

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

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

WA Allgemeine Wohngebiete

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

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

o Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

--- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

■ Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

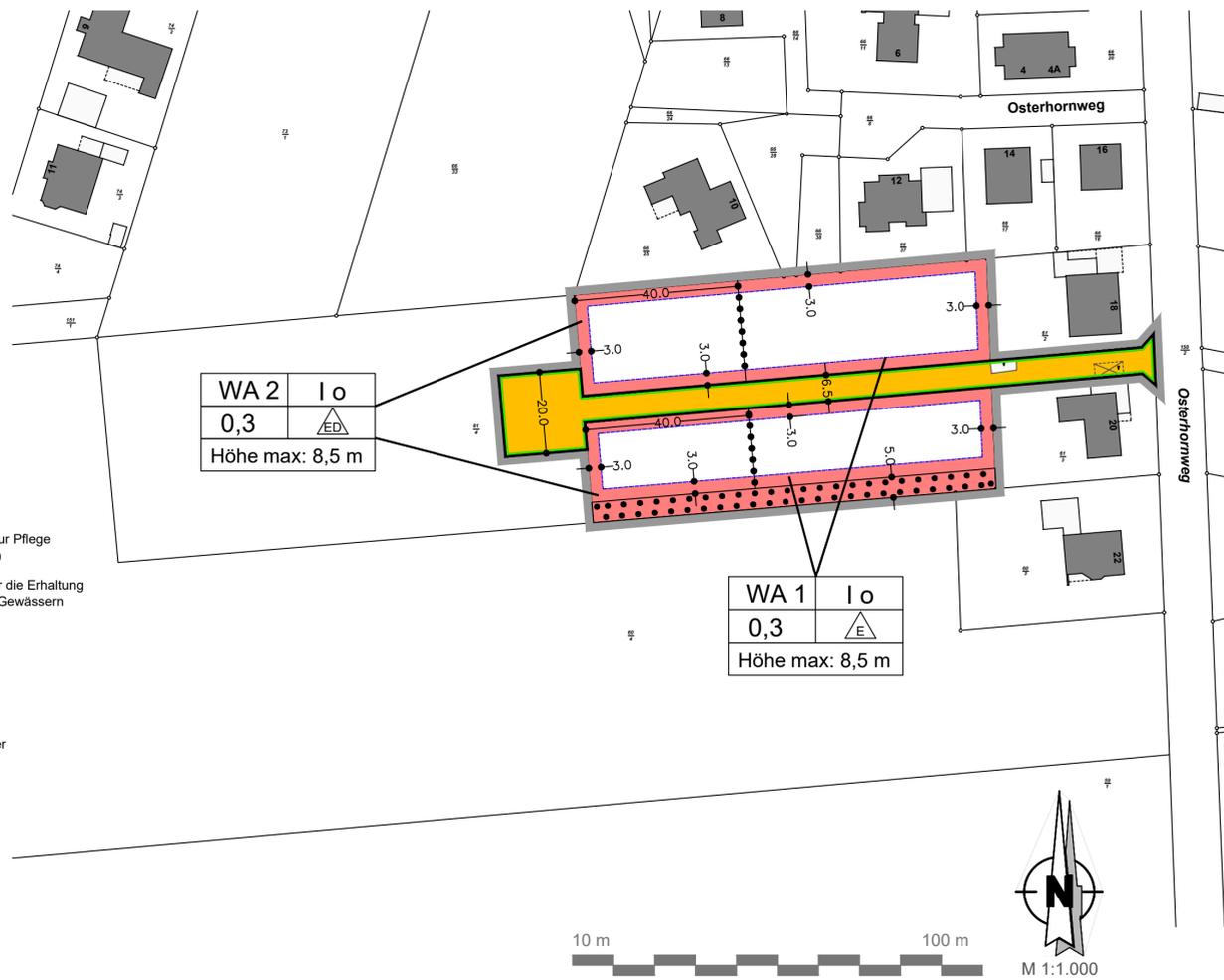
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

□ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzung Nr. 7)

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

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

••••• Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes



Bebauungsplan

90

Stadt Zeven

"Auf den Ackern"

mit örtlicher Bauvorschrift

- Abschrift -



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Zeven diesen Bebauungsplan Nr. 90 "Auf den Ackern", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Zeven, den 20.12.2017

L. S. gez. Husemann
Stadtdirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Zeven hat in seiner Sitzung am 17.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zeven, den 20.12.2017

L. S. gez. 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 September 2015). 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.

Gnarrenburg, den 14.11.2017

L. S. gez. Meyer-Gatzke
(Dipl.-Ing. R. Meyer-Gatzke)
Öffentlich best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von



Bremen, den 04.04.2017

L. S. gez. D. Renneke
(instara)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Zeven hat in seiner Sitzung am 04.04.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 28.04.2017 bis 30.05.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Zeven, den 20.12.2017

L. S. gez. Husemann
Stadtdirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Zeven hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.10.2017 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Zeven, den 20.12.2017

L. S. gez. Husemann
Stadtdirektor

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 01.06.2018 rechtsverbindlich geworden.

Zeven, den 05.06.2018

L. S. Der Stadtdirektor
in Vertretung
gez. Körner
I. Körner

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

Stadtdirektor

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Zeven, den

Stadtdirektor

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten

Bebauungsplan Nr.
Stadt Zeven

90

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen
sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.1 Firsthöhe
Die maximale Höhe baulicher Anlagen beträgt in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 8,5 m. Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 1,0 m können zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmittelle der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Grundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

2.2 Sockelhöhe
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird auf maximal 0,4 m Höhe festgesetzt. Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmittelle der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

3. Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind in der offenen Bauweise (o) als Hausformen nur Einzelhäuser zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind in der offenen Bauweise (o) als Hausformen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

4. Nebenanlagen

Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sind entlang der festgesetzten Straßenverkehrsfläche nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

5. Größe der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird
- für Einzelhäuser auf 700 m² und
- für Doppelhäuser auf 400 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus zulässig. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus und 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

7. Flächen zum Erhalt

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist der Gehölzbestand zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit standortheimischen Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Örtliche Bauvorschrift

1. Dachgestaltung

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15 ° zulässig.
1.2 Für die Dächer sind im allgemeinen Wohngebiet nur rote, rotbraune und anthrazitfarbene Pfannen in einheitlicher Farbgebung zulässig.

1.3 Ausgenommen von den Festsetzungen zur Dachgestaltung im allgemeinen Wohngebiet sind Solaranlagen, Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Vordächer) und technische Anlagen (z. B. Aufzüge). Ferner unterliegen Garagen, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht den genannten Festsetzungen.

2. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Die Höhen sind von der Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Straßenfront des Grundstückes zu messen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017.

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 04.05.2017.

Nachrichtlicher Hinweis

Denkmalschutz

Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.