

BEBAUUNGSPLAN NR. 17

"GARTENSTRASSE/EBERHORST"

2. ÄNDERUNG

ENTWURF

DER STADT ZEVEN

LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

INHALTSVERZEICHNIS

PRÄAMBEL	3
VERFAHRENSVERMERKE	4
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	7
PLANZEICHNUNG	nach S. 7

BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17

"GARTENSTRASSE/EBERHORST" DER STADT ZEVEN	8
1. Lage und Nutzung des Geltungsbereiches.....	8
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes	8
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung.....	9
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen	9
2.1 Landes- und Regionalplanung	9
2.2 Flächennutzungsplanung	9
2.3 Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne.....	9
3. Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.....	9
4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	9
4.1 Städtebauliche Zielsetzung	9
4.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
4.3 Naturschutz und Landschaftspflege	11
4.4 Verkehrliche Erschließung	11
5. Ver- und Entsorgung.....	11
6. Kosten	11
7. Flächenübersicht	12

Stand: 10/2010

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 4 und der §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Zeven diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gartenstraße/Eberhorst“, bestehend aus der Planzeichnung und der textlichen Festsetzung, als Satzung und die Begründung beschlossen.

Zeven, den

.....
(Klintworth)
Stadtdirektor

VERFAHRENSVERMERKE

1. Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,



Herausgeber: Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) Verden

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungsbereiches durch kommunale Körperschaften,
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen ... (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVermG)

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.....

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und
Liegenschaften Verden
- Katasteramt Bremervörde-

.....

2. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)

Rotenburg, den

.....
(Diercks)
Planverfasser

3. Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 und der Begründung haben vom bis zum gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Zeven, den

.....
(Klintworth)
Stadtdirektor

4. Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gem. § 3 (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 und der Begründung haben vom bis zum gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Zeven, den

.....
(Klintworth)
Stadtdirektor

5. Der Rat der Stadt Zeven hat diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Zeven, den

.....
(Klintworth)
Stadtdirektor

6. Diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 ist gem. § 12 BauGB am _____ in der Zevenener Zeitung bekanntgemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Zeven, den

.....
(Klintworth)
Stadtdirektor

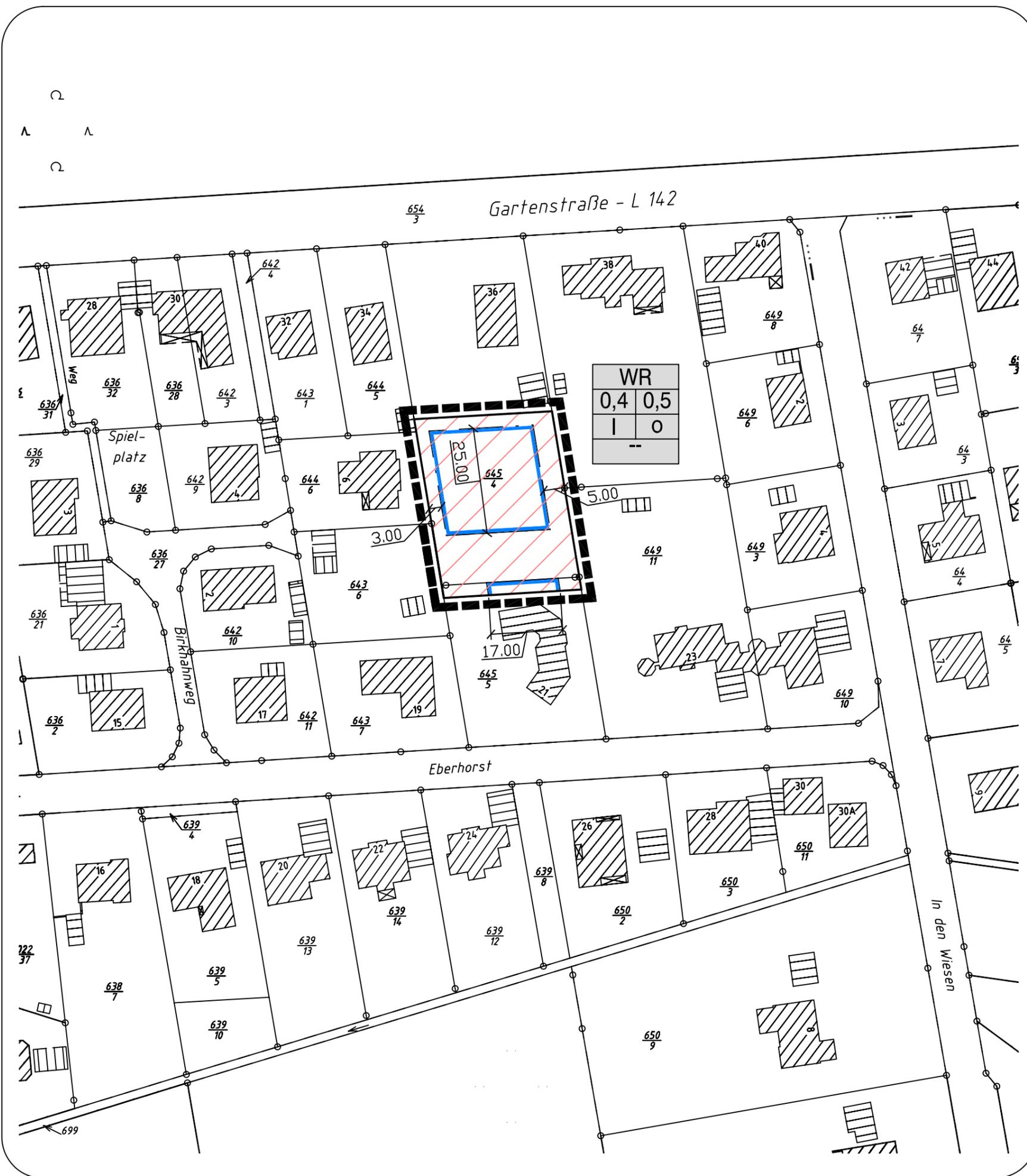
7. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 sind eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Zeven, den

.....
()
Stadtdirektor

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

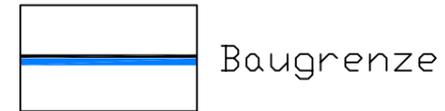
Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.



Art der baulichen Nutzung



Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschoßflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche
WR 0,4 0,5 1 0 --	-- offene Bauweise

Sonstige Planzeichen



STADT ZEVEN

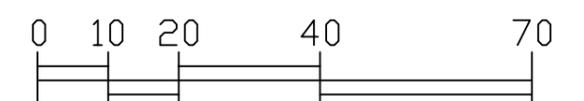
BEBAUUNGSPLAN NR. 17

2. Änderung "Gartenstrasse/Eberhorst"



1 : 1000

Stand 07.10. 2010



**BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17
"GARTENSTRASSE/EBERHORST" DER STADT ZEVEN**

1. Lage und Nutzung des Geltungsbereiches

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Änderungsgebiet liegt im Osten der Stadt Zeven, südlich der Gartenstraße. Es umfasst Teilflächen der Flurstücke 645/4 und 645/5 der Flur 2 der Gemarkung Zeven (siehe Abb. 1).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Änderungsgebiet ist ca. 0,14 ha groß.

Abb. 1: Lage und räumlicher Geltungsbereich



ohne Maßstab

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das Planänderungsgebiet befindet sich im nordöstlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17. Die Flächen sind unbebaut und werden als Gartenland genutzt.

In der Umgebung des Änderungsgebietes befindet sich eine aufgelockerte eingeschossige Wohnbebauung. Östlich grenzen unbebaute Teilbereiche der angrenzenden Grundstücke, die als Gartenland genutzt werden, an das Änderungsgebiet.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 werden die Ziele der Landes- und Regionalplanung nicht berührt.

2.2 Flächennutzungsplanung

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 werden die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven (Wohnbauflächen) nicht berührt.

2.3 Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung werden die zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 "Gartenstraße/Eberhorst", soweit sie vom Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst werden, aufgehoben.

3. Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 17 weist im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes ein reines Wohngebiet (WR) aus. Als Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschößflächenzahl von 0,5 und ein Vollgeschoss als Höchstgrenze in offener Bauweise festgesetzt.

4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Zeven ist im Jahr 1965 rechtskräftig geworden. Ziel der Stadt Zeven war es, hier u.a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 30

BauGB für die Errichtung von Wohngebäuden zwischen der Gartenstraße und der Straße „Eberhorst“ zu schaffen. Es wurden einige Stichwege abzweigend von der Straße "Eberhorst" festgesetzt, um dort rückwärtige Grundstücksteile erschließen zu können. Weiterhin sollten Stellplätze für den ruhenden Verkehr geschaffen werden (s. Anlage).

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden auf relativ schmale Bereiche entlang der Erschließungsstraßen und z.T. auf rückwärtigen Grundstücksteilen beschränkt.

Anlass für die Überprüfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist der Wunsch des Grundstückseigentümers, auf rückwärtigen Grundstücksteilen ein Wohnhaus zu errichten und somit den bisher unbebauten Grundstücksteil effektiver zu nutzen. Ein klassischer Fall von Nachverdichtung, die angrenzenden Grundstücke sind bebaut.

Die Erschließung wird als private Zufahrt von der Gartenstraße aus erfolgen; mit der Hausnr. 36 ist ein Überfahrtsrecht vereinbart.

Da das geplante Gebäude in Ost-West-Richtung errichtet werden soll, liegt es z.Zt. außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Somit liegen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Genehmigung des Vorhabens nicht vor.

Das Gebäude soll mit der langen Seite nach Süden errichtet werden, um die Dachflächen optimal zur Sonnenenergienutzung ausrichten zu können. Im Ergebnis wird die überbaubare Grundstücksfläche auf der Südseite des Grundstücks verkleinert und an der Westseite vergrößert.

Es ist Ziel der Gemeinde, den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 3 BauGB anzuwenden. Ebenso soll dem Bauherren künftig mehr Gestaltungsmöglichkeit gewährt werden.

Weiterhin handelt es sich bei dieser Änderung des Bebauungsplanes um einen Fall der Nachverdichtung, der eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzt. Somit kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert werden.

Die Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 ist der Begründung vorangestellt.

4.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Bezüglich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung bleiben die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 bestehen. Im Änderungsgebiet ist weiterhin ein reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,5 und ein Vollgeschoß als Höchstgrenze festgesetzt. Ebenfalls ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird wie unter Pkt. 4.1 beschrieben, festgesetzt, um das geplante Gebäude unterbringen zu können. Es entsteht ein seitlicher Grenzabstand

zum westlich angrenzenden Grundstück. Die überbaubare Grundstücksfläche auf dem südlich angrenzenden Grundstück endet jetzt an der Grundstücksgrenze.

Grünordnerische Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 sind durch die 2. Änderung nicht betroffen.

Alle anderen, das Änderungsgebiet betreffenden textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 bleiben unverändert. Dies ist mit einer textlichen Festsetzung entsprechend festgesetzt.

4.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 kann aufgrund der beabsichtigten Nachverdichtung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden (s. auch 4.1). Dabei wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Planänderungsgebietes erfolgt über die angrenzend ausgebaute Stadtstraße „Gartenstraße“. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine private Zufahrt.

5. Ver- und Entsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung im Bereich der Gartenstraße erfolgt derzeit zentral über die Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Zeven. Das Änderungsgebiet kann hier angeschlossen werden.

Die Beseitigung des Oberflächenwassers erfolgt wie auf den angrenzenden Grundstücken durch Versickerung auf dem Grundstück.

Der zulässige Versiegelungsgrad im Plangebiet bleibt mit einer Grundflächenzahl von 0,4 unverändert.

Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind im Baugenehmigungsverfahren einzuholen.

Die übrigen Versorgungsträger bleiben unverändert.

6. Kosten

Kosten entstehen der Stadt Zeven durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 nicht.

7. Flächenübersicht

Die Fläche innerhalb des Planänderungsgebietes hat eine Größe von ca. 0,14 ha.

Zeven, den 01.10.2010

.....
(Klintworth)
Stadtdirektor

ANLAGE: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 17

