

Teil - A Planzeichnung M.1:1000

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 MI Mischgebiet § 6 BauNVO
- 1.2 MI 1 Wo Mischgebiet 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig (siehe textliche Festsetzungen Nr.2) § 6 BauNVO § 9 (1) 6 BauGB

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 I Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) § 20 BauNVO
- 2.2 GRZ Grundflächenzahl § 19 BauNVO
- 2.3 FH 8.0m 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

- 3.1 Baugrenze § 23 (3) BauNVO

§ 9 (1) 1 BauGB

§ 9 (1) 1 BauGB

§ 9 (1) 2 BauGB

4. Sonstige Festsetzungen

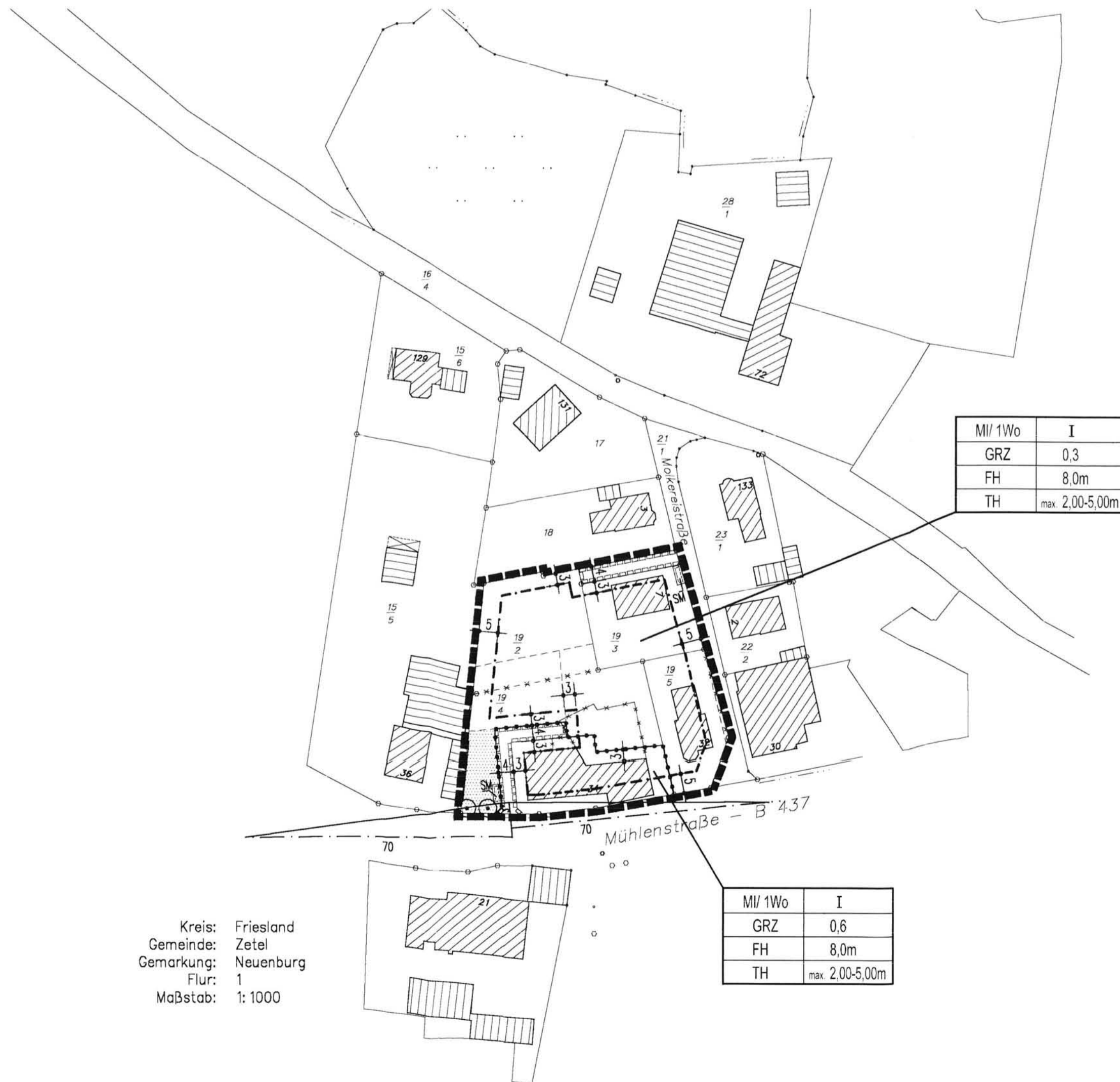
- 4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie § 9 (1) 11 BauGB
- 4.3 SM Standplatz für Müllgefäße § 9 (1) 4 BauGB
- 4.4 Mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Hinterliegers und Leitungsrecht zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen
- 4.5 Grünfläche privat: Zweckbestimmung: Grünanlage
- 4.6 Erhaltung von Bäumen (Einzelbäume) Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
- 4.6 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zu Art bzw. Maß der baul. Nutzung

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)



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

Teil - B Textliche Festsetzungen

- Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zuzulassenden Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Innerhalb des Mischgebietes ist nur 1 Wohnung 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.
- Im Bereich des Sichtdreieckes dürfen keine sichtbehindernden Anpflanzungen ab einer Höhe von 0,80m bis 2,30m über Straßenkante durchgeführt werden.
- Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig, mindestens aber 3 Wochen vorher bei der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 - Archäologische Denkmalpflege - Heiligengeiststr. 26, 26121 Oldenburg, Tel. 0441-799-2120, schriftlich anzuzeigen, damit eine archäologische Begleitung der Erdarbeiten erfolgen kann. Die Angabe des genauen Zeitpunktes (Tag und Uhrzeit) kann kurzfristig vorher (mind. 2 Werktagen) telefonisch erfolgen.

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.

Nachrichtliche Hinweise

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB.

- 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

- 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 der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (nähere Erläuterung siehe Begründung).
- 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

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

Verfahrensvermerke:

- Der Rat der Gemeinde Zetel hat in seiner Sitzung am 21.02.02 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.04.02 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Zetel, den 01. Okt. 2002

Der Gemeindedirektor
Lauterborn

- Kartengrundlage Übersichtsplan: Deutsche Grundkarte Maßstab 1:5000
Blatt-Nr.: Blattname:
Herausgebervermerk: Herausgegeben von der Vermessungs- und Katasterbehörde Jade/ Weser - Katasteramt Varel -
Kartengrundlage Bebauungsplan: Planunterlage Maßstab 1:1000
Gemarkung: Neuenburg Flur: 1 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. Gvbl. 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

- Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.04.02 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 26.04.02 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 06.05. bis 02.06.02 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Zetel, den 01. Okt. 2002
Der Gemeindedirektor
Lauterborn

- Der Rat der Gemeinde Zetel hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.06.02 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Zetel, den 01. Okt. 2002
Ratsvorsitzender
Pauluschke
Gemeindedirektor
Lauterborn

- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am 01.11.02 im Amtsblatt Nr. 44 für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 01.11.02 rechtsverbindlich geworden.

Zetel, den 05. NOV. 2002
Der Gemeindedirektor
Lauterborn

- 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 Gemeindedirektor

- Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Zetel, den
Der Gemeindedirektor

Präambel

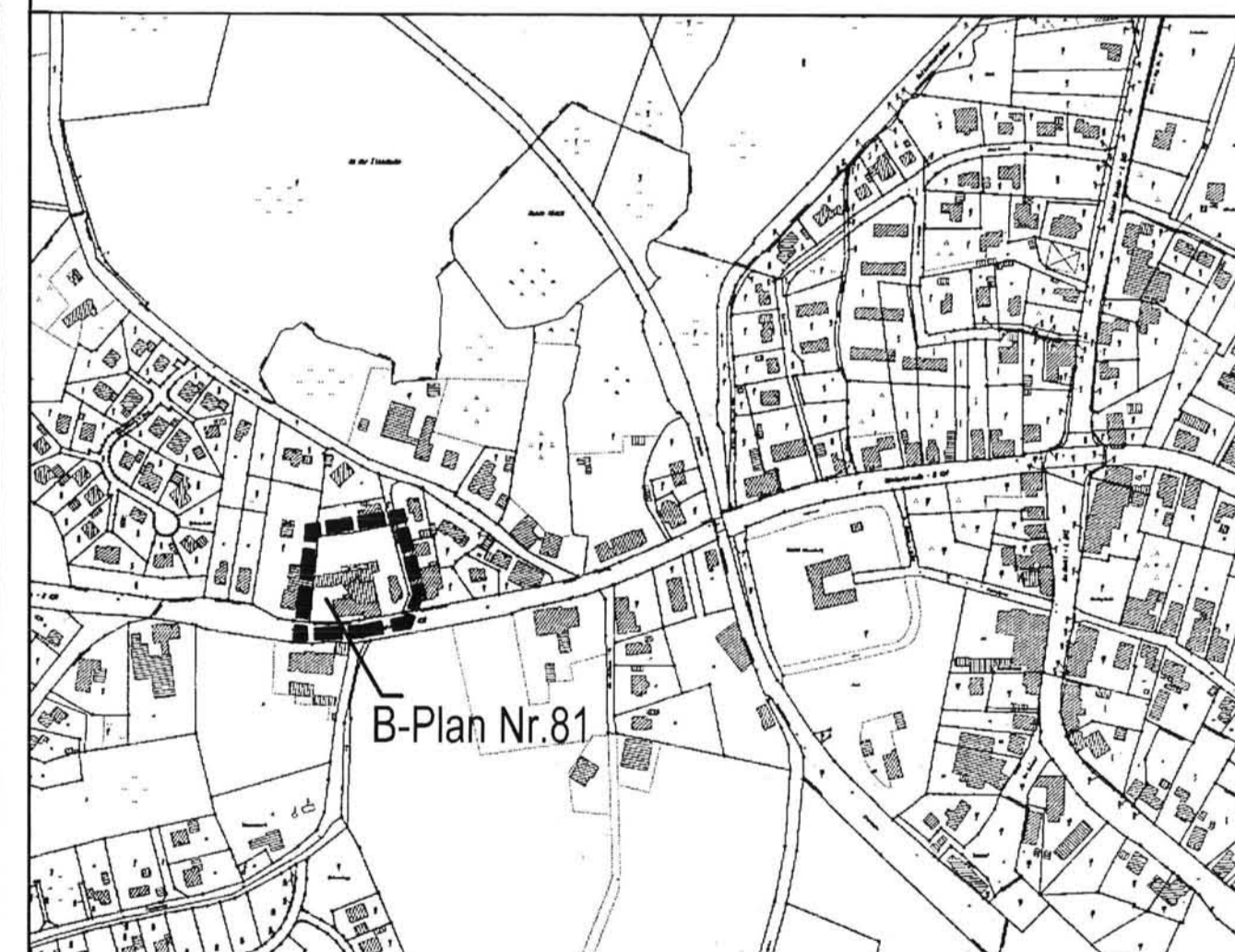
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56,57 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Zetel diesen Bebauungsplan Nr. 81 bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Zetel, den
Ratsvorsitzender
Pauluschke
Gemeindedirektor
Lauterborn

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von Architektenbüro Hartmut Kapels in Zetel.

Zetel, den
Dipl.-Ing. Hartmut Kapels

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



Übersichtsplan M. 1:5000

GEMEINDE
ZETEL

Bebauungsplan Nr.81 Molkereistraße

mit örtlichen Bauvorschriften