

Planzeichenerklärung (gem. Planzeichenverordnung (PlanzV '90))

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB

- 1.1 WA 2 WO Allgemeines Wohngebiet, 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig (siehe textl. Fests. Nr. 3) § 4 BauNVO
- 1.2 MI Mischgebiet § 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB

- 2.1 I Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) § 20 BauNVO
- 2.2 GRZ Grundflächenzahl § 19 BauNVO
- 2.3 GR Grundfläche als Höchstmaß § 19 (2) BauNVO

3. Bauweise/ Baugrenzen § 9 (1) Nr.2 BauGB

- 3.1 o offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
- 3.2 E nur Einzelhäuser zulässig § 23 (1) BauNVO
- 3.3 - - - - - Baugrenze (Fests. gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB) § 23 (1) BauNVO

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

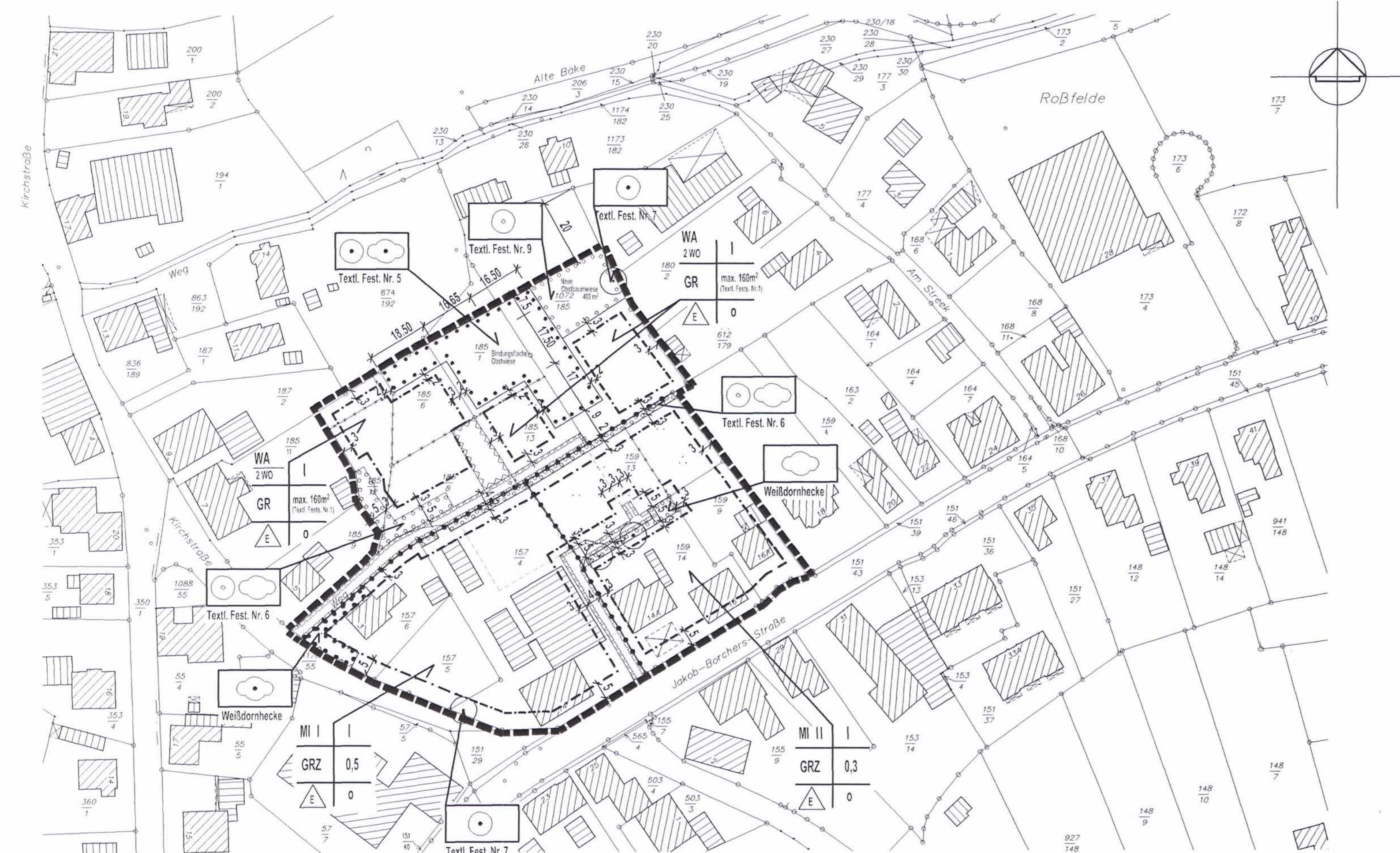
- 4.1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Fests. gem. § 9 (1) Nr.25 a BauGB i.V.m. der textl. Fests. Nr.5)
 - 4.1.1 Erhaltung von Bäumen (Einzelbäume)
 - 4.1.2 Erhaltung von Sträuchern
- 4.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fests. gem. § 9 (1) Nr.25 a BauGB i.V.m. der textl. Fests. Nr.6)
 - 4.2.1 Anpflanzen von Bäumen
 - 4.2.2 Anpflanzen von Sträuchern
- 4.3 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Fests. gem. § 9 (1) Nr.10 und Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige Festsetzungen

- 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
- 5.2 Straßenbegrenzungslinie § 9 (1) Nr.11 BauGB
- 5.3 Mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Hinterlegers und Leitungsrecht zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen § 9 (1) Nr.21 und (6) BauGB
- 5.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten

6. Sonstige Darstellungen

- 6.1 Vorhandene Grundstücksgrenzen
- 6.2 Aufgehobene Grundstücksgrenze (Vorschlag)
- 6.3 Neue Grundstücksgrenzen (Vorschlag)
- 6.4 Vorhandene Gebäude



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

Teil B Textliche Festsetzungen

- Im WA - Gebiet sind nur Grundstücksgrößen von mindestens 1200m² zulässig. Die max. Grundfläche je Wohngebäude darf 160m² nicht überschreiten. Bauliche Anlagen nach § 12 NBauO (Garagen und Abstellräume) bleiben unberücksichtigt.
- Die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zuzulassenden Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind nur 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. (gemäß § 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)
- Innerhalb des Mischgebietes sind bauliche Anlagen nach § 12 NBauO (Garagen und Abstellräume) sowie untergeordnete Nebenanlagen in Form von Gebäuden nach § 14 BauNVO zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr.25 b BauGB sind die vorhandenen Gehölzbestände nach Maßgaben der Grünordnungsmaßnahmen (Begründung zum Bebauungsplan, Landschaftspflegerischer Teil) nachhaltig zu sichern.
- Für festgesetzte Anpflanzungsmaßnahmen (Pflanzgebote) sind landschaftstypische und standortgerechte Bäume und Sträucher der untenstehenden Artenliste zu verwenden. Je Baugrundstück ist mindestens 1 großkroniger Baum der Artenauswahl (Artenliste), Pflanzqualität STU 14/16, zu pflanzen. Für die Pflanzgebote gelten die Maßgaben der Grünordnungsmaßnahmen (Begründung zum Bebauungsplan, Landschaftspflegerischer Teil)
- Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB geschützt und dauernd zu erhalten. Maßnahmen, insbesondere Erdarbeiten oder schädigende Eingriffe im Bereich des Wurzelschutzbereiches sind zu vermeiden. Für unvermeidbare Eingriffe in diesen Schutzbereich sind die Maßnahmen zum Schutz der Bäume nach DIN 18 920 der RAS.LG-4 sowie der aktuellen ZTV-Baumpflege anzuwenden.
- Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig, mindestens aber 3 Wochen vorher bei der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 -Archäologische Denkmalpflege- Heiligengestir. 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 Werktage) telefonisch erfolgen.
- Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind auf einer Fläche von ca. 400 m² 8 - 10 Obstbäume heimischer Arten (mit Anwuchshilfe) anzupflanzen. Der Boden ist mit einer Regelsaatgutmischung RSM (z. B. Landschaftsrasen B) anzusäen.

Hinweise

- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990)
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 de 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 Friesland - untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

Pflanzenliste

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

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56,97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Zetel diesen Bebauungsplan Nr.83 bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Zetel, den 19. APR. 2004

Katasteramt

Kartengrundlage Übersichtsplan: Deutsche Grundkarte Maßstab 1:5000
Blatt-Nr.: Blattname:

Herausgabevermerk: Herausgegeben von der Vermessungs- und Katasterbehörde Jade/ Weser - Katasteramt Varel

Kartengrundlage Bebauungsplan: Planunterlage 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 Katastersgesetzes vom 02.07.85, Nds. Gvbl. S. 187, geändert durch Art. 1 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.

Katasteramt Varel

Bebauungsplan Entwurf

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

Zetel, den

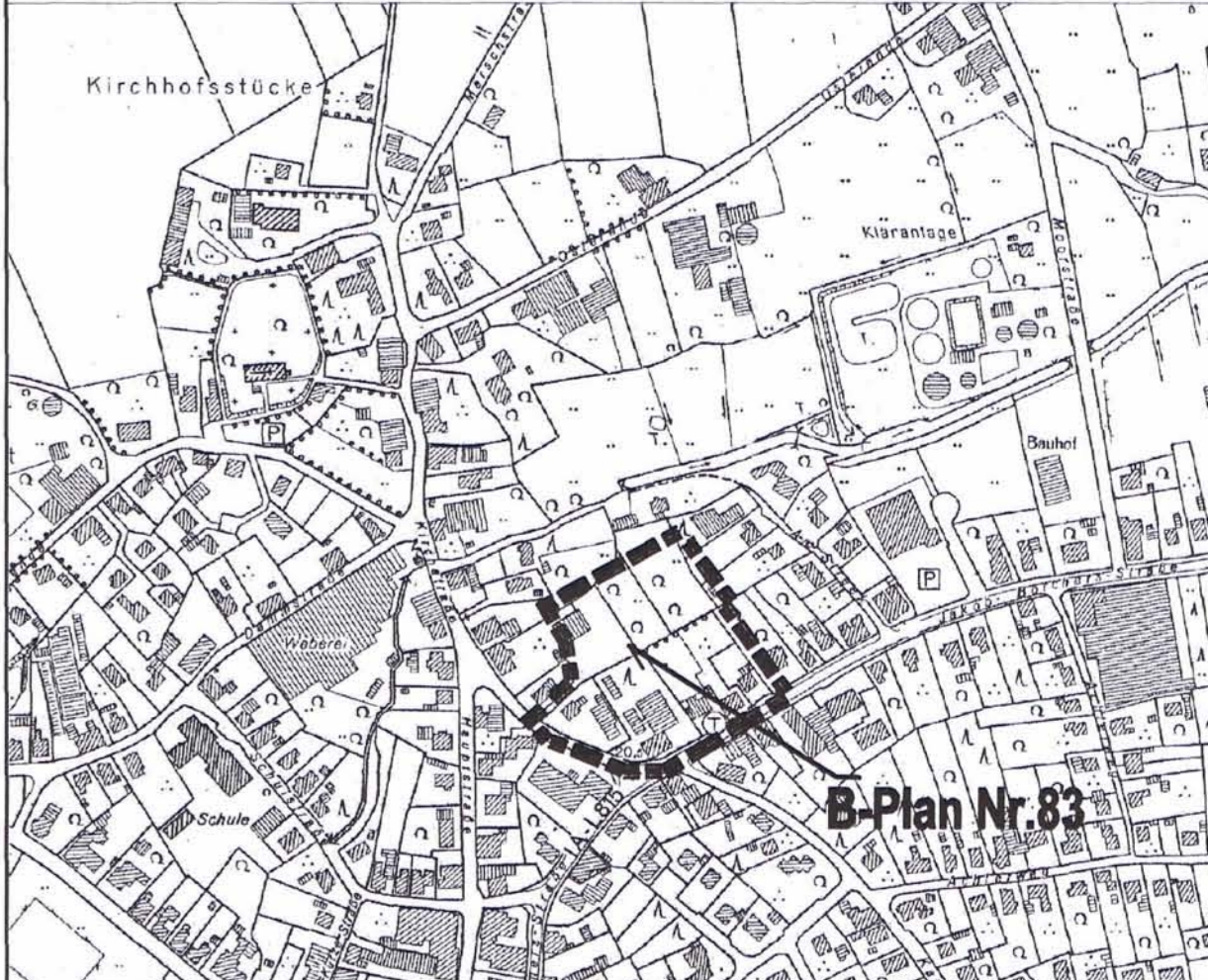
Hartmut Kapels
Dipl.-Ing. - Architekt - Bauachverständiger

Neuenburger Straße 15 • 26340 Zetel
Tel. 04453 - 4878-0 • Fax 04453 - 4878-28
Bischofanadel 6 • 28195 Bremen
Tel. 0421 - 1699190 • info@kapels.de

Verfahrensvermerke:

- Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Zetel hat in seiner Sitzung am 07.10.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.11.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Zetel, den 19. APR. 2004
- Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.12.2003 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 02.01.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 19.01.2004 bis 25.02.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Zetel, den 19. APR. 2004
- Der Rat der Gemeinde Zetel hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.03.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Zetel, den 19. APR. 2004
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am 04.04.04 im Amtsblatt Nr. 75 für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 04.04.04 rechtsverbindlich geworden.
Zetel, den 19. APR. 2004
- Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Zetel, den
- Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Zetel, den

Übersichtsplan M. 1:5000



GEMEINDE ZETEL

Bebauungsplan Nr.83
Gaststätte Rosenfelde - Zetel