

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Im Mischgebiet (MI) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Im Mischgebiet (MI) werden die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 2. ABWEICHENDE BAUWEISE

In der abweichenden Bauweise sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landesrecht zulässig.

### 3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Die Errichtung von Anlagen für die Regenwasserbeseitigung ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### 4. MASSNAHMEN FÜR DEN SCHALLSCHUTZ

Passive Schallschutzmaßnahmen werden gegenüber dem Verkehrslärm erforderlich. Hierfür sind in der Planzeichnung die Lärmpegelbereiche (LPB) I bis V gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ gekennzeichnet, die auf der Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels festgesetzt sind, der sich aus dem Straßenverkehrslärm berechnet.

Für Gebäude, die neu errichtet werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

4.1 In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen (LPB) müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 für Wohn- bzw. Büroräume einhalten.

4.2 Die Grundrisse der Wohnungen sollten so gestaltet werden, dass Schlafräume und Kinderzimmer auf der von der Kivinanstraße abgewandten Gebäuseite angeordnet werden. Des Weiteren ist für Schlafräume und Kinderzimmer der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorzusehen. Für Bereiche, in denen die nächtlichen Beurteilungspegel 45 dB(A) nicht überschreiten, kann auf den Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage verzichtet werden.

4.3 Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone etc.) sind auf der von der Kivinanstraße abgewandten Gebäuseite anzuordnen. Ausnahmsweise können Terrassen in anderen Bereichen zugelassen werden, wenn sie durch geeignete Lärmschutzanlagen (z.B. Mauer, Wand) abgeschirmt werden und ein entsprechender schalltechnischer Nachweis vorliegt.

### 5. EINFAHRTBEREICH AN DER KIVINANSTRASSE

Die Lage des in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB an der Straßen-Grundstücksgrenze der Kivinanstraße festgesetzten Einfahrtbereichs kann noch leicht variiert werden und wird im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes endgültig festgelegt.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung



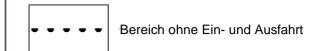
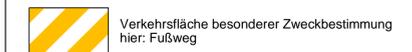
### Baulinien, Baugrenzen



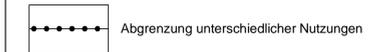
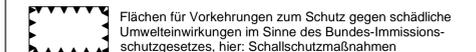
### Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
MI	Mischgebiet
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
0,6	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
o/a	Geschossflächenzahl (GFZ)
	Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche
	offene / abweichende Bauweise

### Verkehrsflächen



### Sonstige Planzeichen



## VERFAHRENSVERMERKE

1. DER BAUAUSSCHUSS DER STADT ZEVEN HAT IN SEINER SITZUNG AM 02.04.2014 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 81 BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 14.04.2014 ORTSÜBLICH BEKANT GEMACHT WORDEN.

ZEVEN, DEN 27.08.2014

L.S. GEZ. KLINTWORTH  
STADTDIREKTOR

2. KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE (ALKIS)

MASSSTAB: 1:1000  
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG



© 2013 LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDENTWICKLUNG NIEDERSACHSEN REGIONALDIREKTION VERDEN

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 31.10.13). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWAND-FREI.

DIE ÜBERTRAGUNG DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

SCHEESEL, DEN 22. AUG. 2014

L.S. GEZ. MITTELSTÄDT  
ÖFFENTL. BEST. VERM.-ING.

3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 81 WURDE AUSGEARBEITET VON DER

PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH  
GROSSE STRASSE 49  
27366 ROTENBURG (WÜMME)  
TELEFON 04261 / 92930 FAX 04261 / 929390  
E-MAIL info@pgn-architekten.de

ROTENBURG (WÜMME), DEN 19.08.2014

GEZ. DIERCKS  
PLANVERFASSER

4. DER BAUAUSSCHUSS DER STADT ZEVEN HAT IN SEINER SITZUNG AM 02.04.2014 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 81 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 13 A BAUGB I.V.M. § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 14.04.2014 ORTSÜBLICH BEKANT GEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 81 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 23.04. BIS 23.05.2014 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

ZEVEN, DEN 27.08.2014

L.S. GEZ. KLINTWORTH  
STADTDIREKTOR

5. DER RÄTVERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER STADT ZEVEN HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 81 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 13 A BAUGB I.V.M. § 4 A ABS. 3 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM \_\_\_\_\_ ORTSÜBLICH BEKANT GEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 81 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM \_\_\_\_\_ BIS \_\_\_\_\_ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

ZEVEN, DEN \_\_\_\_\_

STADTDIREKTOR

6. DER RAT DER STADT ZEVEN HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 81 NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 17.07.2014 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

ZEVEN, DEN 27.08.2014

L.S. GEZ. KLINTWORTH  
STADTDIREKTOR

7. DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS NR. 81 IST GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM 22.10.2014 IN DER ZEVENER ZEITUNG BEKANT GEMACHT WORDEN.

DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 22.10.2014 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

ZEVEN, DEN 28.10.2014

L.S. GEZ. I. V. KÖRNER  
STADTDIREKTOR

8. INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS SIND EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN, EINE VERLETZUNG DER VORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERHÄLTNISS DES BEBAUUNGSPLANS UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS ODER MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGS NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

ZEVEN, DEN \_\_\_\_\_

STADTDIREKTOR

## HINWEISE

### 1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.

### 2. ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Aufgrund älterer Fundmeldungen werden im Gebiet des Bebauungsplans 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.

Entsprechende Ausführungen sind auch in die Begründung zu übernehmen.

Um unnötige Verzögerungen während der Erschließungs- bzw. Baumaßnahmen zu verhindern, wird empfohlen, im Vorfeld mit einem Bagger verschiedene Suchschnitte über das Plangebiet zu legen, um zu überprüfen, in welchem Maße archäologische Bodendenkmale betroffen sind. Diese dürfen nur im Einvernehmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde und durch von ihr benanntes Fachpersonal durchgeführt werden.

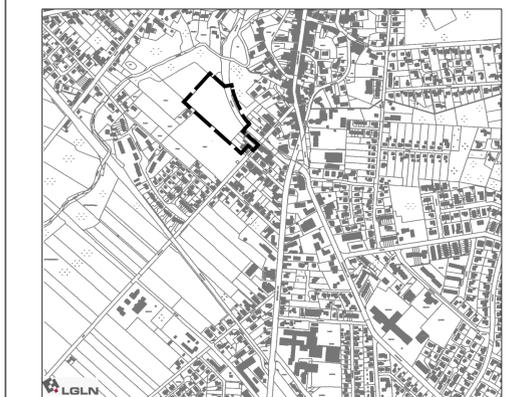
## PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 I. V. M. § 13 A DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) SOWIE DER §§ 10 UND 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER STADT ZEVEN DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 81, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

ZEVEN, DEN 17.07.2014

L.S. GEZ. KLINTWORTH  
STADTDIREKTOR

## ÜBERSICHTSPLAN M 1:10.000



## STADT ZEVEN

### BEBAUUNGSPLAN NR. 81

### "Westlich der Kivinanstraße"

Maßstab 1 : 1.000

Stand 12.06.2014

