

PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie der §§ 10 und 18 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKKomVG) hat der Rat der Stadt Zeven diesen Bebauungsplan Nr. 85 "Industriegebiet am Hexenberg, Teil II" beschlossen. Die Festsetzungen sind mit den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Zeven, den _____

Stadtdirektor

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss der Stadt Zeven hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 "Industriegebiet am Hexenberg, Teil II" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zeven, den _____

Stadtdirektor

2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2019 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Osterndorf

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom _____). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Ortslichkeit ist einwandfrei möglich.

Bremervörde, den _____

Katasteramt

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 85 "Industriegebiet am Hexenberg, Teil II" wurde ausgearbeitet von der Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Größe Straße 43
27156 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 92930
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den _____

Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung

Der Bauausschuss der Stadt Zeven hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 85 "Industriegebiet am Hexenberg, Teil II" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 85 "Industriegebiet am Hexenberg, Teil II" und der Begründung haben vom _____ bis zum _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Zeven, den _____

Stadtdirektor

5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Zeven hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 85 "Industriegebiet am Hexenberg, Teil II" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 85 "Industriegebiet am Hexenberg, Teil II" und der Begründung haben vom _____ bis zum _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Zeven, den _____

Stadtdirektor

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Zeven hat den Bebauungsplan Nr. 85 "Industriegebiet am Hexenberg, Teil II" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Zeven, den _____

Stadtdirektor

7. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 85 "Industriegebiet am Hexenberg, Teil II" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 85 "Industriegebiet am Hexenberg, Teil II" ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Zeven, den _____

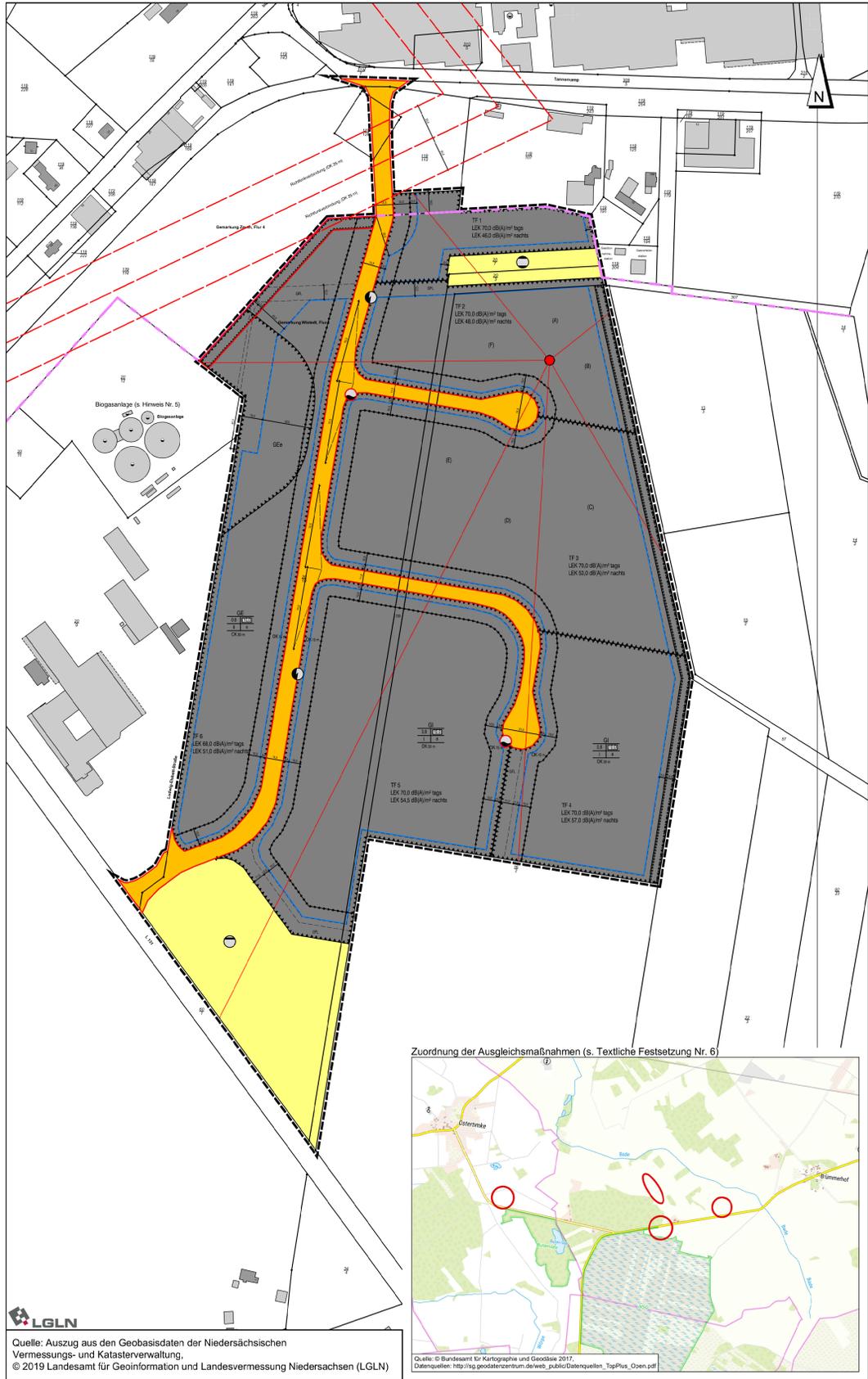
Stadtdirektor

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innerthalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 85 "Industriegebiet am Hexenberg, Teil II" ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes bzw. sind Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Zeven, den _____

Stadtdirektor



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
GI	Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 19 (2) Nr. 7 BauNVO)
10,0	Baumassenzahl (BMZ) als Höchstmaß (§ 21 BauNVO)
I / II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO)
OK	Gebäudeoberkante als Höchstmaß (s. Textliche Festsetzung Nr. 2.2) (§ 19 BauNVO)

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a	Abweichende Bauweise (s. Textliche Festsetzung Nr. 3) (§ 22 (4) BauNVO)
Baugrenze	(§ 23 (3) BauNVO)

4. VERKEHR

Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5. VER- UND ENTSORGUNG

	Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen hier: Gasspeicher (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)
	Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen hier: Oberflächenwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)
	Trafostation (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)
	Löschwasserbrunnen / Zisterne (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

6. NATURSCHUTZ

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (s. Textliche Festsetzung Nr. 5) (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (s. Textliche Festsetzung Nr. 6) (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen hier: eingeschränktes Gewerbegebiet (s. Textliche Festsetzung Nr. 1.3 und Nr. 1.4) (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
	hier: Teilflächen mit flächenbezogenen Schallleistungspegeln (s. Textliche Festsetzung Nr. 4) (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
TF 1 bis 6	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen hier: Richtungssektoren (s. Textliche Festsetzung Nr. 4) (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
(A) bis (F)	Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (s. Textliche Festsetzung Nr. 7) (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier: Oberkante (OK) als Höchstmaß (s. Textliche Festsetzung Nr. 2.2) (§ 19 (4) BauNVO, § 16 (3) BauNVO)

8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	Sichtdreieck (s. Hinweis Nr. 4)
	Richtfunkverbindung mit Schutzkorridor und Höhenbeschränkung (s. Hinweis Nr. 6)

OK 25 m

- ## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- ### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)
- 1.1** In den Gewerbe- und Industriegebieten sind die im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 und § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und -leiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2** In den Gewerbe- und Industriegebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Vergnügungsstätten, Bordelle, Dirnenunterkünfte oder bordellartig geführte Betriebe (Massagesalons o.ä.),
 - selbstständige Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie als Hauptnutzung,
 - Biogasanlagen,
 - Schlachthöfe,
 - Containerlagerplätze,
 - Abfallbeseitigungsanlagen und Recyclinghöfe.
- 1.3** In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind zusätzlich zu den vorgenannten Ausschlüssen von Nutzungen Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5 d BImSchG nicht zulässig.
- 1.4** In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind zusätzlich zu den vorgenannten Ausschlüssen von Nutzungen die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 bis 4 BauNVO (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.5** In den Gewerbe- und Industriegebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO nur solche Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig, die keine zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Zeven führen.
- 1.6** Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind als Randsortiment zulässig und dürfen maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche betragen.
- 1.7** Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die über das übliche Randsortiment von 10 % hinaus gehen, sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Zeven haben und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist dieses gutachterlich nachzuweisen (Einzelfallentscheidung).
- 1.8** Ausnahmsweise zulässig sind darüber hinaus an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten der Eigenproduktion eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe. Die Verkaufsstätten müssen nach Art und Umfang in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen des jeweiligen Gewerbe- und Handwerksbetriebes stehen, dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes untergeordnet sein und darf je Betrieb maximal 400 m² betragen.

- ## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- ### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 8 (1) NR. 1 BAUGB)
- 2.1** In den Industriegebieten ist je Betrieb ein Verwaltungsgebäude mit 2 Vollgeschossen und maximal 400 m² Grundfläche zulässig.
- 2.2** In den Gewerbe- und Industriegebieten dürfen die Oberkanten der baulichen Anlagen eine Höhe von 30 m über Gelände, gemessen von der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks, nicht überschreiten. Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen gilt bis zu einem Abstand von 15 m eine maximale Oberkante von 15 m Höhe. Die festgesetzte maximale Oberkante der baulichen Anlagen kann durch technische oder dem Hauptbaukörper untergeordnete Bauteile in begründeten Einzelfällen ausnahmsweise überschritten werden.
- 2.3** Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind entlang der Straßenverkehrsflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksecken Garagen im Sinne des § 12 BauNVO, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.
- ### 3. BAUWEISE (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB)
- In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind bauliche Anlagen über 50 m Länge zulässig. Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung.
- ### 4. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 (1) NR. 24 BAUGB)
- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den gekennzeichneten Teilflächen (TF) angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 6:00 h) überschreiten.
- Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis F erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} nachts um folgende Zusatzkontingente:
- | Richtungssektor | Zusatzkontingent für die Nachtzeit |
|-----------------|------------------------------------|
| A | 10 dB |
| B | 4 dB |
| C | 1 dB |
| D | 3 dB |
| E | 10 dB |
| F | 0 dB |
- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k L_{EK,i} durch L_{EK,i} + L_{EK,zus,k} zu ersetzen ist.
- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionswert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.
- Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb des Plangebietes. Sie sind nicht binnenwirksam.
- Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Kontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast oder öffentlich-rechtliche Verträge).

- ## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- ### 5. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) NR. 25 A BAUGB)
- Innerhalb der 8 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 5-reihige Baum-Strauchhecke samt Saumstreifen anzupflanzen.
- Folgende Arten sind zu verwenden:
- | Botanischer Name | Deutscher Name | Qualität |
|---------------------------|-------------------------|--------------------|
| Bäume | | |
| <i>Betula pendula</i> | Sandbirke | 2 v. S. 80 / 100 |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche | 3 v. S. 80 / 120 |
| <i>Quercus robur</i> | Stieleiche | 3 v. S. 80 / 120 |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Vogelbeere | 3 v. S. 80 / 120 |
| Sträucher | | |
| <i>Corylus avellana</i> | Haselnuss | 3 v. S. 80 / 120 |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Eingriffeliger Weißdorn | 3 v. S. 80 / 120 |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schliehe | 1 v. S. 80 / 100 |
| <i>Rhamnus frangula</i> | Faulbaum | 3 v. S. 80 / 120 |
| <i>Rosa canina</i> | Hundsrose | 2 v. S. 80 / 80 |
| <i>Salix caprea</i> | Salweide | 1 v. S. 80 / 80 |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder | 3 v. S. 80 / 100 |
- * 2 | v. S. 80 / 100 -> 2-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 60 - 100 cm
- Pflanzverband; Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,25 m auf Lücke.** Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen. Die Errichtung eines Walls innerhalb des Pflanzstreifens ist zulässig.
- Umsetzung:** Die Anpflanzung erfolgt durch die Stadt Zeven in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind von dem jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.
- ### 6. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 21 BAUGB)
- Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Stadt Zeven festgesetzt.
- ### 7. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE (§ 9 (1) NR. 10 BAUGB)
- In der festgesetzten Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, sind Hochbauten jeder Art unzulässig, Stellplätze, Zuwegungen und Einfriedungen sind weiterhin zulässig.
- ### 8. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMAßNAHMEN (§ 9 (1A) BAUGB)
- Die durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 285/103 der Flur 2 in der Gemarkung Osterndorf, dem Flurstück 33/6 der Flur 4 in der Gemarkung Brümmerhof, dem Flurstück 59/1 der Flur 5 Gemarkung Brümmerhof, dem Flurstück 63/1 der Flur 5 der Gemarkung Osterndorf und dem Flurstück 43 der Flur 5 in der Gemarkung Brümmerhof sind dem Industrie- und Gewerbegebiet zugeordnet.

- ## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
- ### 1. WERBEANLAGEN (§ 84 (3) NR. 2 NBAUO)
- 1.1** Werbeanlagen sind ausschließlich auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück der Stätte der Leistung zulässig.
- 1.2** Werbeanlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht sind unzulässig.
- 1.3** Werbeanlagen dürfen die zulässige Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten. Die in der Textlichen Festsetzung Nr. 2.2 festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit durch technische oder untergeordnete Bauteile gilt nicht für Werbeanlagen.
- HINWEIS: ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 80 NBAUO)**
Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.
- ## HINWEISE
- ### 1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)
- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- ### 2. ALLTASTEN
- Es liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Alltasten innerhalb des Plangebietes vor. 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 anzukündigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.
- ### 3. EINZELHANDELSKONZEPT
- Das Einzelhandelskonzept der Stadt Zeven ist zu beachten.
- ### 4. SICHTDREIECKE
- An Kreuzungen und Grundstückszufahrten sind entsprechende Sichtdreiecke von jeder Sichtbehinderung über 80 cm über Fahrbahnoberfläche freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Einzelbäume, deren Kronenansatz die Höhe von 2,50 m nicht unterschreitet.
- ### 5. BIOGASANLAGE
- Es wird darauf hingewiesen, dass direkt nordwestlich angrenzend eine Biogasanlage betrieben wird. Mit Geruchs- und Staubemissionen sowie mit Verwehungen von Feststoffen muss gelegentlich im näheren Anlagenumfeld gerechnet werden.
- ### 6. RICHTFUNKVERBINDUNG
- Im Norden des Plangebietes verläuft eine Richtfunkverbindung der Telefonica Germany GmbH. Innerhalb des in der Planzeichnung nachträglich eingezeichneten Schutzkorridors (30 m links und rechts vom Mittelpunkt der Richtfunkverbindung) dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 25 m nicht überschreiten.
- ### 7. EINSICHTNAHME IN DIN-VORSCHRIFTEN
- Die DIN 45691 kann im Fachbereich Bau, Planung und Umwelt im Rathaus der Samtgemeinde Zeven, Am Markt 4, 27404 Zeven, eingesehen werden.

