

# VERFAHRENSVERMERKE

1. DER BAUAUSSCHUSS DER STADT ZEVEN HAT IN SEINER SITZUNG AM 04.04.2016 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 91 BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 26.09.2016 ORTSÜBLICH BEKANT GEMACHT WORDEN.

ZEVEN, DEN 21.02.2018

STADTDIREKTOR

2. KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE (ALKIS)

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



LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN REGIONALDIREKTION OTTERNDORF

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZTE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VON FEBRUAR 2018), SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

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

BREMERVORDE, DEN \_\_\_\_\_

KATASTERAMT

3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 91 WURDE AUSGEARBEITET VON DER

PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH  
GROSSE STRASSE 49  
27356 ROTENBURG (WÜMME)  
TELEFON 04261 / 92930 FAX 04261 / 929390  
E-MAIL info@pgr-architekten.de

ROTENBURG (WÜMME), DEN 07.02.2018

PLANVERFASSER

4. DER BAUAUSSCHUSS DER STADT ZEVEN HAT IN SEINER SITZUNG AM 21.09.2016 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 91 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 26.09.2016 ORTSÜBLICH BEKANT GEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 91 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 06.10.2016 BIS 07.11.2016 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

ZEVEN, DEN 21.02.2018

STADTDIREKTOR

5. DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER STADT ZEVEN HAT IN SEINER SITZUNG AM 04.04.2017 DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 91 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 04.05.2017 ORTSÜBLICH BEKANT GEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 91 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 15.05.2017 BIS 29.05.2017 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

ZEVEN, DEN 21.02.2018

STADTDIREKTOR

6. DER RAT DER STADT ZEVEN HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 91 NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 19.10.2017 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

ZEVEN, DEN 21.02.2018

STADTDIREKTOR

7. DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES NR. 91 IST GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM \_\_\_\_\_ IN DER ZEVENER ZEITUNG BEKANT GEMACHT WORDEN.

DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM \_\_\_\_\_ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

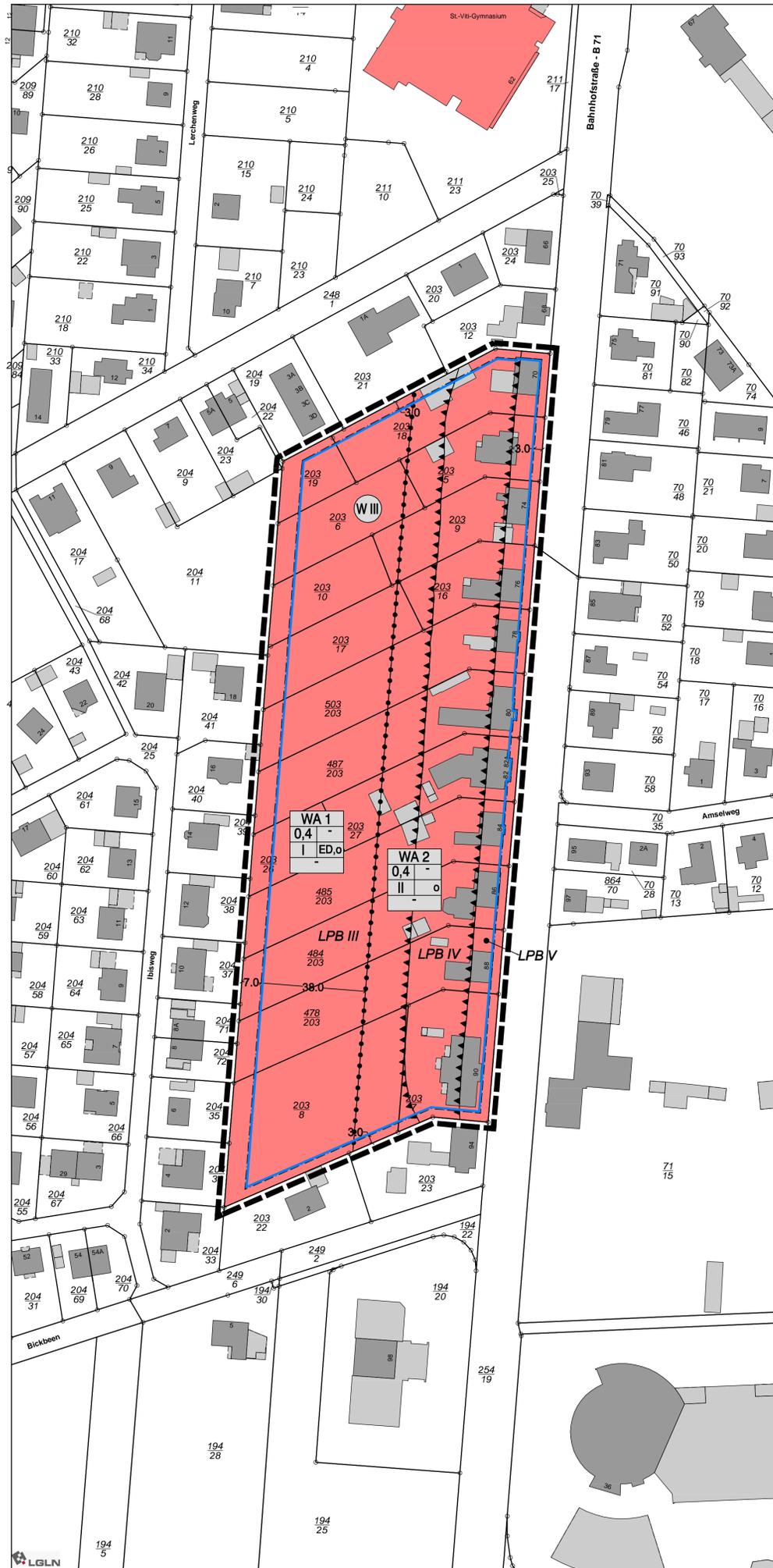
ZEVEN, DEN \_\_\_\_\_

STADTDIREKTOR

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

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

STADTDIREKTOR



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Plangebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 2. ZAHL DER WOHNUNGEN

Im WA 1 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus und höchstens 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

## 3. NEBENANLAGEN UND GARAGEN

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur in den überbaubaren Flächen zulässig.

## 4. IMMISSIONSSCHUTZ

Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

In den 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, Ausgabe November 1989 für Wohn- bzw. Büroräume einhalten.

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R_{w, res}$ [dB(A)] des Außenbauteils	
		Aufenthalts- und Wohnräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Die Grundrisse von Wohnungen und Häusern sind so zu gestalten, dass Schlafräume und Kinderzimmer auf der dem Straßenverkehr abgewandten Gebäudesseite angeordnet werden. Anderenfalls ist der Einbau von schalldämmenden Lüftungsöffnungen oder einer Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen.

Die Grundrisse von Wohnungen und Häusern sind so zu gestalten, dass hausnahe Außenwohnbereiche auf der dem Straßenverkehr abgewandten Gebäudesseite angeordnet werden. Anderenfalls ist eine Kompensation durch verglaste Loggien oder Wintergärten vorzusehen.

Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt.

# HINWEISE

## 1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

## 2. 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.

Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt.

## 3. BAUMSCHUTZSATZUNG

Auf die Satzung über den Schutz von Bäumen innerhalb des Gebietes der Stadt Zeven wird hingewiesen.

## 4. ARTENSCHUTZ

Im Hinblick auf den Baumbestand innerhalb des Plangebietes sind mit der Umsetzung der Planung die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG weiterhin zu beachten.

## 5. WASSERSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III des Wassergewinnungsgebietes "Wasserwerk". Die Schutzgebietsverordnung vom 17.10.1988 ist zu beachten.

Gemäß § 4 Ziffer 28 der Schutzgebietsverordnung sind Erdaufschlüsse, z.B. Bohrungen für Brunnen und Erdwärmesonden in Zone III beschränkt zulässig und daher von der unteren Wasserbehörde zu genehmigen.

Gemäß § 4 Ziffer 32 der Schutzgebietsverordnung sind Grundwasser- und Erdreichpumpen sowie Wärmepumpen mit Erdsonden in Zone III beschränkt zulässig und daher von der unteren Wasserbehörde zu genehmigen.

## 6. EINSICHTNAHME IN DIN-VORSCHRIFTEN

Die DIN 4109 ist im Niedersächsischen Ministerialblatt 1991, S. 259 ff. einzusehen. Die DIN 18005 ist beim Beuth Verlag / Berlin oder DIN Deutsches Institut für Normung e.V. / Berlin zu beziehen. Beide DIN-Normen können auch im Fachbereich Bau, Planung und Umwelt bei der Samtgemeinde Zeven, Am Markt 4, 27404 Zeven, eingesehen werden.

# PRÄAMBEL

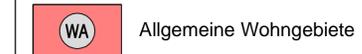
AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 I. V. M. § 13 A DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) SOWIE DER §§ 10 UND 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER STADT ZEVEN DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 91, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

ZEVEN, DEN 19.10.2017

STADTDIREKTOR

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## Art der baulichen Nutzung



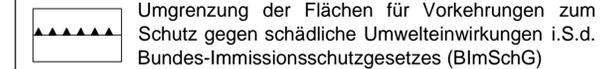
## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



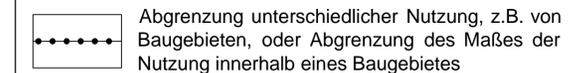
## Füllschema der Nutzungsschablone

WA	Art der baulichen Nutzung	
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche
I / II ED, o	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, Offene Bauweise

## Sonstige Planzeichen



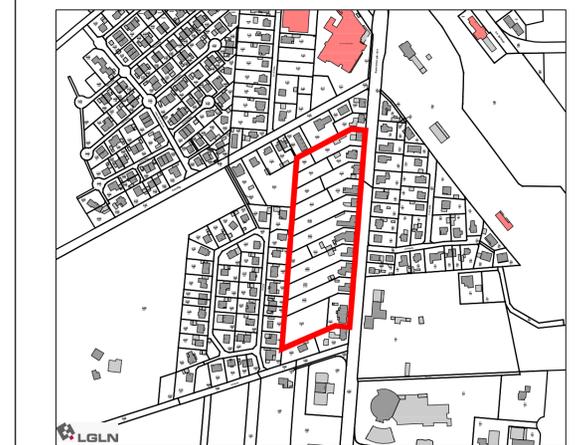
LPB III-V Lärmpegelbereiche III bis V (Schallschutz gem. der textlichen Festsetzung Nr. 4 erforderlich)



## Nachrichtliche Übernahmen



# ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000



# STADT ZEVEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 91

"Westlich Bahnhofstraße"

## URSCHRIFT

Maßstab 1:1.000

Stand 09.03.2017

