

SATZUNG DER STADT ZEVEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 89 "RAIFFEISENMARKT BAHNHOFSTRASSE"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplans (mit örtlichen Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Nds. Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Zeven diesen Bebauungsplan Nr. 89 "Raiffeisenmarkt Bahnhofstraße", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Zeven, den
(Stadtdirektor)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Zeven hat in seiner Sitzung am, die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 "Raiffeisenmarkt Bahnhofstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Zeven, den
(Stadtdirektor)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,



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

Bremervörde, den

Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Otterndorf, Katasteramt Bremervörde
..... Siegel
(Katasteramt)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
Cappel + Kranzhoff, Stadtentwicklung und Planung GmbH, Palmallee 96, 22767 Hamburg,
Tel. 040 380 375 670

Hamburg, den
(Stadtplaner)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Zeven hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Zeven, den
(Stadtdirektor)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Zeven hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Zeven, den
(Stadtdirektor)

In-Kraft-Treten

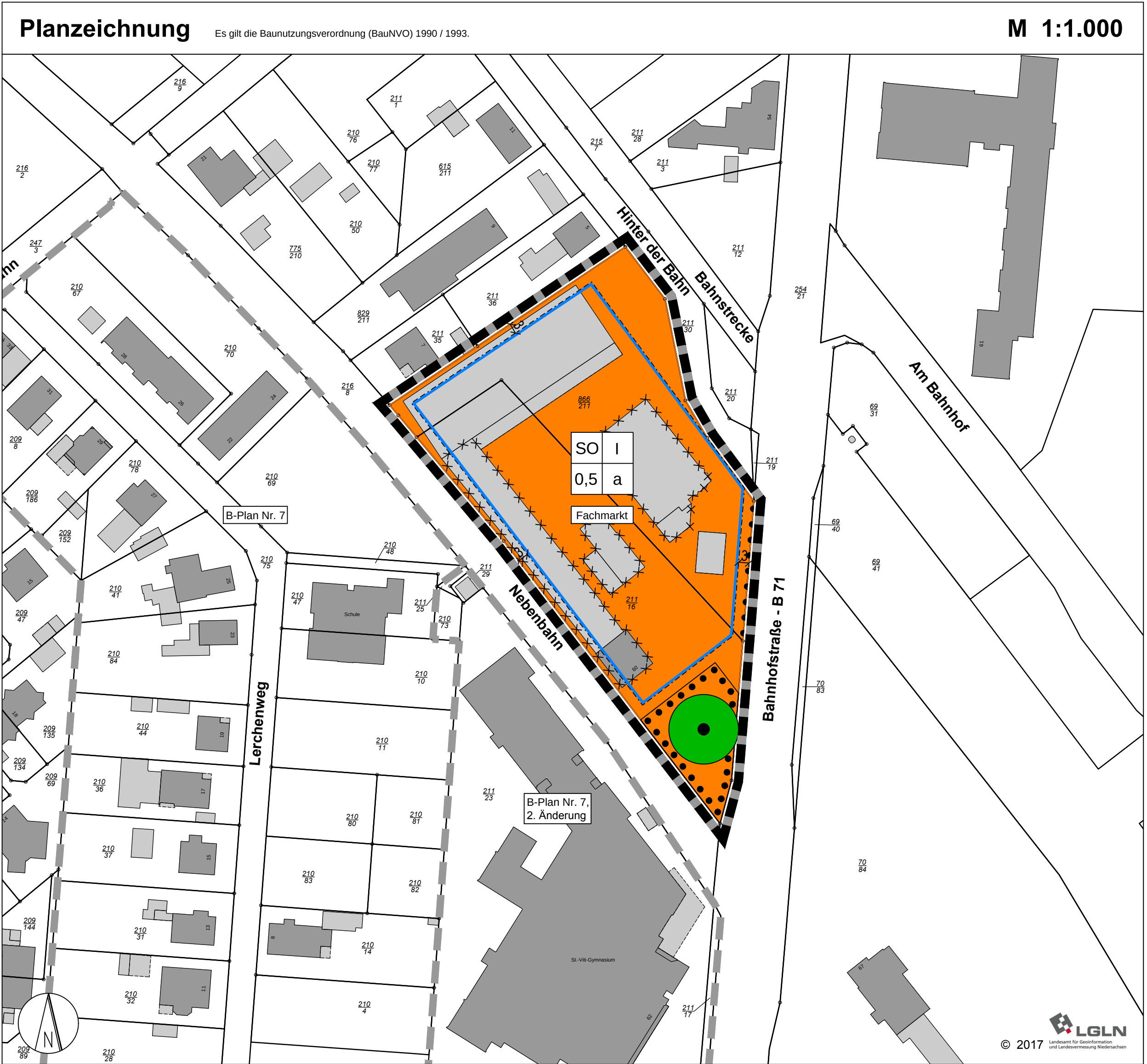
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Zevenner Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Zeven, den
(Stadtdirektor)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung dieser Satzung sind eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes zum Flächennutzungsplan oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Zeven, den
(Stadtdirektor)



Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
Sonstige Sondergebiete (SO)
Das sonstige Sondergebiet „Fachmarkt“ dient vorwiegend der Unterbringung eines Fachmarktes mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment.
 - Zulässig sind:
 - Fachmarkt mit einer einzelhandelsrelevanten Gesamtverkaufsfläche von bis zu 1.200 m²,
 - Gebäude und Anlagen zur Lagerung von Waren,
 - betriebsbezogene Sozial- und Büroräume,
 - höchstens eine Tankstelle mit Waschstraße.
 - Folgende zentrenrelevante Sortimente sind auf maximal 120 m² Verkaufsfläche zulässig:
 - Spielwaren,
 - Haushaltswaren,
 - Nahrungs- und Genussmittel, Zeitschriften.
 - Aktionsflächen sind anteilig auf alle anderen angebotenen Warengruppen umzulegen.
 - Überdachte und nicht überdachte Freiflächen sind zu 50 % als Verkaufsflächen anzurechnen.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)
Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen von baulichen Nebenanlagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.
- Abweichende Bauweise** (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
In der abweichenden Bauweise darf die Länge der Gebäude 50 m überschreiten. Gebäude dürfen an die Grundstücksgrenzen herangebaut werden.
- Grünordnung** (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)
Zu erhaltende Bäume sind in ihrer natürlichen Größe zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen vergleichbarer Art und Qualität zu ersetzen. Kronentraufbereiche sind auf Dauer vor Überbauung, Versiegelung und Verdichtung freizuhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO)

- Dächer**
 - Bei geneigten Dächern sind nur Dacheindeckungen mit nicht glänzenden, nicht reflektierenden Oberflächen zu verwenden.
 - Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf oder in den Dachflächen sind zulässig.
- Werbeanlagen**
 - Werbeanlagen sind nur an Hauptgebäuden und unterhalb der Traufe oder im Bereich der Giebel zulässig, soweit die entsprechende Gebäudeseite keiner Wohnbebauung zugewandt ist.
 - Je Fassadenseite dürfen maximal 2 % der Fassadenfläche für Werbeanlagen genutzt werden; wird dies an einer Fassadenseite nicht ausgeschöpft, können sie an anderer Fassadenseite entsprechend addiert werden.
 - Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten und beweglichen Elementen sind nicht zulässig.
 - Freistehende Anlagen aus Fahnenmasten und Flaggen sind zulässig.

Hinweis zur Nichtbeachtung örtlicher Bauvorschriften
Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

HINWEISE

- Definition zentrenrelevante Sortimente**
Grundlage für die Definition der zentrenrelevanten Sortimente ist die Zevenner Sortimentsliste aus der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Zeven, 2009.
- Denkmalschutz**
Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten angeschnitten werden, sind gem. § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) unverzüglich dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Untere Denkmalschutzbehörde zu melden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Meldung unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.
- Kampfmittelbelastung**
Eine Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel kann nicht ausgeschlossen werden. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei, das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen.
- Artenschutz**
Als Vermeidungsmaßnahme gegen mögliche Verstöße gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot (§ 44 Abs.1 Nr. 1 in BNatSchG) ist das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.
- Baumschutz**
Es gilt die Satzung über den Schutz von Bäumen innerhalb des Gebietes der Stadt Zeven (Baumschutzsatzung) vom 09.03.2011.
Bei Bauarbeiten ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenvordnung (PlanZV)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet "Fachmarkt", vgl. textl. Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,5 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, vgl. textl. Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen

a abweichende Bauweise, vgl. textl. Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

--- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

---- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(§ 9 Abs. 9 Nr. 11 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

..... Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone, vgl. textl. Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung	Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl GRZ	zulässige Bauweise

2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

—○— vorhandene Grundstücksgrenzen

211/16 Flurstücksnummern

■ Gebäude mit Nebengebäuden

✕✕✕ Abzubrechende Gebäude

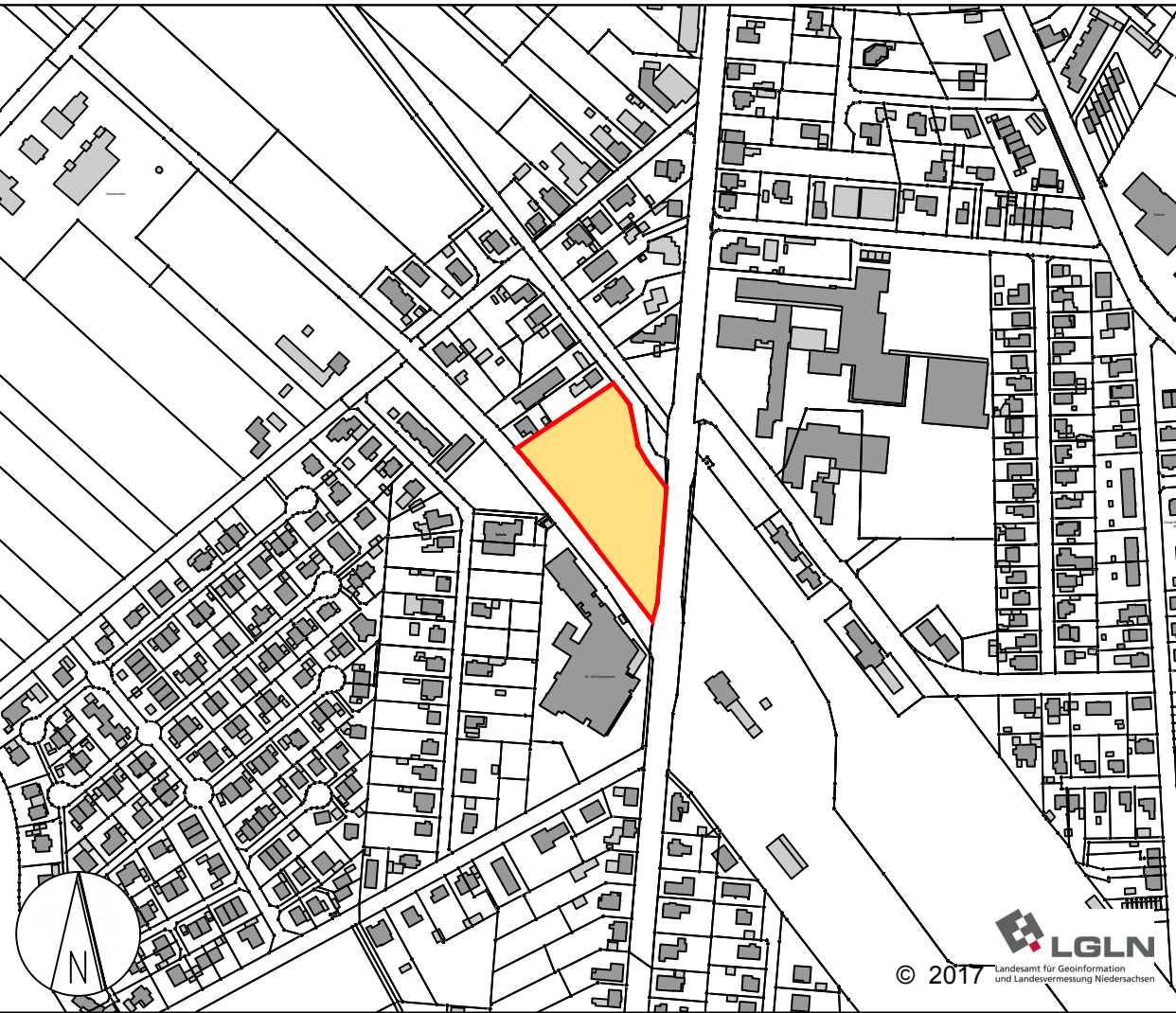
10 Bemaßung in Metern

--- Angrenzender Bebauungsplan

Nachrichtliche Übernahme

● Baum erhalten

Übersichtsplan M 1:5.000



Stadt Zeven
Samtgemeinde Zeven - Landkreis Rotenburg (Wümme)

Bebauungsplan Nr. 89 "Raiffeisenmarkt Bahnhofstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften

- Urschrift -

Maßstab 1:1.000

Stadt Zeven Am Markt 4 27404 Zeven Stand: 25.10.2017	Planverfasser: cappel + kranzhoff stadtentwicklung und planung gmbh Palmallee 96, 22767 Hamburg Tel. 040 380 375 670 mail@ck-stadtplanung.de
--	---