

Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeicherverordnung v. 1990)

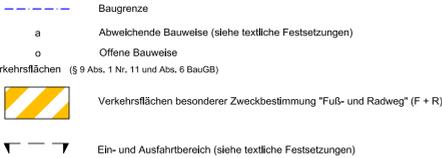
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



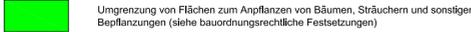
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
z.B. 0,4 Grundflächenzahl/GRZ

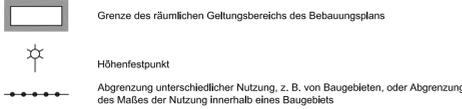
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)



Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - Kerngebiet 1**
Im Rahmen des festgesetzten Kerngebietes 1 sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages sind zulässig. Die Gesamtverkaufsfläche (Marktfäche aller Einzelhandelsgeschäfte, einschließlich angegliederter Shops im Vorkassenbereich sowie sonstiger Verkaufsstätten) darf eine Größe von 4.600 m² nicht überschreiten. Die Verkaufsflächenanteile der Einzelhandelsgeschäfte gliedern sich wie folgt: Einzelhandelsvollsortimenter: 3.500 m² Verkaufsfläche Lebensmittel-Discounters: 1.100 m² Verkaufsfläche
 - Kerngebiet 2**
Die in Kerngebieten allgemein (§ 7 Abs. 2 BauNVO) zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Spelawirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungstätigkeiten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie Tankstellen (§ 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) sind nicht zulässig. Die in Kerngebieten allgemein zulässigen Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Die in Kerngebieten ausnahmsweise zulässigen Tankstellen (§ 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 fallen, und die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen (§ 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 5 fallen, sind nicht zulässig.
 - Mischgebiet**
Die in Mischgebieten allgemein (§ 6 Abs. 2 BauNVO) zulässigen Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und Vergnügungstätigkeiten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) sind nicht zulässig. Für die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe gilt für das gesamte Mischgebiet eine maximale Obergrenze von 200 m² Verkaufsfläche. Die in Mischgebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätigkeiten (§ 6 Abs. 3 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Höhe baulicher Anlagen**
Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) beträgt im Kerngebiet 1 12,0 m. Als Bezugshöhe gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenfestpunkt in der Straße Auf der Worth mit einer Höhe von 19,52 m üNN (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) beträgt im Kerngebiet 2 11,0 m. Als Bezugshöhe gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenfestpunkt in der Rahlandstraße mit einer Höhe von 21,53 m üNN (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) beträgt im Mischgebiet 12,0 m. Als Bezugshöhe gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenfestpunkt in der Rahlandstraße mit einer Höhe von 21,95 m üNN (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- Abweichende Bauweise (a)**
Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
- Grundstücksein- und -ausfahrten**
Grundstücksein- /-ausfahrten zum Kerngebiet 1 sind nur innerhalb der festgesetzten Bereiche zulässig.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 56, 97 und 98 NBauO)

- Oberflächenmaterial und -farbgebung.**
 - In dem Kerngebiet 1 sind die Flächen nördlich des geplanten Gebäudes als "Kundenbereich" und die Flächen westlich und südlich des geplanten Gebäudes als "Anlieferungsereich" deklariert.
 - In dem Kerngebiet 1 sind für die Pflasterung der Stellplätze, für die Fahrgassen sowie für deren Einfassung und Regenrinnen nur folgende Materialien und Farben zulässig:
Stellplätze im Kundenbereich: Bockhorner Klinker
Fahrgassen im Kundenbereich: Asphalt
Stellplätze im Anlieferungsereich: Doppel-T-Betonstein, Färbung Anthrazit
Fahrgassen im Anlieferungsereich: Doppel-T-Betonstein, Färbung Anthrazit
Einfassungen der Stellplätze, Regenrinnen: Granit, gestockt
 - Der in dem Kerngebiet 1 in Nord-Süd-Richtung verlaufende Fußweg (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan) ist wie folgt anzulegen:
Nutzfläche: Bockhorner Klinker; eine abweichende Farbnuance sowie ein abweichendes Verlegemuster zur Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ (F+R) ist zulässig
Einfassung: Granit, gestockt
 - Der in der Planzeichnung festgesetzte Fuß- und Radweg (F+R) (öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) ist wie folgt anzulegen
Nutzfläche: Bockhorner Klinker
Einfassung: Granit, gestockt
- Bepflanzungen**
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. 1. (Anpflanzung einer Hecke) Innerhalb der festgesetzten Flächen ist eine Laubgehölzhecke (Art: Rotbuche, 4 Pflanzen pro lfd. Meter; Qualität: 2 x ver. Heister, 80 - 100 cm Höhe) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgängen gleichwertig zu ersetzen. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. 1 ist die Errichtung von maximal 5 Flaggenmasten (maximale Höhe: 6,0 m) zulässig.

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. 2 Innerhalb der Fläche ist die Anlage von Einfriedungen zulässig. Erfolgt die Anlage als blüchichte Einfriedung (z. B. Flechtzaun) ist diese gegenüber dem Kerngebiet 1 und der öffentlichen Wegeflächen (öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) durch die Anlage einer Laubgehölzhecke und / oder einer Benarkung zu begrünen. Es gelten folgende Regelungen:
Hecke: Rotbuche, 4 Pflanzen pro lfd. Meter; Qualität: 2 x ver. Heister, 80-100 cm Höhe
Benarkung: Waldrebe (Clematis montana var. Rubens), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia), Efeu (Hedera Helix), Waldgeißbart (Lonicera perelydiumum), 1 Pflanze pro lfd. Meter
Die Begrünungen sind durch den Vorhabenträger auf der dem Kerngebiet 1 oder der öffentlichen Wegeflächen hin zugewandten Seite der Einfriedung anzulegen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängen gleichwertig zu ersetzen
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. 3 Innerhalb der festgesetzten Flächen ist spätestens in der auf das Bauvorhaben folgenden Pflanzperiode durch den Vorhabenträger entlang der Straße Auf der Worth
 - die Pflanzung einer Baumreihe (Art: Stieleiche (Quercus robur); Qualität: Hochstamm, 3 x ver. 16-18 cm Stammumfang) sowie
 - die Anlage einer Laubgehölzhecke (Art: Rotbuche, 4 Pflanzen pro lfd. Meter, Qualität: 2 x ver. Heister, 80-100 cm Höhe) vorzunehmen.
 Die verbleibenden Pflanzflächen der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit großblättrigem Immergrün (Vinca major) zu bepflanzen. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. 3 entlang der Straße Auf der Worth ist die Errichtung von maximal einer Werbeanlage in Form eines Pylons (maximale Höhe: 6,0 m) zulässig. Innerhalb der festgesetzten Flächen, die nicht entlang der Straße Auf der Worth liegen, ist lediglich eine Bepflanzung mit einem Einzelbaum sowie eine Unterpflanzung entsprechend vorstehenden Regelungen vorzunehmen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängen gleichwertig zu ersetzen. Einzelheiten zu den Baumstandorten regelt der Vorhaben- und Erschließungsplan.
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. 4 Innerhalb der festgesetzten Fläche ist spätestens in der Pflanzperiode, die auf den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens folgt, durch den Grundstückseigentümer
 - die Pflanzung einer Baumreihe (Art: Stieleiche (Quercus robur); Qualität: Hochstamm, 3 x ver. 16-18 cm Stammumfang) sowie
 - die Anlage einer Laubgehölzhecke (Art: Rotbuche, 4 Pflanzen pro lfd. Meter, Qualität: 2 x ver. Heister, 80-100 cm Höhe) vorzunehmen.
- Zur Begrünung der Stellplätze ist an den aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtlichen Standorten spätestens in der auf das Bauvorhaben folgenden Pflanzperiode durch den Vorhabenträger ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (Art: Stieleiche (Quercus robur); Qualität: Hochstamm, 3 x ver. 16-18 cm Stammumfang). Um den Baumstandort ist jeweils ein Bereich von 1,5 m² von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Der Wurzelbereich der Bäume darf nicht durch baulich-konstruktive Maßnahmen in Anspruch genommen werden.
- Östlich des in Nord-Süd-Richtung innerhalb der Stellplätze des Kerngebietes 1 verlaufenden Fußweges (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan) ist durch den Vorhabenträger die Anlage einer Laubgehölzhecke (Art: Rotbuche, 4 Pflanzen pro lfd. Meter, Qualität: 2 x ver. Heister, 80-100 cm Höhe) vorzunehmen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängen gleichwertig zu ersetzen.
- Ordnungswidrigkeit gegen die örtliche Bauvorschrift**
Gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Bodenkennzeichnung**
Bodenfunde mit geschichtlicher Bedeutung sind meldepflichtig und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.
- Altlasten**
Hinweise auf Altablagerungen sind meldepflichtig und unverzüglich der Unteren Abfallbehörde anzuzeigen.
- Beseitigung des Niederschlagswassers**
Gemäß § 96 Abs. 3 NVG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Kommune verpflichtet, soweit nicht die Stadt den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhindern.
- Kampfmittel**
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeistation, des Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 01.01.2007.
Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 01.01.2007.

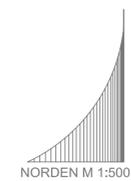


MK1	I a
1,0	H. max.: 12 m

MK1	I a
1,0	H. max.: 12 m

MI	II o
0,6	H. max.: 12 m

MK2	II o
0,6	H. max.: 11 m



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 64

Stadt Zeven
"Einzelhandelsprojekt Auf der Worth"

mit örtlicher Bauvorschrift Entwurf



Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Zeven diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 "Einzelhandelsprojekt Auf der Worth", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Zeven, den (Klinterworth) Stadtdirektor

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Zeven hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 64 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Zeven, den (Klinterworth) Stadtdirektor

Planunterlagen
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Maßstab: 1:1.000
Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichtelgene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit der Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vgl. § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG)).
Die Planunterlagen entsprechen 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.
Scheefel, den Öffentl. best. Verm.-Ing.

Planverfasser
Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von
imstara Vahler Straße 180 28300 Bremen
Tel.: 0421 43 57 840 Internet: www.imstara.de
Fax: 0421 45 46 84 E-Mail: info@imstara.de
Bremen, den 27.01.2010 / 08.02.2010 / 10.05.2010 (instara)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Zeven hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat / haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Zeven, den (Klinterworth) Stadtdirektor

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Zeven hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Zeven, den (Klinterworth) Stadtdirektor

Bekanntmachung
Der Beschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.
Zeven, den (Klinterworth) Stadtdirektor

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).
Zeven, den (Klinterworth) Stadtdirektor

Beglaubigung
Diese Ausfertigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans stimmt mit der Urschrift überein.
Zeven, den (Klinterworth) Stadtdirektor

Stadt Zeven, Proj.-Nr. 27004/012, Größe: 60 x 100 cm