

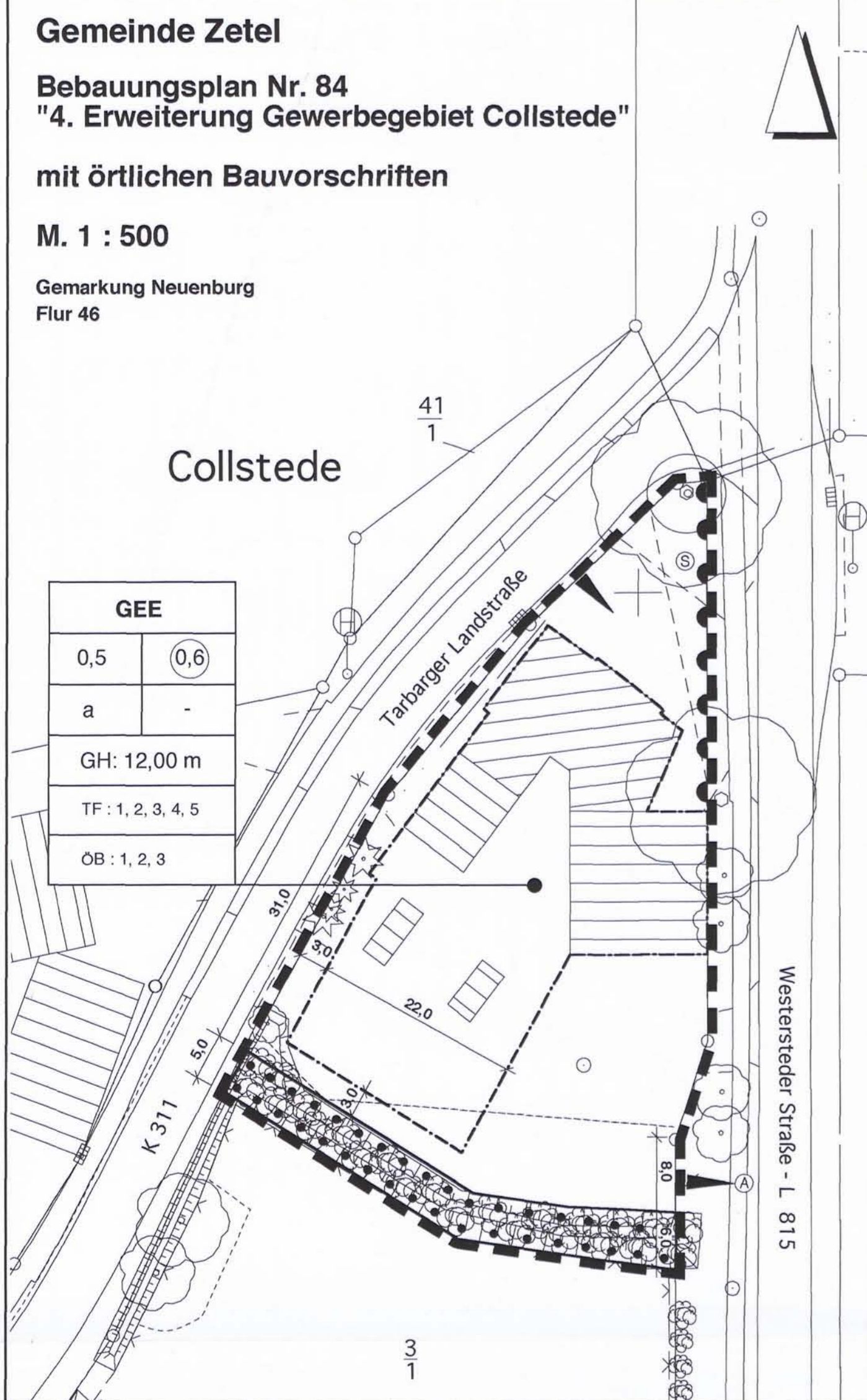
Gemeinde Zetel

Bebauungsplan Nr. 84 "4. Erweiterung Gewerbegebiet Collstede"

mit örtlichen Bauvorschriften

M. 1 : 500

Gemarkung Neuenburg
Flur 46



GEE	
0,5	0,6
a	-
GH: 12,00 m	
TF: 1, 2, 3, 4, 5	
ÖB: 1, 2, 3	

Textliche Festsetzungen

1. Eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4, Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO

- 1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- 1.2 Die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 1 Lagerplätze, Nr. 3 Tankstellen und Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.
- 1.3 Die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen * Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und * Nr. 3 Vergnügungsgelände werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.4 Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimentsgruppen Lebensmittel, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren, Foto, Optik, Bücher/Schreibwaren/Zeitschriften/Zeitung, Textilien, Schuh- und Lederwaren, Uhren, Schmuck, Spiel- und Sportartikel, Radio/TV/Videogeräte/PCs (inkl. Bild-, Ton- und Datenträger) und Tiere/Zoologischer Bedarf/Tierfutter nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Mischformen von Einzelhandelsbetrieben und anderen gewerblichen Nutzungsformen, die im unmittelbaren räumlichen und sachlichen Zusammenhang zueinander stehen und deren Warensortimente sich im Herstellungsspektrum ihres ausgeübten Handwerks bzw. Gewerbes befinden und deren Verkaufsfäche gegenüber der Gesamtnutzfläche deutlich untergeordnet ist.

2. Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

- 2.1 Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung von Traufhöhe und maximaler Gebäudehöhe (Firsthöhe) ist die Oberkante der Fahrbahn der Tarbarger Landstraße. Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.
- 2.2 Die maximale Gebäudehöhe (bei geneigten Dächern Firsthöhe) gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile i. S. des Landesrechtes, Anlagen zur Energieerzeugung aus erneuerbaren Energieträgern sowie sonstigen punktuellen baulichen Anlagen.

3. Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand nach Landesrecht zu errichten. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

4. Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

5. Sichtdreieck

Innerhalb des Sichtdreiecks ist jede Nutzung unzulässig, die die Sicht oberhalb einer 0,80 m über der Fahrbahnkante verlaufenden Ebene versperrt. Zulässig sind hochstämmige Einzelbäume.

Örtliche Bauvorschriften (§§ 56, 91, 97 und 98 NBauO)

1. Geltungsbereich und Ordnungswidrigkeiten

Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich. Verstöße gegen die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften Nr. 2 bis 3 können als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 91 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 5.000 EUR geahndet werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn Sie keine gravierenderen Auswirkungen haben, als durch die örtlichen Bauvorschriften verhindert werden sollen.

2. Gestaltung Gebäude

Als Außenwände oder Verkleidung von Außenwänden und zur Dacheindeckung sind nur nicht-reflektierende bzw. mattenfarbene Materialien, Beschichtungen und Farben zulässig, die folgenden roten, rotbraunen, braunen und grünen RAL-Farbtönen entsprechen bzw. stark ähneln: 3000 bis 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 6002 bis 6004, 6010, 6025, 6028, 8000 bis 8011, 8024 und 8025. Farbtöne, die „zwischen“ den zulässigen Farbtönen liegen, sind ebenfalls zulässig. Die Vorschriften zu den zulässigen Farben gelten auch für Werbeanlagen (vgl. nachfolgenden Pkt. 3.), die einzeln oder in flächigem Zusammenhang stehend eine Fläche von 8 qm überschreiten.

3. Gestaltung Werbeanlagen

Die Gesamtfläche d.h. Flächensumme aller Werbeanlagen darf 20 qm nicht überschreiten. Werbeanlagen sind alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und von allgemein zugänglichen Verkehrs- und Grünflächen aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichterwerbung, Schaukästen sowie für Zettel- oder Bogenanschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln oder Flächen.

Hinweise

1. Es gilt die BauNVO 1990.
2. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde (Landkreis Friesland) oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.
3. 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 (Landkreis Friesland - untere Bodenschutzbehörde) zu informieren.
4. Der Bereich darf nur als Ausfahrt genutzt werden. Hierauf ist durch Beschilderung (Zeichen 267 StVO) in der Örtlichkeit hinzuweisen. Wahlweise kann der Ausfahrtbereich bis zu 20 m weiter nördlich angeordnet werden. Weiteres ist mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen.

Präambel

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I. V. M. § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG HAT DER RAT DER GEMEINDE ZETEL DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 84 "4. ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET COLLSTEDER", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND DEN OBENSTEHENDEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

ZETEL, DEN _____

RATSVORSITZENDER

GEMEINDEDIREKTOR

(SIEGEL)

Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 25.03.2004 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 84 "4. ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET COLLSTEDER" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 24.11.2004 ORTSÖBLICH BEKANNTGEMACHT.

ZETEL, DEN _____

GEMEINDEDIREKTOR

2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
GEMARKUNG: NEUENBURG MABSTAB: 1 : 1000

DIE ÖFFENTLICHE WIEDERGABE VON ANGABEN DES AMTLICHEN VERMESSUNGSWESENS UND VON STANDARD-PRÄSENTATIONEN IST OHNE ERLAUBNIS DER VERMESSUNGS- UND KATASTERBEHÖRDE NUR FÜR KOMMUNALE KÖRPERSCHAFTEN IM RAHMEN IHRER AUFGABENERFÜLLUNG ZUR BEREITSTELLUNG EIGENER INFORMATIONEN AN DRITTE GESTATTET (§ 5 ABS. 3 SATZ 2 NR. 2 DES NIEDERSÄCHSISCHEN GESETZES ÜBER DAS AMTLICHE VERMESSUNGSWESEN, NVERMG. VOM 12. DEZEMBER 2002, NDS. GVBL. 2003, S. 9). HIERZU GEHÖRT AUCH DIE VERÖFFENTLICHUNG VON BAULEITPLÄNEN. ÖFFENTLICHE WIEDERGABEN SIND DER ZUSTÄNDIGEN VERMESSUNGS- UND KATASTERBEHÖRDE MITZUTEILEN (§ 5 ABS. 3 SATZ 3 NVERMG.). DIE PLANGRUNDLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTBAULICH BEDUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND: 05/2004). SIE IST HIN SICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

BEHÖRDE FÜR GEOINFORMATION, LANDENTWICKLUNG UND LIEGENSCHAFTEN
KATASTERAMT VAREL
VAREL, DEN _____
IM AUFTRAG

UNTERSCHRIFT

(SIEGEL)

3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG:

PROJEKTLEITUNG: DIPL.-ING. L. WINTER
TECHNISCHE MITARBEIT: A. KONIG



VORENTWURF: 28.10.2004
ENTWURF: 01.02.2005

INGENIEURE • ARCHITECTEN • STADTPLANER
Unabhängig • 20540 Neuenburg • Tel. 04559955 • Fax 04559910

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 08.02.2005 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 12.02.2005 ORTSÖBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 21.02.2005 BIS 24.03.2005 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

ZETEL, DEN _____

GEMEINDEDIREKTOR

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG

DER RAT/VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG GEMÄSS § 3 ABS. 3 SATZ 1 ZWEITER HALBSATZ BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____ ORTSÖBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DER BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

ZETEL, DEN _____

GEMEINDEDIREKTOR

6. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

DEN BETEILIGTEN IM SINNE VON § 3 ABS. 3 SATZ 2 BAUGB WURDE MIT SCHREIBEN VOM _____ GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME BIS ZUM _____ GEGEBEN.

ZETEL, DEN _____

GEMEINDEDIREKTOR

7. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 84 "4. ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET COLLSTEDER" NACH PRÜFUNG DER ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 26.05.2005 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

ZETEL, DEN _____

GEMEINDEDIREKTOR

8. INKRAFTTRETEN

DER SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT _____ BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

ZETEL, DEN _____

GEMEINDEDIREKTOR

9. VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

ZETEL, DEN _____

GEMEINDEDIREKTOR

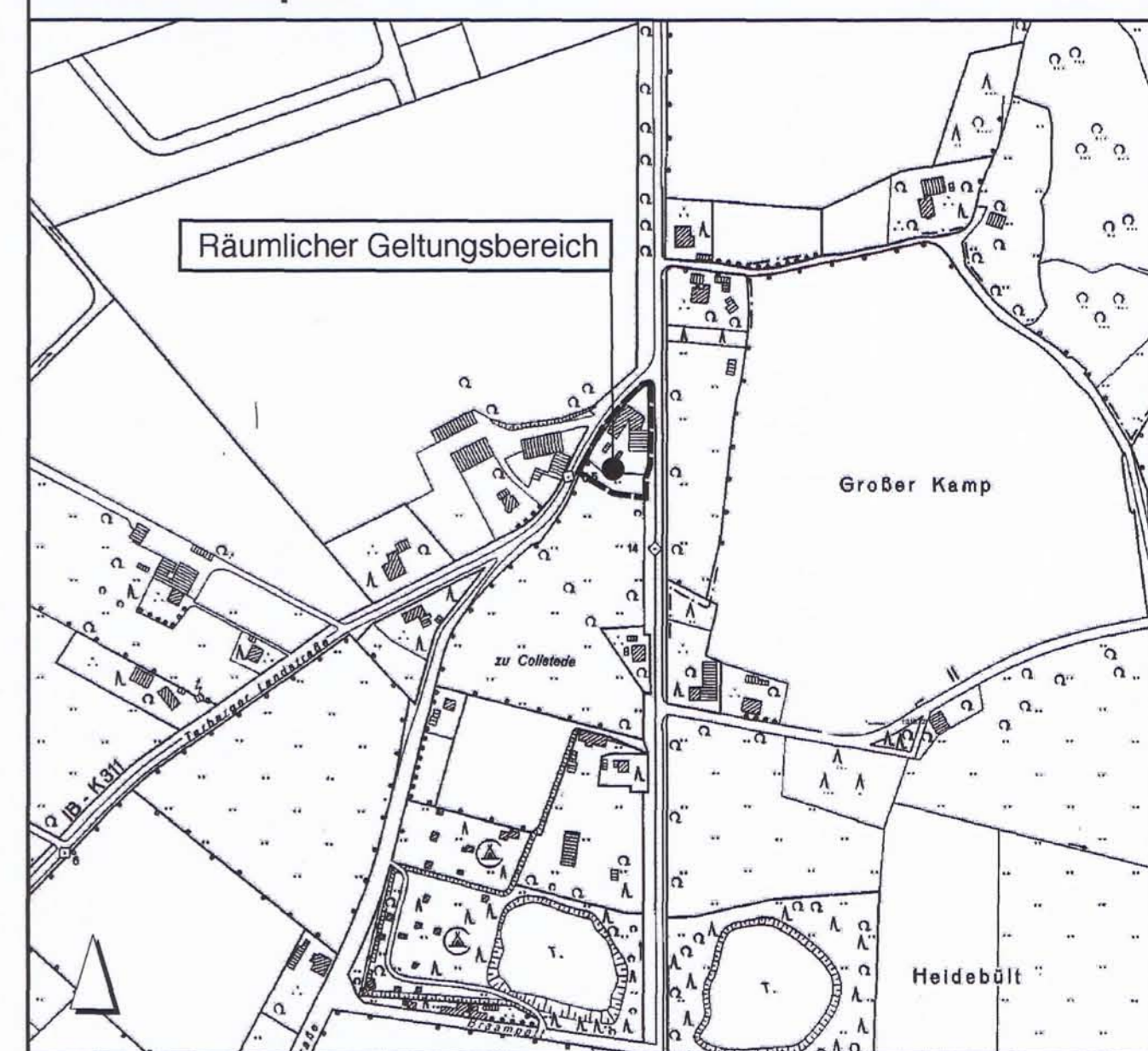
10. MANGEL DER ABWÄGUNG

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND MANGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

ZETEL, DEN _____

Übersichtsplan

M. 1 : 5.000



Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

GEE Eingeschränktes Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
0,5 Grundflächenzahl als Höchstmaß
GH: 12,00 m maximal zulässige Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baugrenzen

a abweichende Bauweise
--- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie
▲ Ein- und Ausfahrt
▲ (A) Ausfahrt (siehe Hinweis Nr. 4)
● Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

● Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

○ Zu erhaltender Einzelbaum

6. Sonstige Planzeichen

▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

TF: 1 gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1

○ Abgrenzung Sichtdreieck gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5

Gemeinde Zetel Bebauungsplan Nr. 84 "4. Erweiterung Gewerbegebiet Collstede"

mit örtlichen Bauvorschriften

Die Übereinstimmung dieser Kopie mit dem Original wird beglaubigt.
26340 Zetel, 1.9.06KT, 2005

M. 1 : 500



Gemeinde Zetel
Der Gemeindevorstand
im Auftrage