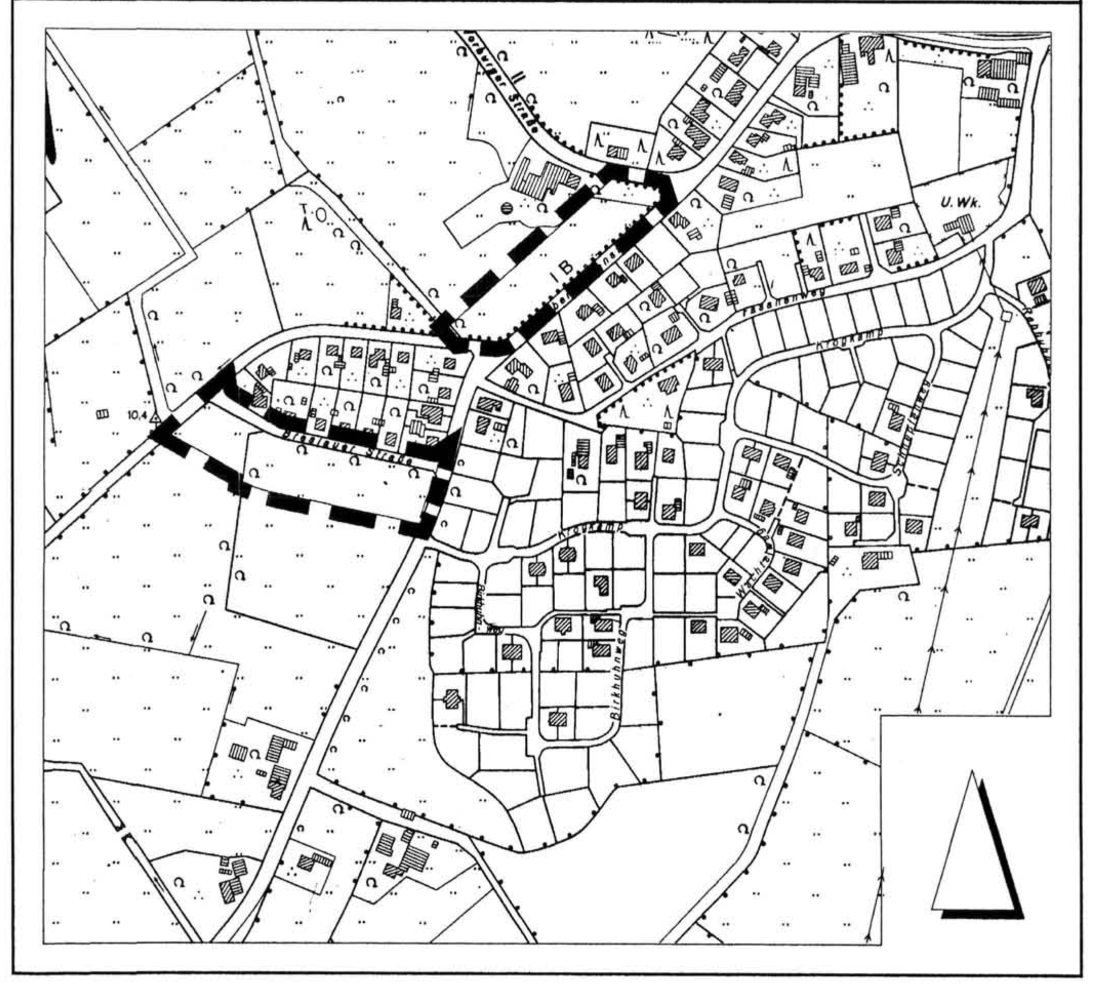
INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

ZETEL, DEN ________

GEMEINDEDIREKTOR

Übersichtsplan

M. 1: 5.000



Gemeinde Zetel

Bebauungsplan Nr. 76
"Röbendiekenstraße / Breslauer Straße"