

Verfahrensvermerke

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Zetel diese Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 "Pickerei" bestehend aus der Planzeichnung und nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Zetel, den 25. JUNI 2008 Der Bürgermeister

Lauxtermann


Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Zetel hat in seiner Sitzung am 02.10.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zetel, den 25. JUNI 2008 Der Bürgermeister

Lauxtermann


Planunterlagen
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Gemarkung: Zetel Flur: 16
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 Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Dezember 2007). 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.


GLL Oldenburg
Behörde für Geoinformationen, Landentwicklung und Liegenschaften
Katasteramt Varel

Varel, den 19. JUNI 2008


Unterschrift




Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 91 wurde ausgearbeitet vom:
Planungsbüro Weinert
Nordeicher Straße 142
26 506 Norden


(Dipl.-Ing. Thomas Weinert)


Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 04.12.2007 dem Bebauungsplan und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.01.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 29.01.2008 bis 29.02.2008 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Zetel, den 25. JUNI 2008 Der Bürgermeister

Lauxtermann


Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Zetel hat dem Bebauungsplan Nr. 91 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.04.2008 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Zetel, den 25. JUNI 2008 Der Bürgermeister

Lauxtermann


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

Zetel, den Der Bürgermeister

Lauxtermann

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

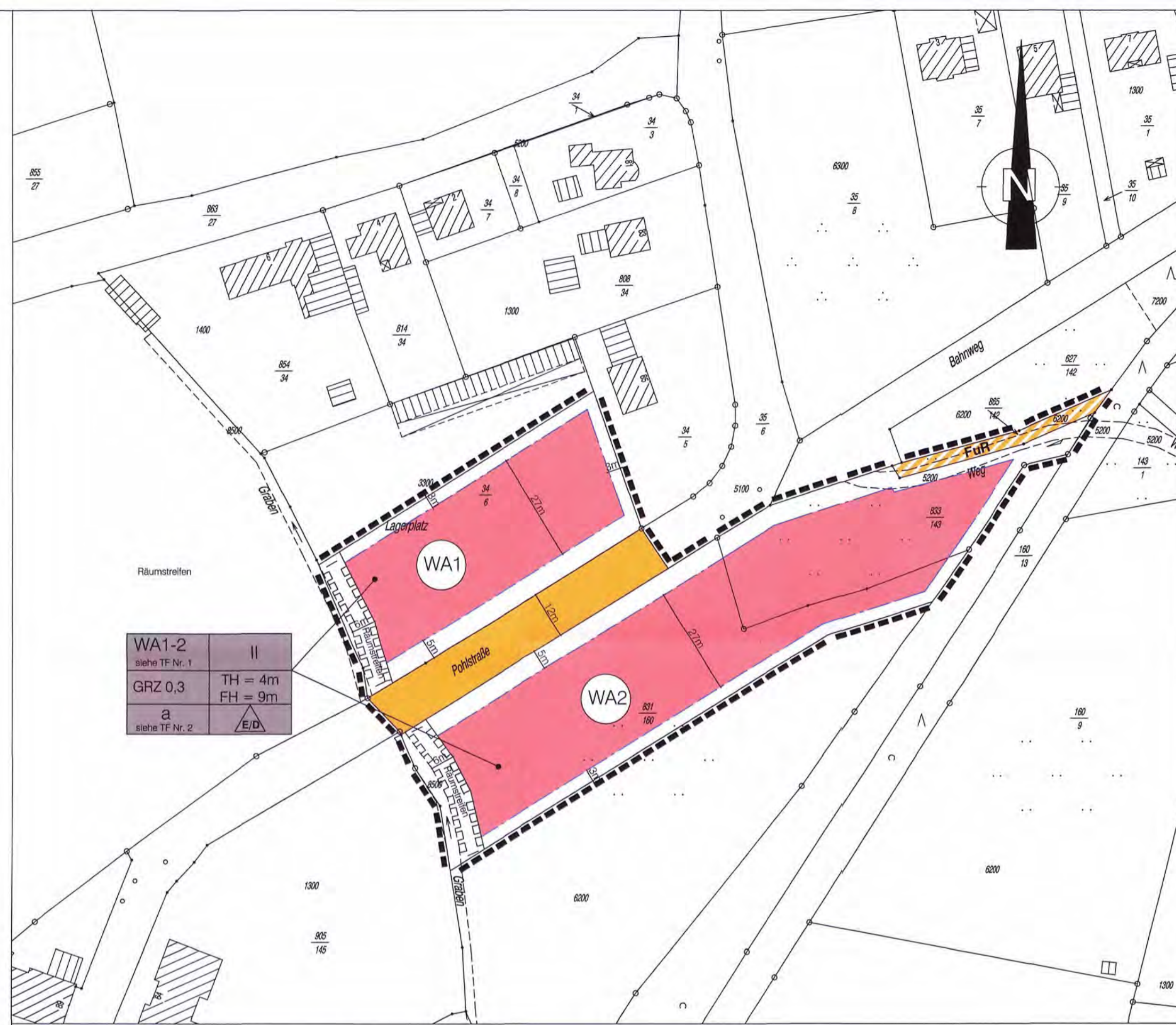
Zetel, den Der Bürgermeister

Lauxtermann

Mängel der Abwägung
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Zetel, den Der Bürgermeister


Lauxtermann



WA1-2 siehe TF Nr. 1	II
GRZ 0,3	TH = 4m FH = 9m
a siehe TF Nr. 2	E/D

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

 Allgemeines Wohngebiet


Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl (als Höchstmaß)
FH Firsthöhe (als Höchstmaß)
TH Traufhöhe (als Höchstmaß)
II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)


Bauweise und Baugrenzen


a abweichende Bauweise

 Baugrenze

 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig


Verkehrsf lächen

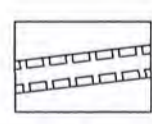
 Straßenverkehrsfläche

 Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

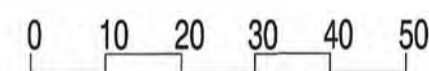
FuR Fuß- und Radweg

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

 Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Sielacht Bockhorn - Friedeburg zu belastende Flächen (Räumstreifen)

Landkreis Friesland
Gemeinde Zetel
Gemarkung Zetel
Flur 16
Maßstab 1:1 000
Örtl. Überprüfung Dezember 2007



Maßstab 1:1 000

Textliche Festsetzungen (TF)

1. Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb des Plangebietes werden gem. § 4 Abs. 1 BauNVO die allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 festgesetzt.
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO zulässig.
Ausgeschlossen werden die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO:

- der Versorgung des Gebietes dienende Läden
- Schank- und Speisewirtschaften

In den allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO unzulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Abweichende Bauweise

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser mit einem seitlichen Grenzabstand zulässig. Bei der abweichenden Bauweise werden folgende gebäudespezifischen Längenbeschränkungen festgesetzt:

- Einzelhäuser max. 15 m
- Doppelhäuser max. 20 m

3. Garagen und Nebenanlagen

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.

4. Firsthöhe

Gemäß § 16 Abs.3 Nr.2 BauNVO wird eine Gebäudehöhe von 9,00 m als Höchstgrenze festgesetzt. Das Maß gilt ab Geländeoberkante (nächstliegender Punkt zum Gebäude).

5. Traufhöhe

Die Traufwandhöhe darf das Maß von 4 m an keiner Stelle überschreiten (§ 16 Abs.3 Nr.2 BauNVO). Die Traufen von Dachgauben, Nebengiebeln und Krüppelwälmern sind hiervon ausgenommen. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Geländeoberkante (nächstliegender Punkt zum Gebäude) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut.

6. Führung von Versorgungsleitungen

Zum Schutz des Landschaftsbildes ist die Versorgung des Plangebietes durch oberirdisch verlegte Leitungen unzulässig.

7. Versickerung des Oberflächenwassers

Als Maßnahme für den Naturhaushalt 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.

8. Maßnahmen für den Naturschutz

Die Durchführung der im Umweltbericht ermittelten Ersatzmaßnahmen wird auf folgenden Flächen festgesetzt:

Gemeinde: Zetel
Gemarkung: Zetel
Flur: 16
Flurstück: 831/160

Mit der Durchführung der Ersatzmaßnahmen ist vor Baubeginn zu beginnen.

9. Räumstreifen

Die mit Räumstreifen gekennzeichneten Flächen werden mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Sielacht Bockhorn - Friedeburg belastet. Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung sowie von Gehölzpflanzungen freizuhalten.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 30. Januar 1990.

2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG; vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

3. 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.

4. Abfallentsorgung

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis Friesland in seinem Gebiet anfallende und überlassene Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufgesetzes (KrW-AbfG) sowie des Nds. Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.

Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

Nachrichtliche Übernahme

1. Satzung der Sielacht Bockhorn - Friedeburg

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 91 befindet sich das in der Unterhaltung der Sielacht Bockhorn - Friedeburg stehende Gewässer III. Ordnung Nr. 3/9. Die Satzung sieht bei Gewässern III. Ordnung ab Böschungsoberkante einen 6,0m breiten Räumstreifen vor, von allen der Unterhaltung erschwerenden Anlagen freizuhalten. Die Satzung der Sielacht Bockhorn - Friedeburg wird nachrichtlich übernommen.

Gemeinde Zetel



Bebauungsplan Nr. 91

"Pickerei"



Übersichtskarte

Maßstab 1:5000

Bearbeitungsstand: 17.04.2008

we in e r t
p l a n u n g s b ü r o

Nordeicher Str.142 26 506 Norden
Tel.: 04931 / 9181361 Fax.: 04931 / 9181362