



Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

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

-  Kerngebiete
-  Mischgebiete



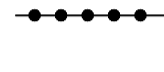

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- z.B. 0,4 Grundflächenzahl/GRZ
- z.B. 1 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- u. Höchstmaß

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

- a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
- Baugrenze

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

-  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (St-Stellplätze)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
-  Höhenfestpunkt (19,36 m ü NNH)

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Kerngebiet
 - Die in Kerngebieten allgemein zulässigen Nutzungen (§ 7 Abs. 2 BauNVO)
 - Vergnügungsstätten,
 - Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
 Die in Kerngebieten ausnahmsweise zulässigen Tankstellen (§ 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen, und die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen (§ 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO fallen, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
 - 1.2 Mischgebiet
 - Die in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen (§ 6 Abs. 2 BauNVO)
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen und
 - Vergnügungsstätten i. S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
 Die in Mischgebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 3 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 2. Höhe baulicher Anlagen**

Die maximale Höhe baulicher Anlagen beträgt im Kerngebiet (MK) 10,5 m und im Mischgebiet (MI) 16,3 m. Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 1,0 m können im Einvernehmen mit der Stadt zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenfestpunkt mit 19,36 m ü. NN (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- 3. Bauweise**

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).
- 4. Grünordnung**
 - 4.1 Stellplatzbegrünung

Bei der Anlage von Stellplätzen ist innerhalb der Stellplatzfläche vom Grundstückseigentümer spätestens in der auf die Herstellung der Stellplatzfläche folgenden Pflanzperiode eine Pflanzung von Einzelbäumen vorzunehmen. Dabei ist je 2,5 Stellplätze ein Obstbaum in der Pflanzqualität 3 x v., DB, Hochstamm mit 16-18 cm Stammumfang anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Alle Baumstandorte sind so auszuführen, dass mindestens 6 m² große Baumscheiben entstehen, die dauerhaft vor Befahrungen zu schützen sind. Dem Bauantrag ist ein entsprechender Bepflanzungsplan beizufügen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind durch Nachpflanzungen an gleicher Stelle mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Ausgenommen von dieser Festsetzung ist die festgesetzte Fläche für Stellplätze.
 - 4.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Einfriedung

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze sowie in den Randbereichen der festgesetzten Fläche für Stellplätze ist durch den Grundstückseigentümer eine durchgehende Eingrünung (bspw. 2-reihige Strauchpflanzung aus heimischen Arten, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m, Laubgehölzhecke aus heimischen Arten, 4 Pflanzen pro lfd. Meter, oder ein berankerter Zaun / Sichtschutzwand) herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Eingrünung ist spätestens in der auf die Einrichtung der Stellplatzanlage folgenden Pflanzperiode auszuführen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen an gleicher Stelle mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

Nachrichtliche Hinweise

- 1. Altlasten**

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.
- 2. Bodendenkmalpflege**

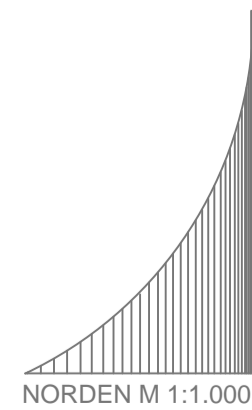
Bodenfunde mit geschichtlicher Bedeutung sind meldepflichtig und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013.
Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.11.2014.



MK	III
a	1,0
max. Höhe: 10,5 m	

MI	III
a	0,6
max. Höhe: 16,3 m	



Bebauungsplan

Stadt Zeven

"Am Vitus-Platz"

- Abschrift -



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 50 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Zeven diesen Bebauungsplan Nr. 86 "Am Vitus-Platz", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Zeven, den 17.07.2015

L.S.

gez. Husemann
(Husemann)
Stadtdirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss der Stadt Zeven hat in seiner Sitzung am 23.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zeven, den 17.07.2015

L.S.

gez. Husemann
(Husemann)
Stadtdirektor

Planunterlage

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



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.03.2013). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthotik ist einwandfrei möglich.

Scheeßel, den 29.07.2015

L.S.

gez. Hachmann
Dipl.-Ing. GERD MITTELSTADT
Dipl.-Ing. GERALD SCHRODER
Dipl.-Ing. DIRK MITTELSTADT
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von



Vahner Straße 180
Tel.: (0421) 43 57 9-0
Fax.: (0421) 45 46 84

28309 Bremen
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 23.03.2015 / 17.06.2015

gez. Burkhard Lichtblau
(instara)

Öffentliche Auslegung

Der Bauausschuss der Stadt Zeven hat in seiner Sitzung am 07.05.2015 dem Entwurf des Bebauungsplan 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 11.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplan mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat / haben vom 19.05.2015 bis 18.06.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Zeven, den 17.07.2015

L.S.

gez. Husemann
(Husemann)
Stadtdirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Zeven hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.07.2015 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Zeven, den 17.07.2015

L.S.

gez. Husemann
(Husemann)
Stadtdirektor

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 02.09.2015 rechtsverbindlich geworden.

Zeven, den 07.09.2015

L.S.

gez. Husemann
(Husemann)
Stadtdirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Zeven, den

(Husemann)
Stadtdirektor

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Zeven, den

(Husemann)
Stadtdirektor