

Planzeichenerklärung (gem. Planzeichenverordnung (PlanZV '90))

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet, 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig (siehe textl. Fests. Nr. 3) § 4 BauNVO

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

2.1  $Z=1$  Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) § 20 BauNVO  
 2.2  $0,3$  Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO  
 2.3  $0,4$  Geschossflächenzahl GFZ § 20 BauNVO

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

3.1 offene Bauweise § 22 (2) BauNVO  
 3.2 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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fests. gem. § 5 (2) Nr.10 und (4), § 9 (1) Nr.20 und (6) BauGB i.V.m. der textl. Fests. Nr.4a,4b und 6)
  - 4.1.1 Erhaltung von Bäumen (Einzelbäume)
  - 4.1.2 Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen
  - 4.1.3 Anpflanzen von Bäumen
  - 4.1.4 Anpflanzen von Sträuchern
  - 4.1.5 Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen
- 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.5a,5b und 5c)
  - 4.2.1 Anpflanzen von Bäumen
  - 4.2.2 Anpflanzen von Sträuchern
  - 4.2.3 Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen

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 Hinterlieger und Leitungsrecht zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung, sowie Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Sielacht Bockhorn-Friedeberg, zu belastende Fläche § 9 (1) Nr.21 und (6) BauGB

6. Sonstige Darstellungen

- 6.1 Vorhandene Grundstücksgrenzen
- 6.3 Neue Grundstücksgrenzen (Vorschlag)
- 6.4 Vorhandene Gebäude



Kreis: Friesland  
 Gemeinde: Zetel  
 Gemarkung: Zetel  
 Flur: 15  
 Maßstab: 1:1000

Teil B Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind nur 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. (gemäß § 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)
2. Die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zuzulassenden Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. 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 der Straße "Bleichenweg" unzulässig.
- 4a. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 5 (2) Nr.10 und (4), § 9 (1) Nr.20 + 25a und (6) BauGB ist der bestehende Erdwall auf einer Fläche von ca. 130 m<sup>2</sup> nach Maßgaben des Grünordnungsbetrages (Begründung zum Bebauungsplan, Landschaftspflegerischer Teil) nachhaltig zu sichern und mit Bepflanzungen der untenstehenden Artenliste 1 aufzuwerten. Alle nicht heimischen Holzbohlen sind zu beseitigen.
- 4b. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 5 (2) Nr.10 und (4), § 9 (1) Nr.20 + 25a und (6) BauGB ist eine Wallhecke auf einer Fläche von ca. 75 m<sup>2</sup> nach Maßgaben des Grünordnungsbetrages (Begründung zum Bebauungsplan, Landschaftspflegerischer Teil) anzulegen und mit Bepflanzungen der untenstehenden Artenliste 1 zu versehen.
- 5a. Für festgesetzte Anpflanzungsmaßnahmen (Pflanzgebiete) gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist eine Obstwiese auf ca. 180 m<sup>2</sup> nach Maßgaben des Grünordnungsbetrages (Begründung zum Bebauungsplan, Landschaftspflegerischer Teil) mit 10-11 Obstbäumen heimischer Arten (mit Anwuchshilfe) zu bepflanzen. Der Boden ist mit einer Regelsaatmischung RSM 8 (Landschaftsrasen B) anzuzüchten.
- 5b. Für festgesetzte Anpflanzungsmaßnahmen (Pflanzgebiete) gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind Erlen als Einzelbäume nach Maßgaben des Grünordnungsbetrages (Begründung zum Bebauungsplan, Landschaftspflegerischer Teil) anzupflanzen.
- 5c. Für festgesetzte Anpflanzungsmaßnahmen (Pflanzgebiete) gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind landschaftstypische und standortgerechte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen der untenstehenden Artenliste 2 zu verwenden. Für die Pflanzgebiete gelten die Maßgaben des Grünordnungsbetrages (Begründung zum Bebauungsplan, Landschaftspflegerischer Teil)
6. 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 Wurzel-schutzbereiches 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.
7. Der bestehende Oberboden ist gemäß DIN 18915 im Rahmen der Baumaßnahmen zu schützen und wieder als solcher zu verwenden.
8. Zur Begrenzung der Flächen von Flächenversiegelungen sind für die Grundstückszufahrten wassergebundenen Belägen, Rasensteine o.ä. mit einem Abflussbeiwert von 0,4 - 0,5 vorzusehen.
9. Zum Schutz des Landschaftsbildes sind oberirdische Versorgungsleitungen unzulässig.
10. Die Erschließung der rückwärtigen Bebauung darf nur über die festgesetzte Fläche der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgen. Die gem. § 9 Abs.1 Nr.21 Baugesetzbuch festgesetzte Fläche für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Hinterlieger und der Sielacht Bockhorn-Friedeberg belastet. Ebenfalls ist die festgesetzte Fläche mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgerträger belastet. Die hierzu abzuschließenden städtebaulichen Verträge sind als Grunddienstbarkeit im Grundbuch zu sichern.

Hinweise

1. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990)
2. 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 Denkmalschutzbehörde des Kreises Friesland, Lindenallee 1, 26441 Jever, Tel. 04461/9193300, 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.
3. Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.
4. Sollten bei Bau- und Erschließungsarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

Pflanzenliste

Artenliste 1 - Wallhecke (Auswahl)	Artenliste 2 - Pflanzgebotfläche (Auswahl)		
Corylus avellana	Haselnuß	Acer campestre	Feld-Ahorn
Ligustrum vulgare	Liguster	Betula pendula	Hänge-Birke
Cornus sanguinea	Kornelkirsche	Carpinus betulus	Hain-Buche
Rubus rubrosus	Brombeere	Corylus avellana	Haselnuß
Cytisus scoparius	Besenroggen	Eucalyptus europaeus	Gew. Pflehenhütchen
Ilex aquifolium	Stechpalme	Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus padus	Traubenkirsche	Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe	Fraxinus excelsior	Gew. Esche
Rosa spec.	Wildrosen i.S.	Malus sylvestris	Wild-Äpfel
Sambucus nigra	Holunder	Prunus avium	Vogelkirsche
		Prunus padus	Traubenkirsche
		Quercus robur	Stieleiche
		Rosa canina	Hunds-Rose
		Rubus rubrosus	Brombeere
		Rubus idaeus	Himbeere
		Salix alba	Silber-Weide
		Salix caprea	Saif-Weide
		Sorbus aucuparia	Eberesche
		Sorbus domestica	Speierling
		Tilia cordata	Winter-Linde

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 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr.86 "Gelände Renken" bestehend aus der Planzeichnung und Begründung als Satzung beschlossen.

Zetel, den 03. AUG. 2006  
 Der Vorsitzende Der Gemeindevorstand

Katasteramt

Kartengrundlage Übersichtsplan: Deutsche Grundkarte Maßstab 1:5000  
 Blatt-Nr. .... Blattname: .....  
 Herausgebervermerk: Herausgegeben von der Vermessungs- und Katasterbehörde Jade/ Weser - Katasteramt Varel -  
 Kartengrundlage Bebauungsplan: Planunterlagen Maßstab 1:1000  
 Gemarkung: Zetel Flur: 15 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. Bvbl. S. 345).  
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie sind 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

Varel, den .....

Bebauungsplan Entwurf

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Architektenbüro Hartmut Kapels in Zetel.  
 Zetel, den 02/03/2006 Dipl.-Ing. Hartmut Kapels

**Hartmut Kapels**  
 Dipl.-Ing. - Architekt - Bausachverständiger  
 Neuenburger Straße 15 26340 Zetel  
 Tel.: 04453 - 4678-0 Fax 04453 - 4678-28  
 Bischofsnadel 6 28195 Bremen  
 Tel. 0421 - 1699190 info@kapels.de

Verfahrensvermerke:

1. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Zetel hat in seiner Sitzung am 07.03.2006 die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Gelände Renken" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Zetel, den 03. AUG. 2006  
 Der Gemeindevorstand  
 Laufermann
2. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.03.2006 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 11.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 20.03.2006 bis 21.04.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
 Zetel, den 03. AUG. 2006  
 Der Gemeindevorstand  
 Laufermann
3. Der Rat der Gemeinde Zetel hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.06.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
 Zetel, den 03. AUG. 2006  
 Der Vorsitzende Pauluschke Der Gemeindevorstand Laufermann
4. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am 30.07.06 im Amtsblatt Nr. 9 für den Landkreis Friesland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.07.06 rechtsverbindlich geworden.  
 Zetel, den 03. AUG. 2006  
 Der Gemeindevorstand  
 Laufermann
5. Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.  
 Zetel, den .....
6. Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
 Zetel, den .....

Übersichtsplan M. 1:5000



**GEMEINDE ZETEL**

**Bebauungsplan Nr.86  
 "Gelände Renken" - Zetel**

**1. vereinfachte Änderung**

Stand: 02.03.2006