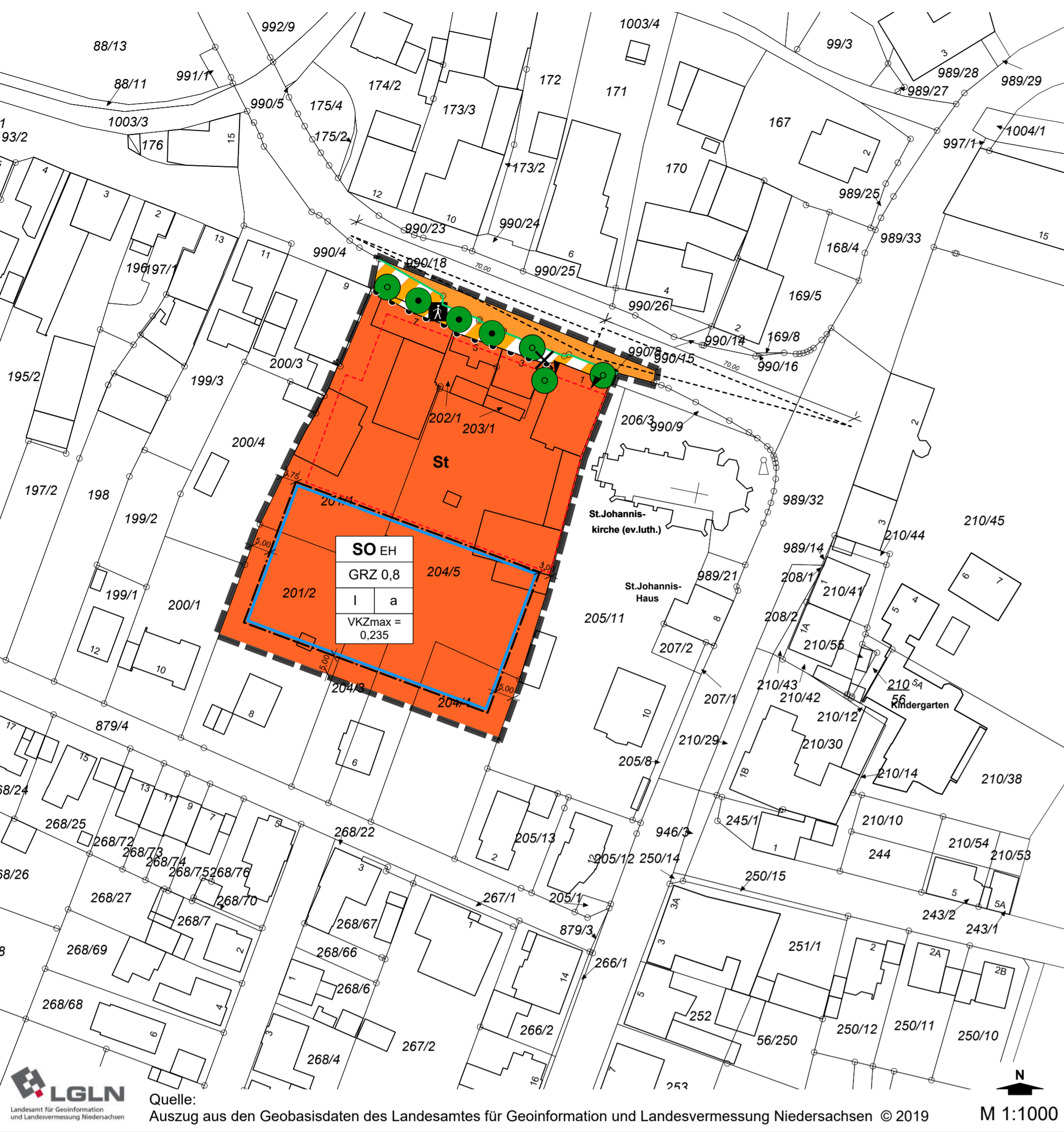


Flecken Bevern Bebauungsplan Nr. 33 - "Verbrauchermarkt Forster Straße"



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen © 2019 M 1:1000

Verfahrensvermerke

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat des Flecken Bevern diesen Bebauungsplan Nr. 33 "Verbrauchermarkt Forster Straße", bestehend aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bevern, den 21.01.2021 D.S. gez. Gemeindedirektor Junker

Kartengrundlage

Kartengrundlage: Rahmenkarte Maßstab 1:1000, Gemarkung: Bevern, Flur 4, Dateiname:

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht wirtschaftliche Zwecke gestattet. (§ 9 Abs. 1 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl Nr. 1/2003) Die Plangrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters.

Seesen, 18.01.2021

gez. Vermessungsingenieur Reinecke öbVl D.S.

Vermessungsbüro Reinecke und Gerles Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Planverfasser

Thorsten Müller-Rauschgold
Dipl.-Ing Dipl.-Ing AKN
Architekt + Stadtplaner
Corveyblick 48, 37603 Holzminden
Tel. 05531/ 60425 Fax 140489

Holzminden, den 15.01.2021 gez. Thorsten Müller-Rauschgold

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Bevern hat in seiner Sitzung am 18.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 "Verbrauchermarkt Forster Straße" beschlossen. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 30.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Bevern, den 21.01.2021 gez. Gemeindedirektor Junker

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Bau GB aufgestellt.

Bevern, den 21.01.2021 gez. Gemeindedirektor Junker

Architekt + Stadtplanung Thorsten Müller-Rauschgold

Planzeichenerklärung

Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhalts. (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04. Mai 2017 (BGBl I S. 1057)

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

SO Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
EH Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 16 - 21a BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

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

Straßenverkehrsflächen
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

Fussgängerbereich
Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtsbereich
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

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

Anpflanzen: Bäume
Erhaltung Bäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St Zweckbestimmung: Stellplätze
Standort Werbeanlage

Darstellung des Bestandes

Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze

Gebäude, vorhanden (mit Hausnummer)

nachrichtliche Übernahme
Sichtdreieck

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587 geändert worden ist sowie die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

1.1 Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandel der Branchengruppe Nahrungs- und Genussmittel.
Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 1.650 m².

Im Sondergebiet sind Randsortimente mit einem Anteil von max. 15% an der Verkaufsfläche zulässig.

1.2 Maximal zulässige Verkaufsfläche

Im Sondergebiet wird die zulässige Verkaufsfläche bezogen auf die Grundstücksfläche* festgesetzt.

| Gebiet | Zulässige Verkaufsfläche/ Grundstücksfläche in m ² | Verkaufsflächenzahl** |
|--------|---|-----------------------|
| SO | 1.650 / 7.064 | 0,235 |

* Die Bezugsgröße "Grundstücksfläche" setzt sich aus allen Flurstücken und -Teilstücken zusammen, die innerhalb des Geltungsbereiches liegen und als SO ausgewiesen sind.
** Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche maximal zulässig sind.

1.3 Im Sondergebiet SO sind Koncessionäre nur als Bäcker, Fleischer sowie Postfilialen / Paketschops zulässig. Deren Verkaufsfläche ist in der maximal zulässigen Verkaufsfläche enthalten.

1.4 Die Höhe baulicher Anlagen darf 9 m, bezogen auf den höchsten Punkt des an das Gebäude angrenzenden natürlich gewachsenen Geländes, nicht überschreiten. (gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO)

Die festgesetzte Höhe bezieht sich nicht auf Schornsteine, Fahrstuhlschächte, Antennenträger und andere untergeordnete Gebäude- und Betriebsteile, soweit sie mind. 1 m von der Außenwand zurückspringen. (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2, 3, 6 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.5 Werbeanlagen dürfen nur auf der hierfür festgesetzten Fläche errichtet werden und dürfen eine Höhe von 2 m, bezogen auf den höchsten Punkt des natürlich gewachsenen Geländes, nicht überschreiten. Sie sind in die Grundstückseinfriedung zur Forster Straße zu integrieren. (s.a. Festsetzung 3.3) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.6 Stellplätze
(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)
Innerhalb des Sondergebietes SO sind Stellplätze nur innerhalb der als Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gekennzeichneten Flächen zulässig.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

2.1 Im Sondergebiet SO sind Gebäude in abweichender Bauweise zulässig. (§ 22 Abs. 2 BauGB)

2.2 Ein- und Ausfahrtsbereich

In dem festgesetzten Einfahrtsbereich an der Forster Straße ist eine Ein- und Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 10 Metern zulässig. (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

3. Natur und Landschaft

3.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)
Im Sondergebiet sind alle Flächen außerhalb der überbaubaren Fläche sowie der Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen als Grünfläche anzulegen.

3.2 Im Sondergebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB für jeweils 10 im Flächenverband errichtete Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum I. oder II. Ordnung anzupflanzen und zu erhalten.

3.3 Im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind im Anschluss an das Sondergebiet mindestens 200 m² Grünflächen zu entwickeln. Vorhandene Laubbäume auf diesen Flächen sind zu erhalten. Zusätzlich sind mindestens 4 standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Ordnung anzupflanzen.

Entlang der bis ins Jahr 2019 bestehenden Baulinie (straßenseitiger Fassadenverlauf) an der Forster Straße ist eine Einfriedung aus standortgerechten Hainbuchenhecken anzupflanzen, zu entwickeln und zu erhalten.
Die Höhe der Hecke soll auf bis zu 50 % ihrer Länge mindestens 0,8 m und auf mindestens 50 % ihrer Länge mindestens 1,2 m betragen. In die Heckenpflanzung sind in Teilabschnitten mindestens 3 Mauerelemente aus regionalem Bundsandstein mit einer Gesamtlänge von ca. 12 m und einer Höhe von 1,4 m sowie 5 Sandsteinpfeiler mit einer Höhe von mindestens 1,4 m zu integrieren. Zu- und Abfahren sowie Zuwegungen sind davon ausgenommen.

3.4 Im Sondergebiet ist entlang der östlichen Plangebietsgrenze ab der Grundstückseinfahrt eine standortgerechte Hainbuchenhecke auf 70 m Länge als Grundstückseinfriedung anzupflanzen und bis zu einer Höhe von 1,8 m zu entwickeln und zu erhalten.

3.5 Bäume, Sträucher und sonstige Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3.6 Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Inbetriebnahme der Nutzung durchzuführen.

4. Aufschüttungen / Abgrabungen

Aufschüttungen sind ausschließlich zum Niveaueausgleich der Baufläche innerhalb des Plangebietes sowie zur Anpassung des Zufahrtneiveaus im Bereich der Forster Straße zulässig.
Zur Herstellung der Stellplatzflächen und von Gebäuden sind Abgrabungen und Aufschüttungen des gewachsenen Geländes nur bis 0,3 m zulässig.

5. Sichtdreieck

Sichtdreiecksflächen sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedigungen über 80 cm über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Örtliche Vorschriften über Gestaltung

Bauordnungsrechtliche Vorschriften
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO u. § 56 NBauO)

Gem. § 84 i.V.m. § 56 Nieders. Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244).

1. Geltungsbereich

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33 „Verbrauchermarkt Forster Straße“.

2. Fassaden

Die zur Forster Straße wirkenden Außenwandflächen von Gebäuden (Nordfassade) sind überwiegend mit Fassadenelementen aus sichtbarem Holz oder in Holzoptik sowie als Verglasungen auszuführen und im Übrigen nur mit gedeckten nicht glänzenden Farben folgender Farbtöne nach dem Farbregister RAL CLASSIC und ihrer Zwischentöne zu beschichten: Aus der Farbgruppe grau - anthrazitgrau (7016), schiefergrau (7015), basaltgrau (7012), und eisengrau (7011)

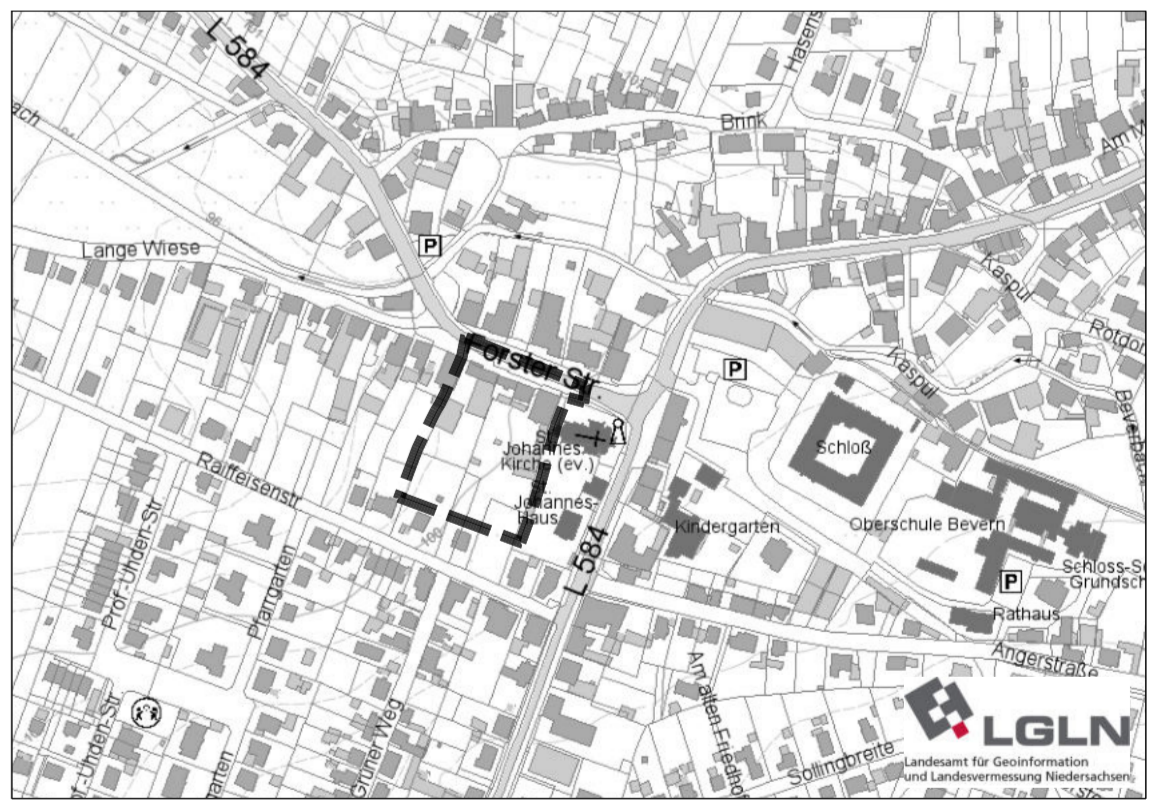


Flecken Bevern

Samtgemeinde Bevern
Landkreis Holzminden

Bebauungsplan Nr. 33

"Verbrauchermarkt Forster Straße"



Übersichtsplan 1: 5000

Der B-Plan mit Begründung wurde erarbeitet von: (Verfasser)



Architektur + Stadtplanung
Thorsten Müller-Rauschgold
Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. AKN
Architekt + Stadtplaner

Corveyblick 48, 37603 Holzminden
Tel. 05531 / 60425 Fax 140489

Archäologische Denkmalfolge

Sämtliche Erdarbeiten bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß §10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Sachen oder Spuren zutage treten, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt (z.B. Gräber, Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen), unterliegen diese Funde der Anzeigepflicht (anzeigepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer) bei der Denkmalbehörde. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und zu schützen. Die Bauausführenden sind auf diese Bestimmungen und mögliche archäologische Funde hinzuweisen.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB), wer vorsätzlich oder fahrlässig den planungsrechtlichen Festsetzungen zur Bindung für Bepflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB und zum Zeitpunkt der Bepflanzung zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 10.000 EUR geahndet werden.

| Fassung | Verfahrensstand |
|------------------|---|
| Abschrift | <input type="checkbox"/> § 4 (2) BauGB - erneute Beteiligung Behörden/ sonst. Träger öffentl. Belange |
| | <input type="checkbox"/> § 3 (2) BauGB - erneute Öffentliche Auslegung |
| | <input checked="" type="checkbox"/> § 10 BauGB - Satzungsbeschluss |

Architekt + Stadtplanung Thorsten Müller-Rauschgold