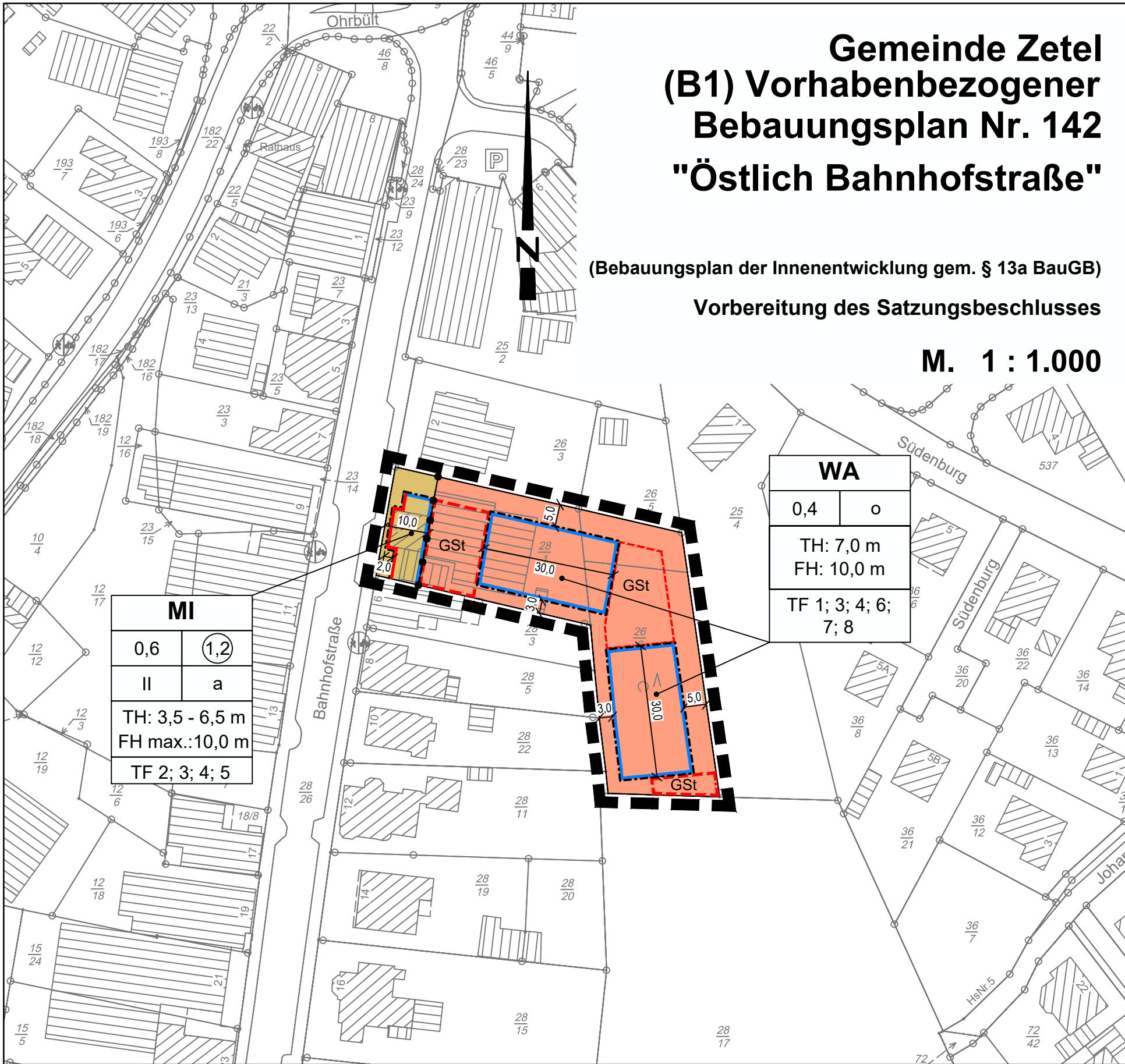




Vorhabenplan (A1)
Lageplan



ROTHERT BAHNHOFSTR. 4 GR 6 WE Bahnhof 4, Zetel Lageplan M=1:1.000 13.12.2023

Ansichten (A1)



ROTHERT BAHNHOFSTR. 4 GR 16 WE Bahnhof 4, Zetel Lageplan M= 1:500 10.12.2023

Vorhaben und Erschliessungsplan, Bahnhofstraße 4 in Zetel

Der Vorhaben und Erschliessungsplan bestehen aus folgenden Teilen:

- Vorhabenplan (Lageplan) und Gebäudeansichten (A 1)
- Vorhabenbeschreibung (A 2)

Änderungen bzw. Anpassungen zum Vorhaben sind in Abstimmung mit der Gemeinde möglich, soweit das Vorhaben den textlichen Festsetzungen (siehe B 2) und den zeichnerischen Festsetzungen (siehe B 1) sowie dem Durchführungsvertrag entspricht.

A 2 Vorhabenbeschreibung

Die historische Hofstelle (Gulhof) östlich der Bahnhofstraße mit ihrem kleinteiligen Wohntrakt zur Straße dem dahinterliegenden Wirtschaftstrakt und den ehemaligen großzügigen Bauerngarten wird nur noch eingeschränkt für Wohnzwecke genutzt.

Nachdem die innerörtliche Hofstelle zum Verkauf angeboten worden war, hatte sich die Gemeinde mit der generellen Nachnutzung und der Entwicklung der Ostseite der Bahnhofstraße auseinandergesetzt.

In Folge dieser Überlegungen trat ein ortsansässiger Investor auf und unterbreitete Vorschläge zur Nachnutzung der zentral belegenen Fläche.

Einigkeit bestand darin, den kleinteiligen, giebelständigen Wohntrakt, im Interesse des Erhalts des Ortsbildes und zur Stärkung der geschäftlichen Nutzung der Bahnhofstraße, nach Möglichkeit einer gewerblichen Nachnutzung zuzuführen. Auf dem rückwärtigen Areal (ehemaliger Wirtschaftsteil mit Hof und Garten) wird die Realisierung von dringend in der Gemeinde benötigten Wohnraum vorgesehen.

Das zu erhaltende Kleinteilige und giebelständige Wohngebäude wird vom benachbarten Fleischereibetrieb zum Zwecke einer Betriebsverlängerung (für Ausstellung, Verkauf, Imbiss) übernehmen. Dementsprechend wird dort ein Mischgebiet i. S. des § 6 BauNVO im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

Nach Abbruch des Wirtschaftstraktes ergibt sich zusammen mit der ehemaligen Hof- und Gartenfläche ein ca. 2.500 m² großes Baugrundstück in zweiter Reihe.

Dort ist die Realisierung von insgesamt 16 barrierefreien Wohnungen in zwei Gebäuden vorgesehen. Die zwei geschossigen Gebäude mit Staffelgeschoss bieten die Möglichkeit einer modernen Grundrissgestaltung mit Terrassen bzw. Balkonen.

Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 53 m² (2 ZKB) und 79 m² (3 ZKB).

Für die Wohnungen werden auf den Freiflächen 16 Pkw-Stellplätze sowie 2 Fahrradräume und zwei Müllgebäude angeboten.

Diese Anlagen werden ausgehend von der Bahnhofstraße über einen 5,0 m breiten Fahrgang entlang der Nord- und Ostseite des Baugrundstücks verkehrlich erschlossen.

Die verbleibenden Freiflächen werden als Grünanlagen gärtnerisch mit Rasen, Hecken und drei Baumpflanzungen gestaltet. Die teilweise vorgesehene Dachbegrünung auf den Wohngebäuden und den Nebengebäuden unterstützt die Rückhaltung und Verdunstung des anfallenden Regenwassers.

Alle weiteren Anschlüsse für Ver-/Entsorgungsleitungen erfolgen über Abschlüsse an vorhandene Systeme in der Bahnhofstraße.

Aktuell wird der Einsatz einer regenerativen Wärmeversorgung durch die Nutzung von Geothermie geprüft und vorbereitet. Somit entspricht das Vorhaben mit seiner innerörtlichen Lage, der Wiedernutzung einer aufgegebenen Hofstelle, den vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen und den baulichen Standards (Dämmung, Erdwärmennutzung) einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Textliche Festsetzungen (B2)

- Gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell geltenden Fassung und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017
- Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten allgem. zulässigen Nutzungen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) nicht zulässig.

Die unter § 4 Abs. 3 aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.
 - Mischgebiete gem. § 6 BauNVO**

Im Mischgebiet sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die unter § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) aufgeführten Anlagen nicht zulässig.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die unter § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten in den beiden Mischgebieten nicht zulässig.
 - Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO**

Im festgesetzten Mischgebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Stellplätzen und Zuwegungen im Sinne von § 12 BauNVO und im Sinne von § 14 BauNVO insgesamt bis zu einer GRZ von maximal 0,9 überschritten werden.

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Anlage von Zuwegungen, Stellplätzen und Nebenanlagen auf bis zu max. 0,65 überschritten werden.

Textliche Festsetzungen B2 (Fortsetzung)

- Gebäude-/First- und Traufhöhen gem. § 18 BauNVO**

4.1. Gebäude und Firsthöhe

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet darf die Höhe baulicher Anlagen (First und Gebäudeoberkante) von 10,0 m nicht überschreiten.

Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante der Fahrbahn der Bahnhofstraße (unterer Bezugspunkt) und dem höchsten Punkt des Daches bzw. des Gebäudes (oberer Bezugspunkt).

4.2. Traufhöhe

Im Mischgebiet beträgt die Traufhöhe mindestens 3,50 m im Falle einer eingeschossigen Bebauung mit Satteldach bzw. 6,5 m im Falle einer zweigeschossigen Bebauung mit Staffelgeschoss.

Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Traufhöhe an den drei Seiten der Gebäude mit Rücksprünge 7,0 m nicht übersteigen.
- Abweichende Bauweise gem. § 22 BauNVO**

In der abweichenden Bauweise im Mischgebiet können Gebäude zur Südseite (Flurst. 28/3) ohne Einhaltung eines Grenzabstandes errichtet werden.
- Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO**

Die festgesetzten Baugrenzen im WA dürfen durch Überdachungen und Sonnenschutzblenden um bis zu 1,0 Meter überschritten werden.
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern bzw. Erhaltung von Bäumen**

Innerhalb des Plangebietes sind drei heimische, standortgerechte Bäume anzupflanzen (Hochstamm, zweimal verpflanzt, Stammumfang mindestens 16-18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) und dauerhaft zu erhalten.
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze Garagen und Gemeinschaftsanlagen**

In den gekennzeichneten Bereichen sind die erforderlichen Stellplätze für die Wohnnutzung sowie weitere Nebenanlagen (Abstellräume etc.) anzulegen.

Hinweise

- Baunutzungsverordnung**

Es gilt die BauNVO 2017.
- Bodenfunde**

Im Zuge der Vorbereitung der Erdbauarbeiten ist eine baubegleitende Prospektion vorzusehen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdbauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind dies gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Offener Str. 15 26121 Oldenburg (Tel. 0441/799-210) oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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 Arbeiten gestattet.
- Altablagerungen**

Sollten bei geplanten Bau- und Erdbauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde (Landkreis Friesland) zu melden.
- Kampfmittelfunde**

Es wird darauf hingewiesen, dass aktuell, im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes noch keine Luftbildauswertung bzgl. Kampfmittelfunde vorgenommen wurde.

Diese sowie ggfs. erforderliche Sondierungen werden spätestens im Zuge der Vorbereitung von Erdbauarbeiten bzw. zur Niederbringung von Erdwärmetauschem durchgeführt.

Sollten bei geplanten Erdbauarbeiten Hinweise auf Kampfmittel auftreten, so ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren.
- Klimaschutz**

Zur bestmöglichen Ausnutzung regenerativer Energien ist eine Ausrichtung der Gebäudestellung in südliche bzw. südwestliche Lagen sowie der entsprechenden First-/Dachrichtung empfehlenswert.
- Vorbelastung durch Verkehrslärm**

Aufgrund der angrenzenden Hauptverkehrsstraße (K 102) treten im Gebiet Vorbelastungen durch Verkehrslärm auf. Anwohner und Nutzer können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast hieraus keine Ansprüche bezüglich Immissionsschutz geltend machen.

Präambel

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGVO) hat der Rat der Gemeinde Zetel den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 142 „Östlich Bahnhofstraße“ bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Zetel, den _____

(Bürgermeister)

(Siegel)

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Zetel hat in seiner Sitzung am 10.10.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 142 „Östlich Bahnhofstraße“ nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.12.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Zetel, den _____

(Bürgermeister)
- Plangrundlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

© 2023 LGLN

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.01.2024). 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.

Varel, den _____

- Katasteramt -

(Unterschrift)

(Siegel)

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. H.Weydringer
Technische Mitarbeit: J. Lausch

Bockhorn, den _____

HWPLAN-Stadtplanung
Lindenstraße 39
26345 Bockhorn
Telefon: 04453-489 492
Mobil: 01520-899 0 998
hwplan.bockhorn@ewe.net

VORENTWURF: 29.08.2023
ENTWURF: 12.12.2023
SATZUNG: 22.02.2024

4. Veröffentlichung im Internet

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Zetel hat in seiner Sitzung 10.10.2023 die Veröffentlichung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am 27.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht. In der Veröffentlichung wurde darauf hingewiesen, dass auf die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB verzichtet wurde, da das Verfahren auf Grundlage des § 13a BauGB durchgeführt wird. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden vom 02.01.2024 bis 02.02.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und zusätzlich im Rathaus der Gemeinde Zetel während der Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Zetel, den _____

(Bürgermeister)

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Zetel hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 142 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Zetel, den _____

(Bürgermeister)

6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Zetel, den _____

(Bürgermeister)

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Zetel, den _____

(Bürgermeister)

8. Mängel der Abwägung

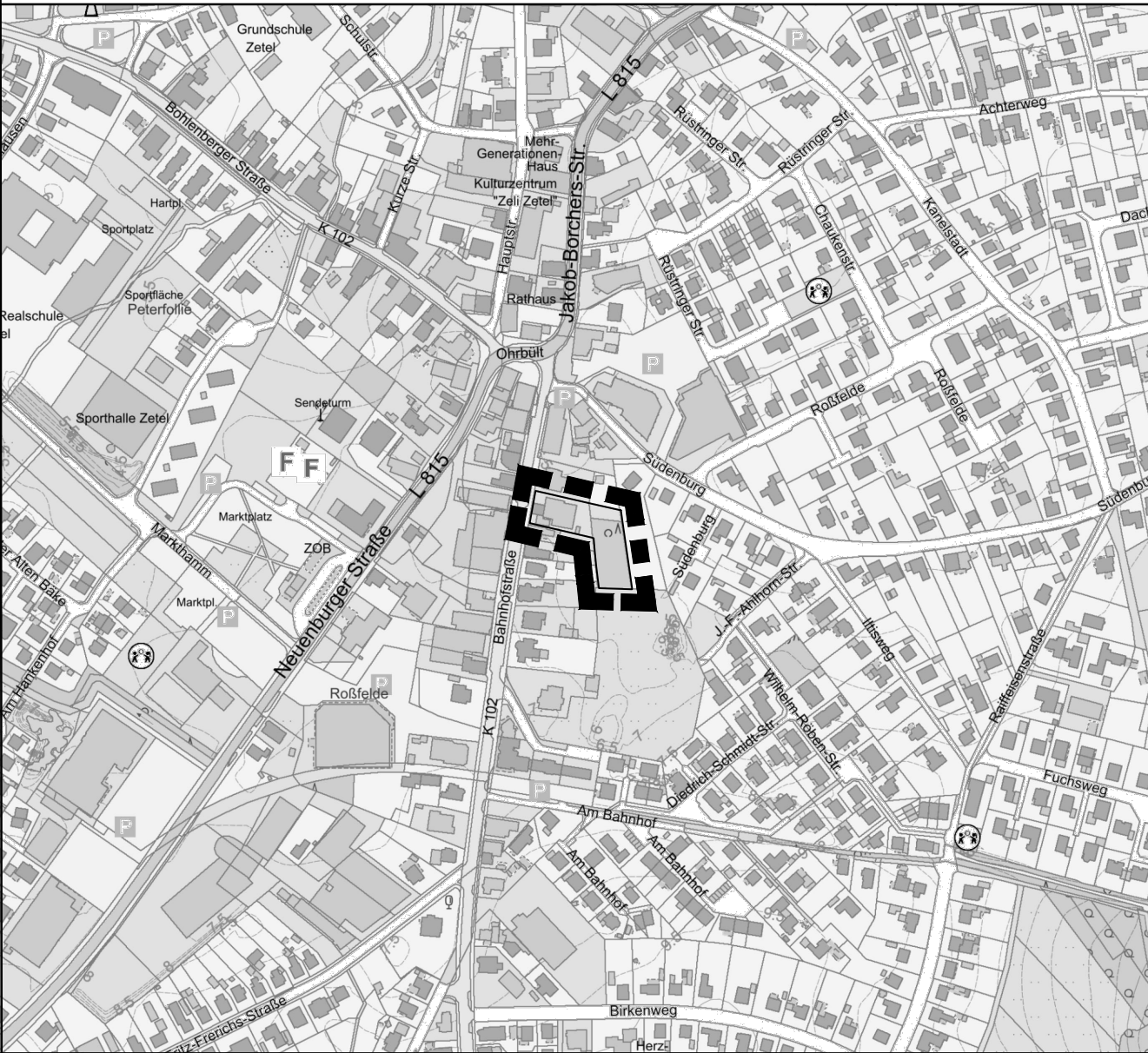
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Zetel, den _____

(Bürgermeister)

Übersichtsplan

unmaßstäblich



Gemeinde Zetel

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 142
"Östlich Bahnhofstraße"

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Vorbereitung des Satzungsbeschlusses

M. 1 : 1.000

HWPlan STADTPLANUNG

08.02.2024