

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

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 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 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 Straßbegrenzungslinie der Straße "Blücherweg" 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 m² nach Maßgaben des Grünordnungsbeitrages (Begründung zum Bebauungsplan, Landschaftspflegerischer Teil) nachhaltig zu sichern und mit Bepflanzungen der untenstehenden Artenliste 1 aufzuwerten. Alle nicht heimischen Holzdele 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 m² nach Maßgaben des Grünordnungsbeitrages (Begründung zum Bebauungsplan, Landschaftspflegerischer Teil) anzulegen und mit Bepflanzungen der untenstehenden Artenliste 1 zu versehen.
- 5a. Für festgesetzte Anpflanzungsmaßnahmen (Pflanzgebote) gemäß § 9 (1) Nr. 25a Bau GB ist eine Obstweide auf ca. 180 m² nach Maßgaben des Grünordnungsbeitrages (Begründung zum Bebauungsplan, Landschaftspflegerischer Teil) mit 10-11 Obstbäumen heimischer Arten (mit Anwuchshilfe) zu bepflanzen. Der Boden ist mit einer Regelsaatgutmischung RSM 8 (Landschaftsrasen B) anzuladen.
- 5b. Für festgesetzte Anpflanzungsmaßnahmen (Pflanzgebote) gemäß § 9 (1) Nr. 25a Bau GB sind Erlen als Einzelbäume nach Maßgaben des Grünordnungsbeitrages (Begründung zum Bebauungsplan, Landschaftspflegerischer Teil) anzupflanzen.
- 5c. Für festgesetzte Anpflanzungsmaßnahmen (Pflanzgebote) gemäß § 9 (1) Nr. 25a Bau GB sind landschaftstypische und standortgerechte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen der untenstehenden Artenliste 2 zu verwenden. Für die Pflanzgebote gelten die Maßgaben des Grünordnungsbeitrages (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 Erarbeiten oder schädigende Eingriffe im Bereich des Wurzelbereiches 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 fröhengeologische 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 - Pflanzgebotsfläche (Auswahl)		
Corylus avellana	Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus padus
Ligustrum vulgare	Betula pendula	Hänge-Birke	Quercus robur
Cornus sanguinea	Carpinus betulus	Hain-Buche	Rosa canina
Rubus rutosus	Corylus avellana	Haselnuss	Rubus rutosus
Cytisus scoparius	Euonymus europaeus	Gew. Pfaffenhütchen	Rubus idaeus
Ilex aquifolium	Stechpalm	Robuche	Salix alba
Prunus padus	Frangula alnus	Faulbaum	Salix caprea
Prunus spinosa	Schlehe	Gew. Esche	Sorbus aucuparia
Rosa spec.	Wildrosen i.S.	Wild-Äpfel	Sorbus domestica
Sambucus nigra	Holunder	Prunus avium	Tilia cordata
			Vogelkirsche
			Traubenkirsche
			Stieleiche
			Hunds-Rose
			Brombeere
			Himbeere
			Silber-Weide
			Sal-Weide
			Eberesche
			Spiereule
			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 diesen Bebauungsplan Nr.83 bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Sitzung beschlossen.

Zetel, den 29.06.2005

*[Signature]*  
 Ratsvorsitzender      Gemeindedirektor

Katasteramt

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

Herausgabevermerk: 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 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

Varel, den .....

Bebauungsplan Entwurf

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

Zetel, den .....

Dipl.-Ing. Hartmut Kapels

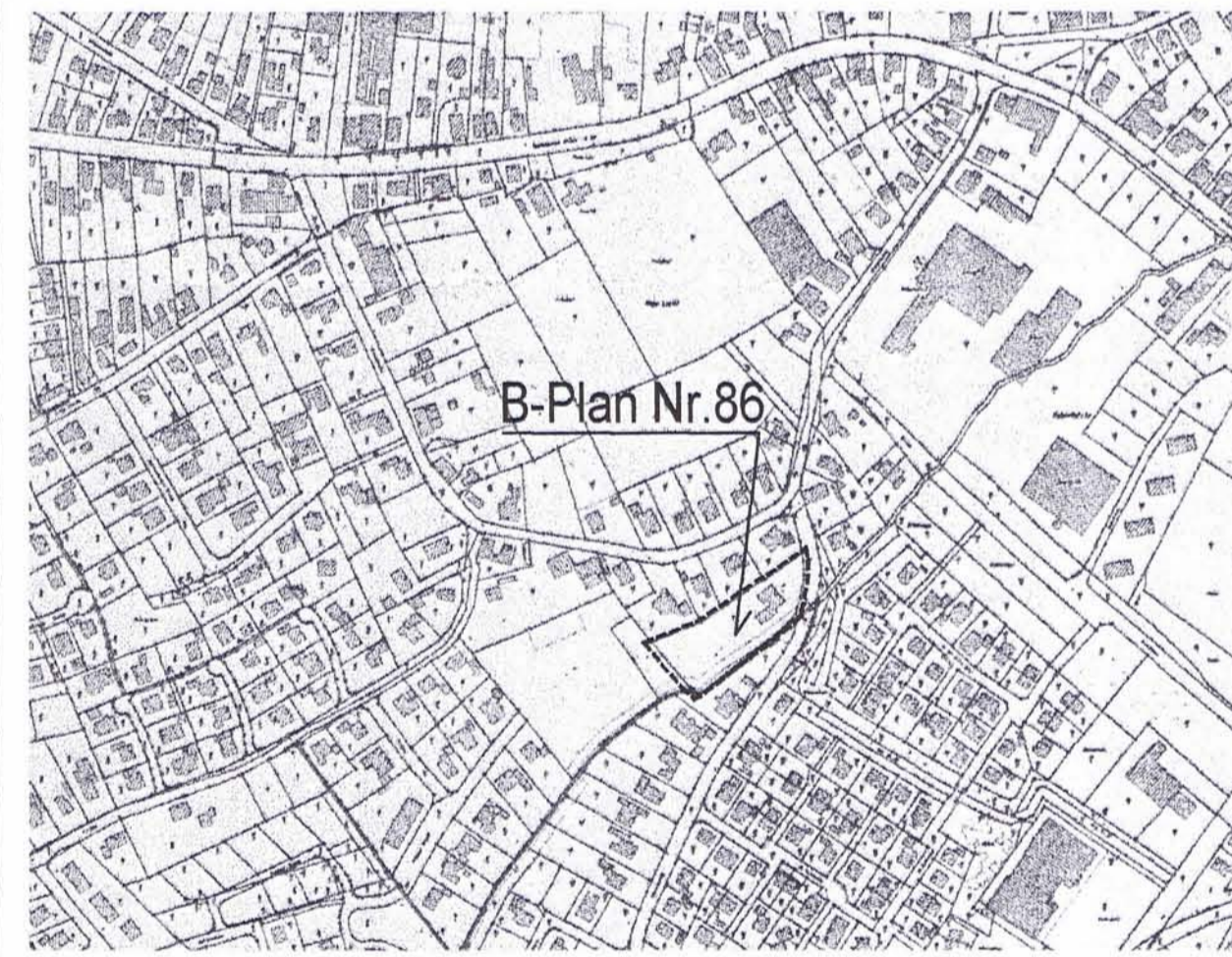
**Hartmut Kapels**  
 Dipl.-Ing. - Architekt + Bausachverständiger

Neuenburger Straße 15  
 Tel.: 04463 - 4978-0      Fax 04463 - 4878-28  
 Bischofsnadel 6  
 Tel.: 0421 - 1699190      28195 Bremen  
 info@kapels.de

Verfahrensvermerke:

1. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Zetel hat in seiner Sitzung am 05.10.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.01.2005 örtlich bekannt gemacht worden.  
 Zetel, den 29.06.2005  
 Der Gemeindedirektor *[Signature]*
2. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.04.2005 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 12.04.2005 örtlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 19.04.2005 bis 20.05.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
 Zetel, den 29.06.2005  
 Gemeindedirektor *[Signature]*
3. Der Rat der Gemeinde Zetel hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.05.2005 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
 Zetel, den 29.06.2005  
 Ratsvorsitzender *[Signature]*      Gemeindedirektor *[Signature]*
4. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am 15.07.05 im Amtsblatt Nr. 9 für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.07.05 rechtsverbindlich geworden.  
 Zetel, den 29.06.2005  
 Gemeindedirektor *[Signature]*
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 .....

Übersichtsplan M. 1:5000



GEMEINDE  
**ZETEL**

Bebauungsplan Nr.86  
 "Gelände Renken" - Zetel

Stand: 10.03.2005