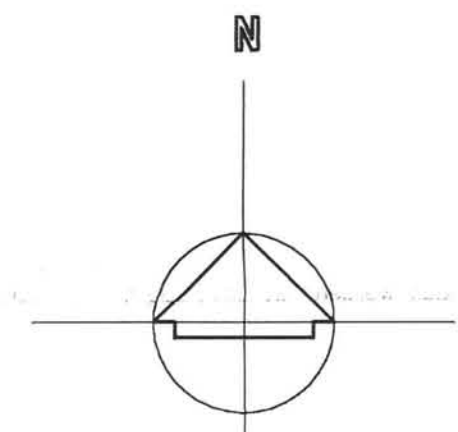


Teil A Planzeichnung M.1:1000

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 § 9 (1) 6 BauGB
(Siehe textliche Festsetzungen Nr.1)
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 **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 Hinterliegers 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



Kreis: Friesland
 Gemeinde: Zetel
 Gemarkung: Zetel
 Flur: 10
 Maßstab: 1:1000

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 BauNVO (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 (Untere 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.
- 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 BauNVO)

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

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.

Pflanzenliste

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

Verfahrensvermerke:

- Der Rat der Gemeinde Zetel hat in seiner Sitzung am 08.03.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.08.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Zetel, den 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 Vervielfältigung 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. Bvbl. 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 Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.
 Varel, den Katasteramt Varel
- Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.08.2001 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 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 ausgelegt.
 Zetel, den 22. NOV. 2001 Der Gemeindevorstand
 Lautermann

- Der Rat der Gemeinde Zetel hat in seiner Sitzung am 11.10.2001 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Zetel, den 22. NOV. 2001 Ratsvorsitzender Gemeindevorstand
 Lautermann
- Im Anzeigungsverfahren 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 den in der Verfügung vom (Az.) aufgeführten Auflagen / Maßgaben in seiner Sitzung am beigestanden. 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
 Lautermann
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am 11.08.2001 im Amtsblatt Nr. für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 11.08.2001 rechtsverbindlich geworden.
 Zetel, den 14. JAN. 2002 Der Gemeindevorstand
 Lautermann
- 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
 Lautermann
- Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
 Zetel, den Der Gemeindevorstand

Präambel

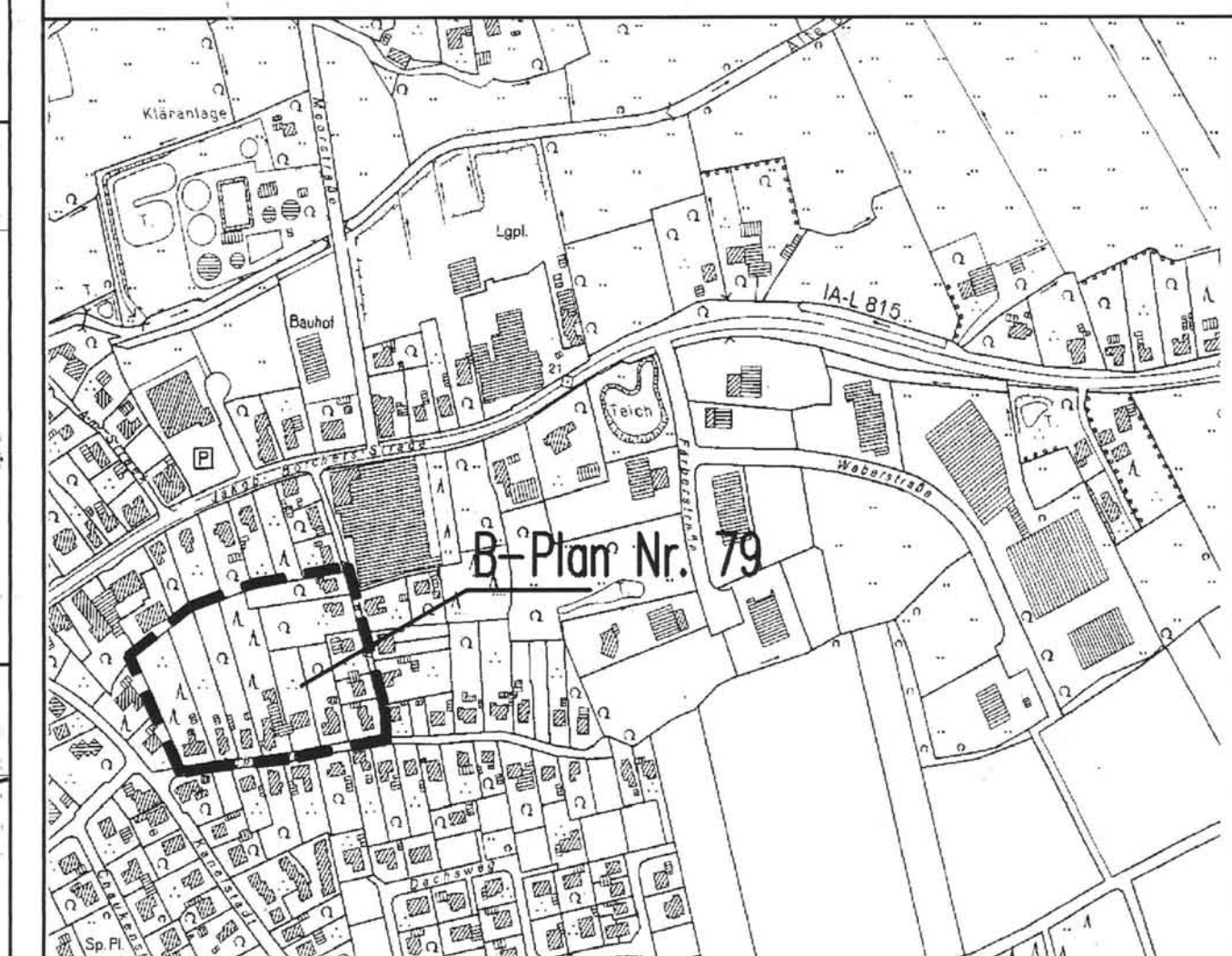
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56,57 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Zetel diesen Bebauungsplan Nr. 79 bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen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

Zetel, den 22. NOV. 2001 Ratsvorsitzender Gemeindevorstand
 Lautermann

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Architekten Hartmut Kapels in Zetel.

Zetel, den Dipl.-Ing. Hartmut Kapels

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



GEMEINDE
ZETEL

Bebauungsplan Nr.79
 Achterweg

mit örtlichen Bauvorschriften