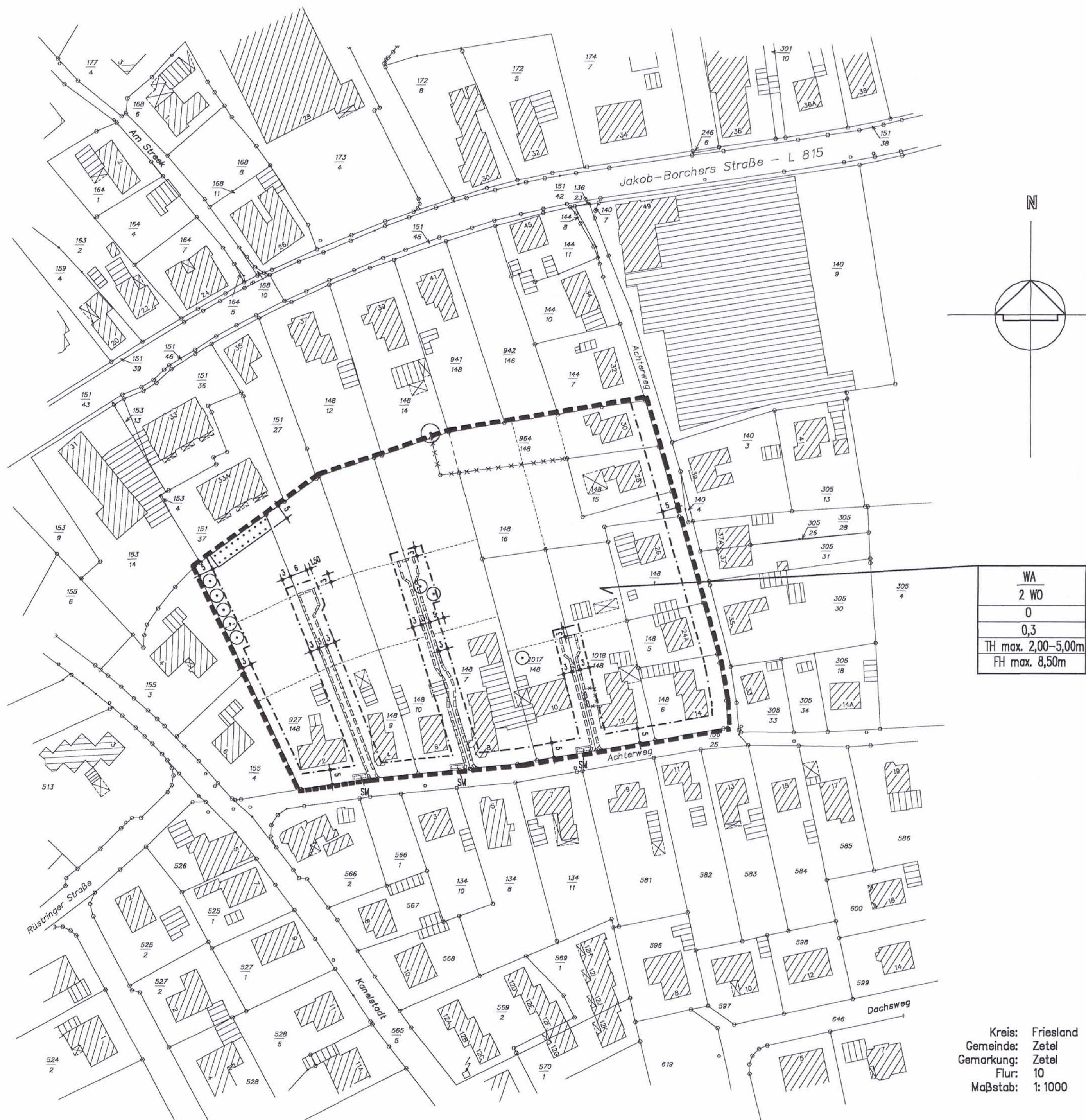


**Teil A - Planzeichnung M.1:1000**

**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.1) § 4 BauNVO § 9 (1) 6 BauGB
- 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
- 2.1 **l<sub>pl</sub>** Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) § 20 BauNVO
- 2.2 **GRZ** Grundflächenzahl § 19 BauNVO
- 2.3 **FH 8,5m** max.Firsthöhe über Fahrbahnoberkante § 18 BauNVO
- 2.4 **TH 2,0-5,00m** Traufhöhe von mind.2,0-max.5,00m 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 der Hinterliegerr 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
- 4.6 **●** Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- 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



**Teil B - Textliche Festsetzungen**

- 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.
- Die Höhe der Traufe gemäß § 18 BauNVO wird auf maximal 5,00 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. 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.
- Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB geschützt.
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. Der vorhandene Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten.
- Die Erschließung der rückwärtigen Bebauung darf nur über die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgen. Die gem. § 9 Abs.1 Nr.21 Baugesetzbuch festgesetzten Flächen für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, mit einem Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger belastet. Die hierzu abzuschließenden städtebaulichen Verträge sind als Grunddienstbarkeit im Grundbuch zu sichern.
- Eine Verschiebung der an den Grundstücksgrenzen festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte um bis zu 2 m ist zulässig, wenn durch Baulast gesichert ist, daß der rückwärtige Bereich beider benachbarter Grundstücke durch das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen werden kann.

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

- Zulässig sind nur geneigte Dächer von 20°-60°. Bei Garagen und Gebäuden als Nebenanlagen sind auch Dächer unter 20° sowie Flachdächer möglich. Aneinandergrenzende Garagendächer sind nur mit gleicher Dachneigung zulässig.

**Hinweise**

- Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO 1990)
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 -Archäologische Denkmalpflege- oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs.2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- 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

**Pflanzenliste**

Größtkronige Bäume :	Wildpflanzen :			
Winterlinde	Tilia cordata	Felsenbirne	Amelanchier canadensis	Hundsrose
Sandbirke	Betula pendula	Bluthartrieel	Cornus sanguinea	Schlehe
Feldahorn	Acer campestre	Haselnuß	Corylus avellana	Brombeere
Rotahorn	Acer robrom	Weißdorn	Crataegus monogyna	Himbeere
Apfelbaum		Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Schwarzerholunder
Birnbaum		Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Gemeinerschneeball
Kirschaum		Johannisbeere	Ribes alpinum	Viburnum opulus

**Verfahrensvermerke:**

- Der Rat der Gemeinde Zetel hat in seiner Sitzung am 22.01.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79/1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.02.2003 ortsüblich bekannt gemacht.  
Zetel, den 1.6.2003  
Der Gemeindevorstand
- Kartengrundlage Übersichtsplan: Deutsche Grundkarte Maßstab 1:5000  
Blatt-Nr.: Blattname:  
Herausgabevermerk: Herausgegeben von der Vermessungs- und Katasterbehörde Jade/Weser - Katasteramt Varel -  
Kartengrundlage Bebauungsplan: Planunterlagen Maßstab 1:1000  
Gemarkung: Zetel Flur: 10 Stand vom :  
Die Veröffentlichung ist nur für einige, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.85, Nds. Gvbl. S. 187, geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.09.1989 Nds. Gvbl. S. 345).  
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Varel, den ..... Katasteramt Varel
- Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 04.03.2003 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 24.03.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02.04.2003 bis 02.05.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Zetel, den 1.6.2003  
Der Gemeindevorstand

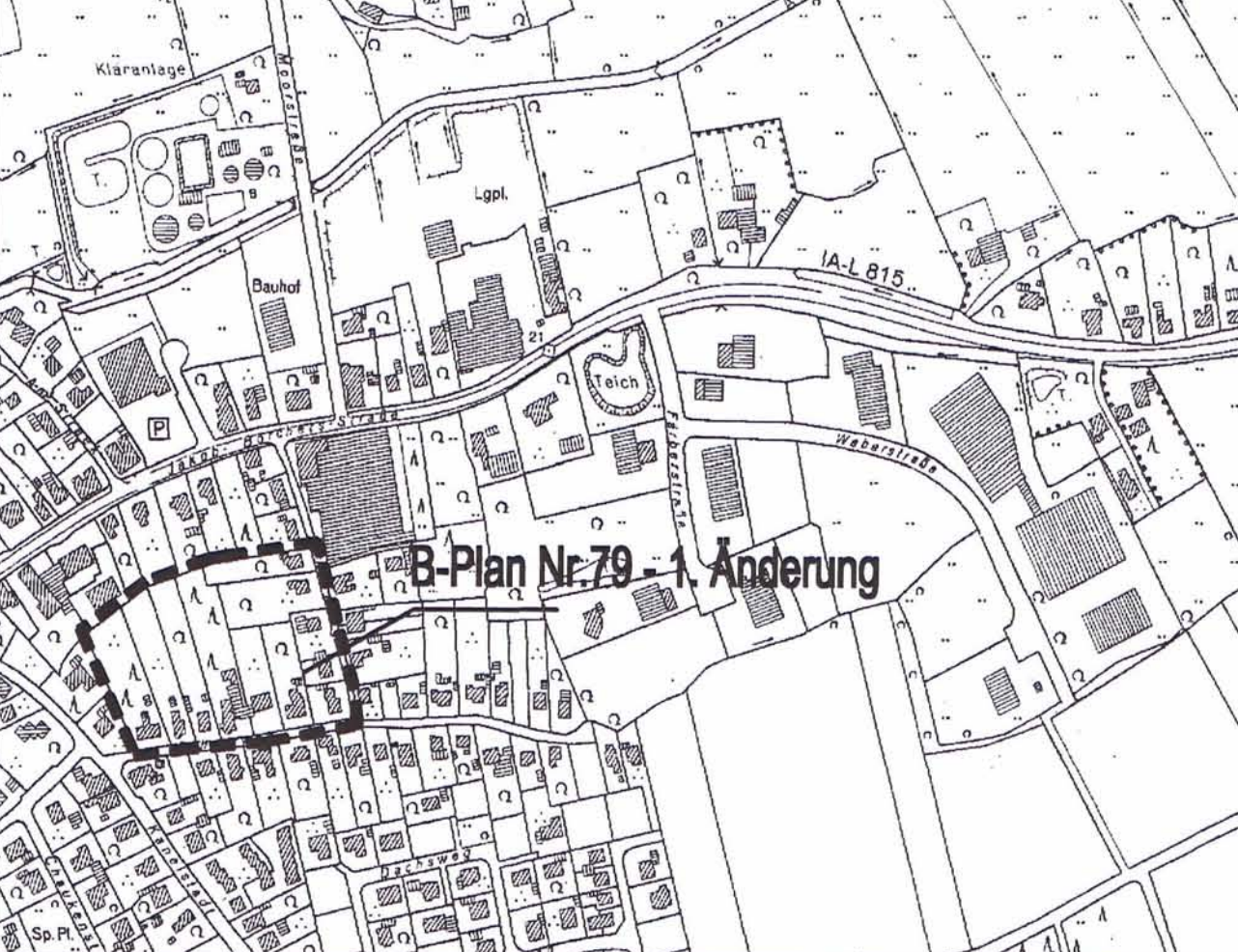
- Der Rat der Gemeinde Zetel hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.07.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Zetel, den 07. JULI 2003  
Ratsvorsitzender  
Gemeindevorstand
- Im Anzeigeverfahren habe ich 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 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 ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
Zetel, den ..... Der Gemeindevorstand
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am 1.6.2003 im Amtsblatt Nr. 2963 für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 1.6.2003 rechtsverbindlich geworden.  
Zetel, den 1.6.2003  
Der Gemeindevorstand
- Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.  
Zetel, den ..... Der Gemeindevorstand
- Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
Zetel, den ..... Der Gemeindevorstand

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56,57 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Zetel diesen Bebauungsplan Nr. 79/1. Änderung bestehend aus der Planzeichnung und den nebensiehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebensiehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.  
Zetel, den 1.6.2003  
Ratsvorsitzender  
Gemeindevorstand

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

**Hartmut Kapels**  
Dipl.-Ing. - Architekt - Bauwerksveränderer  
Neuenburger Straße 15 • 26340 Zetel  
Tel. 04453 - 4878-0 • Fax 04453 - 4878-28  
Bachhofstraße 6 • 28955 Bremen  
Tel. 0421 - 699990 • info@kapels.de



**Übersichtsplan M. 1:5000**

**GEMEINDE ZETEL**

**Bebauungsplan Nr. 79 / 1. Änderung**

**Achterweg - Zetel**

mit örtlichen Bauvorschriften