Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Zetel diesen Bebauungsplan Nr. 85 bestehend aus der Planzeichnung den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Zetel, den 29. JUNI 2005 — Der Gemeindedirektor

Lauxtermann

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Zetel hat in seiner Sitzung am 05.10.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.11. 2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zetel, den 29. JUNI 2005 — Der Gemeindedirektor

Lauxtermann

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Gemarkung: Zetel — Flur: 9
Maßstab: 1:1000
Die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist ohne Erlaubnis der Behörde für G L L 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 5). Hierzu gehört auch die Veröffentlichung von Bauleitplänen.
Öffentliche Wiedergaben sind der zuständigen Behörde für G L L mitzuteilen (§ 5 Abs. 3 Satz 3 NVermG).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.2005). 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.

Behörde für Geoinformationen, Landentwicklung und Liegenschaften Jade / Weser
Katasteramt Varel

Varel, den 27. JUNI 2006

Katasteramt Varel

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 85 "Oldenburger Straße" wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro Weinert
Werrastraße 6
26 506 Norden

(Dipl.-Ing. Thomas Weinert)

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.02.2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.02.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 21.02.2005 bis 24.03.2005 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Zetel, den 29. JUNI 2005 — Der Gemeindedirektor

Lauxtermann

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Zetel hat in seiner Sitzung am 05.04.2005 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gem. § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.04.2005 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 19.04.2005 bis 29.04.2005 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Zetel, den 29. JUNI 2005 — Ratsvorsitzender — Der Gemeindedirektor

Pauluschke — Lauxtermann

Der Rat der Gemeinde Zetel hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.05.2005 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Zetel, den 29. JUNI 2005 — Ratsvorsitzender — Der Gemeindedirektor

Pauluschke — Lauxtermann

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 BauGB am 15.7.05 im Amtsblatt Nr. 9 für den Landkreis Friesland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.7.05 rechtsverbindlich geworden.

Zetel, den 21. JULI 2005 — Der Gemeindedirektor

Lauxtermann

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

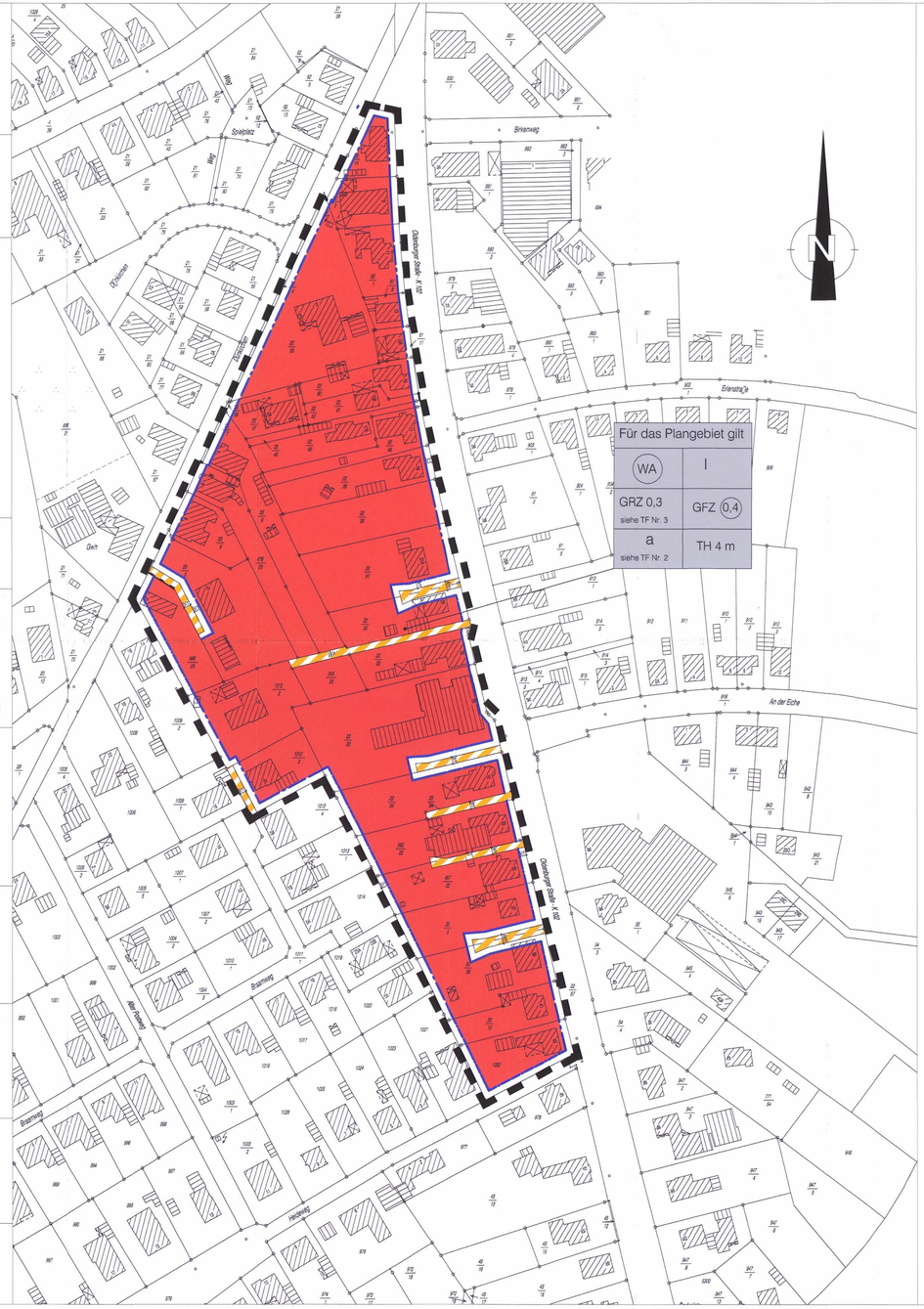
Zetel, den — Der Gemeindedirektor

Lauxtermann

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

Zetel, den — Der Gemeindedirektor

Lauxtermann



0 10 20 30 40 50
Maßstab 1:1000

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

GFZ — Geschossflächenzahl (als Höhenmaß)

GRZ — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)

Baugrenze

Verkehrsflächen

Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wohnweg

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) nicht zulässig.

2. Bauweise
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer max. Länge von 15 m. Die Längenbeschränkung bezieht sich auf jede Gebäudeseite. Nebenanlagen gem. §14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO bleiben unberücksichtigt.

3. Grundflächenzahl - GRZ
Die mögliche Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs.4 BauNVO wird auf max. 65 von Hundert (65%) begrenzt.

4. Höhe der baulichen Anlagen
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes darf die Traufwandhöhe (TH) baulicher Anlagen, gemessen von der Oberkante der Erschließungsstraßenmitte bis zur äußeren Schnittlinie von Dachhaut und Außenwand nicht höher als 4,00 m sein.

5. Erschließung
Die Erschließung von Gebäuden in zweiter Reihe (rückwärtige Grundstücksbereiche) ist ausschließlich über die festgesetzten privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wohnwege herzustellen. Anderweitige Zufahrten sind unzulässig.
Die privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wohnwege sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet (siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 5).

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Die gem. § 9 Abs 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten Flächen für die Geh-, Fahr und Leitungsrechte, sind mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit , einem Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger belastet. Die hierzu abzuschließenden Verträge sind als Grunddienstbarkeit im Grundbuch zu sichern.

7. Unterbringung von Versorgungsleitungen
Die Unterbringung von Versorgungsleitungen ist nur innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen zulässig.

8. Führung von Versorgungsleitungen
Zum Schutz des Landschaftsbildes ist die Versorgung des Plangebietes durch oberirdisch verlegte Leitungen unzulässig.

9. Versiegelung
Als Maßnahme zum Schutz von Boden und Naturhaushalt sind Flächen von privaten Wohnwegen sowie von Zufahrten dauerhaft und wasserdurchlässig (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen) zu befestigen oder das anfallende Oberflächenwasser ist einer Flächenversickerung zuzuführen.

10. Versickerung des Oberflächenwassers
Als Maßnahme zum Schutz von Boden und Natur ist das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser - sofern es nicht verdunstet und nicht zu anderen Zwecken verwendet wird - auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern. Die Versickerung hat über eine Flächenversickerung zu erfolgen.

11. Anpflanzungen und Erhaltung
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 85 sind Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm, gemessen 1 m über Geländeoberfläche, auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind an etwa gleicher Stelle zu ersetzen.

12. Einfriedungen
Die Einfriedung der Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes ist nur durch lebende Hecken zulässig. Die Grenzbebauungen wie z.B. Garagen werden hiervon ausgenommen.

Hinweise

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG; vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 - Archäologische Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des 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.
Dieser Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Meldestelle aufzunehmen.

Altablagerungen / Altstandorte

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenschutzbehörde - zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

Zufahrten und Wohnwege

Gem. § 31Abs. 2 Nds. Straßengesetz dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, die eine Verkehrssicherheit beeinträchtigen. In den Einmündungsbereichen sind daher Sichtfelder freizuhalten.
Die Herstellung von Zufahrten und "Privaten Wohnwegen" ist mit dem jeweiligen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Gemeinde Zetel

Bebauungsplan Nr. 85
- Oldenburger Straße -

Übersichtskarte 1:5000

Bearbeitungsstand: 07.06.2005

weinert planungsbüro
Werrastraße 6 — 26 506 Norden
Tel.: 04931 / 9181361 — Fax.: 04931 / 9181362