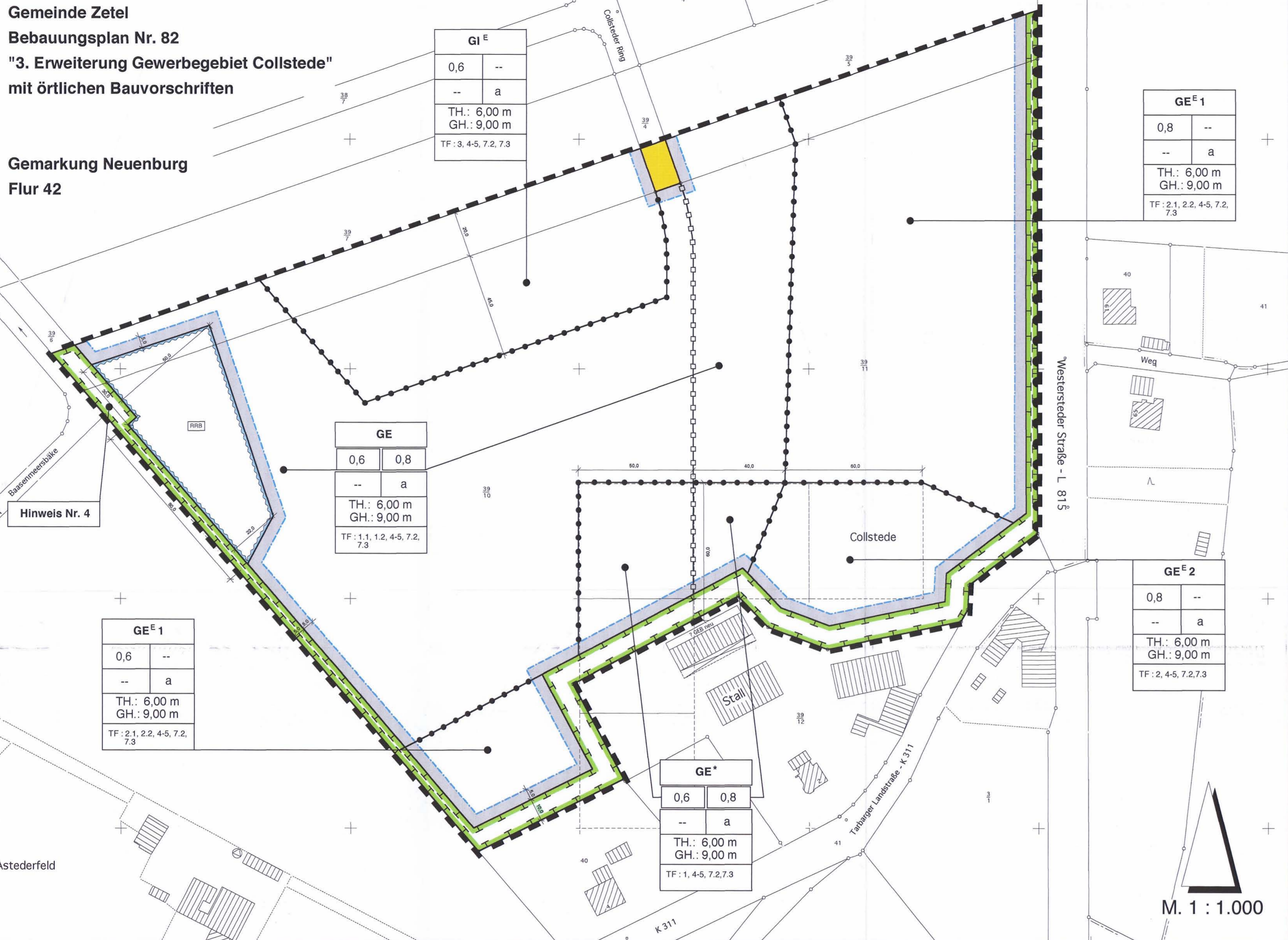


Gemeinde Zetel
Bebauungsplan Nr. 82
"3. Erweiterung Gewerbegebiet Collstede"
mit örtlichen Bauvorschriften

Gemarkung Neuenburg
Flur 42



Textliche Festsetzungen

- 1 Gewerbegebiete (GE und GE^E) gemäß § 8 BauNVO**
 - 1.1 Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
 - 1.2 Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - 1.3 Im Gewerbegebiet GE^E gilt über die TF 1.1 und 1.2 hinaus, dass die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für u.a. Bereitschaftspersonal und Betriebsangehörige) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.
- 2 Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE 1 bis 2) gemäß § 8 BauNVO**
 - 2.1 Es gelten die textl. Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.2.
 - 2.2 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE 1 und GEE 2 haben die Betriebe und Anlagen einen flächenbezogenen Schalleistungspegel (LW^a) in dB (A)/qm) von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts einzuhalten.
 - 2.3 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE 2 gilt über die TF Nrn. 2.1 und 2.2 hinaus, dass von den Nutzungen des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nur Betriebe und Anlagen bzw. Betriebs- und Anlagenteile ohne Aufenthalts- und Arbeitsräume sowie ständige Arbeitsplätze zulässig sind (Schutz vor Geruchsemissionen). Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für u.a. Bereitschaftspersonal und Betriebsangehörige) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Ausnahmen von der textlichen Festsetzung Nr. 2.3 können zugelassen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass unzulässige Geruchseinwirkungen nicht zu befürchten sind.
- 3 Eingeschränkte Industriegebiete (GIE) gemäß § 9 BauNVO**
 - 3.1 Im eingeschränkten Industriegebiet GIE sind die ausnahmsweise zulässigen Vorhaben gem. § 9, Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - 3.2 Im eingeschränkten Industriegebiet GIE haben die Betriebe und Anlagen einen flächenbezogenen Schalleistungspegel (LW^a) in dB (A)/qm) von 70 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts einzuhalten.
- 4 Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO**

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Garagen und Stellplätze nicht zulässig. Das gleiche gilt für die Nebenanlagen mit Ausnahme von festen Grundstückeinfriedungen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
- 5 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO**
 - 5.1 Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung von Traufhöhe und maximaler Gebäudehöhe (Firsthöhe) ist die Oberkante der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche. Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.
 - 5.2 Die maximale Gebäudehöhe (bei geneigten Dächern Firsthöhe) gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile i. S. des Landesrechtes, technische Anlagen des Emissionsschutzes, Anlagen zur Energieerzeugung aus erneuerbaren Energieträgern und Siloanlagen sowie sonstigen punktuellen baulichen Anlagen.
- 6 Abweichende Bauweise gem. § 22 BauNVO**

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand nach Landesrecht zu errichten, Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.
- 7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Festsetzungen zur Bepflanzung, Erhaltung und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25a und 25b BauGB)**
 - 7.1 Auf der Fläche für Maßnahmen sind Walhecken oder Strauchhecken mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen anzulegen. Auf der 10 m breiten Teilfläche an der Baasenerstraße sind Gehölzpflanzungen nur nach vorheriger Abstimmung mit der Stielach Bockhorn-Friederburg zulässig (Raumfuerzone).
 - 7.2 Im gesamten Bebauungsplangebiet ist pro 5 KFZ-Stellplätze ein heimischer Großbaum (vgl. Vorschläge in TF Nr. 7.3) zu pflanzen.
 - 7.3 Als anzupflanzende Bäume sind einheimische, standortgerechte Laubbäume (vorzugsweise Stieleiche, Spitzahorn, Winterlinde, Frolbuche, Sandbirke und/oder Haibuche) mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm in 1 m Höhe zu pflanzen.

Präambel

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUG) I, V. M. § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG UND DER §§ 56, 97 UND 98 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBauO) HAT DER RAT DER GEMEINDE ZETEL DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 82 ZUR ERWEITERUNG DES GEWERBEGEBIETS COLLSTEDT, BESTEHEND AUS DEN PLANZEICHNUNGEN, DEN OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

ZETEL, DEN 11.12.2003

[Signature] RATS-VORSITZENDER
[Signature] GEMEINDE-DIREKTOR

Verfahrensvermerke

- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 03.08.2003 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 82 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUG AM 11.08.2003 ÖRTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

ZETEL, DEN 11.12.2003

GEMEINDE-DIREKTOR
- 2. PLAN-INTERLAGE**

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE FLUR: 42 MAßSTAB: 1 : 1000

DER OFFENTLICHE WIEDERGABE VON ANGABEN DES ÄMTLICHEN VERMESSUNGSWESENS UND VON STANDARD-PRÄSENTATIONEN IST OHNE ERLAUBNIS DER VERMESSUNGS- UND KATASTERBEHÖRDE NUR FÜR KOMMUNALE KORPERSCHEFTEN IM RAHMEN IHRER AUFGABENERFÜLLUNG ZUR BEFRIEDIGUNG EIGENER INFORMATIONEN AN DRITTE GESTÄTTET (§ 9 ABS. 3 SATZ 2 NR. 2 DES NIEDERSÄCHSISCHEN GEBIETESGESETZES ÜBER DAS ÄMTLICHE VERMESSUNGSWESEN, NVRMG, VOM 12. DEZEMBER 2002, NDS. GVBl. 2003, S. 5). HIERZU GEHÖRT AUCH DIE VERÖFFENTLICHUNG VON BAULEITPLÄNEN.

OFFENTLICHE WIEDERGABEN SIND DER ZUSTÄNDIGEN VERMESSUNGS- UND KATASTERBEHÖRDE MITZUTEILEN (§ 8 ABS. 3 SATZ 3 NVRMG).

DIE PLANGRUNDLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STADTBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND...), SIE IST HINRICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

VERMESSUNGS- UND KATASTERBEHÖRDE: _____ VAREL, DEN _____
 KATASTERMÄß VAREL: _____ (SIEGEL)

3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG:
 PROJEKTLEITUNG: DIPL.-ING. L. WINTER
 TECHNISCHE MITARBEIT: S. BRUNIG

ENTWURF: 10.09.2003
 SATZUNGSFASSUNG: 11.12.2003

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
 DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 19.08.2003 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUSTIMMT UND DIE ERSTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUG BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 13.09.2003 ÖRTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 22.09.2003 BIS 27.10.2003 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUG ÖFFENTLICH AUSGEGLEGEN.

ZETEL, DEN 11.12.2003
 GEMEINDE-DIREKTOR

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG
 DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 11.12.2003 DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUSTIMMT UND DIE ERSTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG GEMÄSS § 3 ABS. 3 SATZ 1 ZWEITER HALBSATZ BAUG BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 13.09.2003 ÖRTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DER BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUG ÖFFENTLICH AUSGEGLEGEN.

ZETEL, DEN _____
 GEMEINDE-DIREKTOR

6. VEREINFACHTE ÄNDERUNG
 DEN BETEILIGTEN IM SINNE VON § 3 ABS. 3 SATZ 2 BAUG WURDE MIT SCHRIBEN VOM _____ GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME BIS ZUM _____ GEGEBEN.

ZETEL, DEN _____
 GEMEINDE-DIREKTOR

7. SATZUNGSBESCHLUSS
 DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 82 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH PRÜFUNG DER ANFRAGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUG IN SEINER SITZUNG AM 11.12.2003 ALS SATZUNG (§ 10 BAUG) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

ZETEL, DEN 11.12.2003
 GEMEINDE-DIREKTOR

8. INKRAFTTRETEN
 DER SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 10 BAUG AM 13.01.2004 IM AMTSBLATT *[Zeitung]* BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 13.01.2004 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

ZETEL, DEN 11. FEB. 2004
 GEMEINDE-DIREKTOR

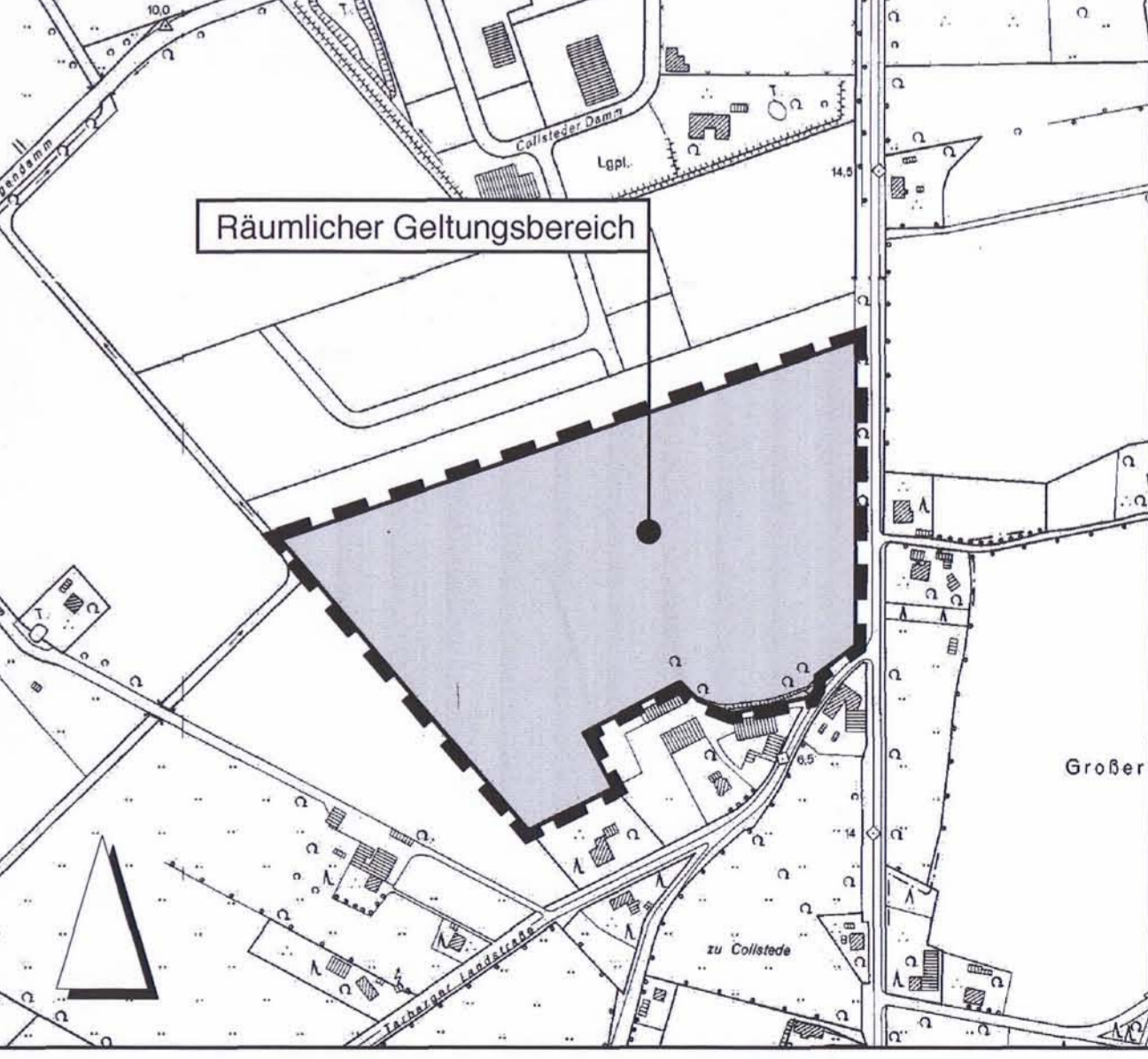
9. VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN
 INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEI ZUSTANDKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

ZETEL, DEN _____
 GEMEINDE-DIREKTOR

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

ZETEL, DEN _____
 GEMEINDE-DIREKTOR

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Gemeinde Zetel
Bebauungsplan Nr. 82
"3. Erweiterung Gewerbegebiet Collstede"
mit örtlichen Bauvorschriften

M. 1 : 1.000

Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

- I. Festsetzungen des Planes**
 - 1. Art der baulichen Nutzung**
 - GE/GE^E: Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO
 - GE^E1/GE^E2: Eingeschränkte Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO
 - GI^E: Eingeschränkte Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO
 - 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - TH: 6,00 m: Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - GH: 9,00 m: maximal zulässige Traufhöhe
 - GH: 9,00 m: maximal zulässige Gebäudehöhe
 - 3. Bauweise, Baugrenzen**
 - a: abweichende Bauweise
 - : Baugrenze
 - 4. öffentliche Verkehrsflächen**
 - : öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - : Straßenbegrenzungslinie
 - : Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - 5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - : Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - RRB: Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
 - 6. Wasserfläche, Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses**
 - RRB: Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
 - 7. Sonstige Planzeichen**
 - : Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - : Abgrenzung von unterschiedlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung
 - : Abgrenzung von unterschiedlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB
 - : Abgrenzung von unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4
- II. Planzeichen ohne Normcharakter**
 - : Einwirkgrenze landwirtschaftlicher (Geruchs) Immissionen

Örtliche Bauvorschrift (§§ 56, 97 und 98 NBauO)

Die örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich. Gebäude mit einer Fassadenlänge von mehr als 40 m müssen vertikal gegliedert werden (z.B. durch Versprünge, vorgesetzte Stützen o.ä.).

Hinweise

- Es gilt die BauNVO 1990.
- Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind meldepflichtig. Es wird 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 oder werden Tatsachen benannt, die einen Verdacht auf die Existenz von Altlasten begründen, ist unverzüglich die zuständige Behörde - Fachbereich Umwelt des Landkreises Friesland - zu informieren.
- Der 10 m breite als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ausgewiesene Geländestreifen entlang der Baasenerstraße ist gleichzeitig Räumfuerzone. Dieser Bereich ist von allen die Durchfahrt der Räumgeräte behindernden Einrichtungen und Anlagen (Querzäune, breite Gräben, Geländeaufhöhungen, Hecken und sonstig störende Anpflanzungen, insbesondere bauliche Anlagen) freizuhalten (vgl. auch textl. Festsetzung Nr. 7.1).