SATZUNG DER STADT ZEVEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 77 "Vor dem Wichelkamp"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Nds. Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Zeven diesen Bebauungsplan Nr. 77 "Vor dem Wichelkamp", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Zeven,den ....
(Stadtdirektor)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Zeven hat in seiner Sitzung am 23.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 77 "Vor dem Wichelkamp" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Zeven, den ....
(Stadtdirektor)

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

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

©2025 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.06. 2025). 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.

Stade, den .....

Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Otterndorf, Katasteramt Stade ..... Siegel
(öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser
Der Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

Cappel + Kranzhoff, Stadtentwicklung und Planung GmbH, Palmaille 96, 22767 Hamburg,
Tel. 040 380 375 670 | mail@ck-stadtplanung.de

Hamburg, den ....
(Planverfasser:in)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Zeven hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans und die Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Zeven, den ....
(Stadtdirektor)

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

Zeven, den ....
(Stadtdirektor)

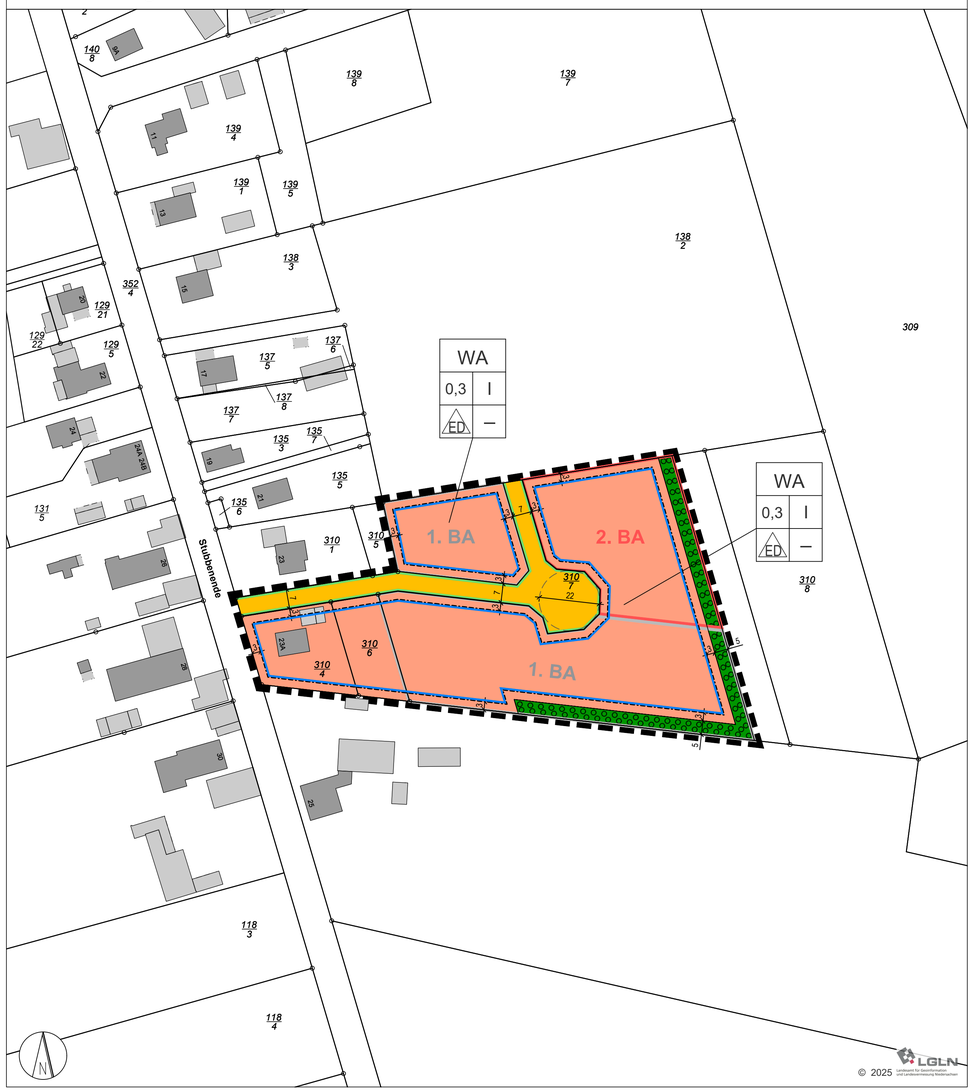
In-Kraft-Treten
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Zeven, den ....
(Stadtdirektor)

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung dieser Satzung sind eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes zum Flächennutzungsplan oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Zeven, den ....
(Stadtdirektor)

Planzeichnung M 1:1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017

1. Planrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen

ED — offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen

Private Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB), vgl. textl. Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl GRZ	Vollgeschosse
zulässige Bauweise	-

Nutzungsschablone,
vgl. textliche Festsetzungen

2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

vorhandene Grundstücksgrenzen

310/4 — Flurstücksnummern, z.B. 310/4

Bestandsgebäude mit Nebengebäuden

3 — Bemaßung in Metern, z.B. 3 m

Begrenzung 1. Bauabschnitt

Begrenzung 2. Bauabschnitt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO u. § 4 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nrn. 1 und 3 bis 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO)

2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

2.1 Bauliche Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 NBauO sind, sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i.S.d. § 12 BauNVO entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen; je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig.

4 Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Je Baugrundstück ist nur eine Zufahrt mit einer Breite von höchstens 5,00 m zulässig.

5 Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) beträgt die Mindestgrundstücksgröße 650 m² für Einzelhäuser und 400 m² je Doppelhaushälfte.

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

6.1 Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer von baulichen Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude i. S. d. § 2 Abs. 2 NBauO sind, sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i. S. d. § 12 BauNVO mit einer Dachneigung unter 10 Grad sind vollständig mit einer extensiven Begrünung zu versehen. Vordächer, Terrassenüberdachungen sowie Wintergärten bleiben hiervon unberührt.

6.2 Begrünte Dachflächen sind mit einer funktionsgerechten Substratauflage auszuführen und mit einer Gras- und Kräutersaatgutmischung und/oder Sedum-Sprossenansaat anzusäen, so dass eine geschlossene Vegetationsfläche entsteht, die auf Dauer zu erhalten ist. Ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten. Zudem sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie soweit technisch möglich mit dem Gründach zu kombinieren.

7 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB)

7.1 Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechtes Laubgehölz der **Pflanzenliste A** – oder alternativ zwei Obstbäume alter, regional typischer Sorten der **Pflanzenliste B** zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind von den Grundstückseigentümer:innen in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) zu pflanzen. Bei Verlust ist ein gleichartiger Ersatz in der folgenden Pflanzperiode zu leisten.

7.2 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß der **Pflanzenliste C** in 3 Reihen (Dreiecksverband) in einer Breite von 5 m zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Zwischen und in den Reihen der Gehölzanpflanzungen ist ein Abstand von ca. 1,25 m einzuhalten.

Die Gehölze sind vor Wildverbiss zu schützen. Die Anpflanzung sind in der Pflanzperiode vor Baubeginn durch die Grundstückseigentümer zu pflanzen und anschließend dauerhaft durch den Grundstückseigentümer zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität an der gleichen Stelle zu schaffen.

Pflanzenliste A: Hochstamm in der Qualität: 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm, gemessen in der Höhe von 1 m: Einzelbäume (heimische Gehölze), z. B.: Sandbirke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betula), Rotbuche (Fagus sylvatica), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Vogelbeere (Sorbus aucuparia).

Pflanzenliste B: Hochstamm in der Qualität: Stammumfang 12 - 14 cm, gemessen in der Höhe von 1 m: Einzelbäume (Obstbäume), z. B.: Altländer Pfannekuchen, Boskoop, Bremervörder Winterapfel, Finkenwerder Herbstprinz, Gelber Münsterländer, Goldrenette von Blenheim, Grahams Jubiläumsapfel, Hasenkopf, Holländer Prinz, Holsteiner Cox, Horneburger Pfannkuchen, Jakob Lebel, Knebusch, Krügers Dickstiel, Martini, Ontario, Prinzenapfel, Ruhm aus Vierlanden, Zitronenapfel, Stina Lohmann, Uelzener Rambour, Winterglockenapfel, Wohlschmecker aus Vierlanden. Bürgermeisterbirne, Gute Graue, Gellerts Butterbirne.

Pflanzenliste C: Bäume

Betula pendula Sandbirke 2 j. v. S. 60/100
Fagus sylvatica Rotbuche 3 j. v. S. 80/120
Quercus robur Stieleiche 3 j. v. S. 80/120
Carpinus betulus Hainbuche 3 j. v. S. 80/120
Sträucher
Corylus avellana Haselnuss 3 j. v. S. 80/120
Rhamnus frangula Faulbaum 3 j. v. S. 80/120
Salix caprea Salweide 1 j. v. S. 60/ 80
Sambucus nigra Schwarzer Holunder 3 j. v. S. 60/100
Sorbus aucuparia Vogelbeere 3 j. v. S. 80/120
Prunus padus Frühe Traubenkirsche Str. 3 Tr. 60/100
**2 j. v. S. 60/100 = 2-jährig, von Sämlingsunterlage, Pflanzenhöhe 60 - 100 cm*

8 Bauabschnitte (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Baugrundstücke im zweiten Bauabschnitt dürfen erst nach der vollständigen Bebauung des ersten Bauabschnitts realisiert werden, spätestens jedoch zehn Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 Abs. 3 NBauO)

1 Oberkante Erdgeschossfußboden

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (OKFF) höchstens 0,4 m über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, über die die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt, liegen. Maßgeblich ist der Mittelpunkt jener Grundstücksseite.

2 Dächer

2.1 Im Plangebiet sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 18° und höchstens 50° zulässig. Die Regelung der Dachneigung bezieht sich auf die Hauptdächer der Hauptbaukörper. Hiervon ausgenommen sind bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude i. S. d. § 2 Abs. 2 NBauO sind, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i. S. d. § 12 BauNVO, Wintergärten, Dachaufbauten und untergeordnete Gebäudeteile. Flach geneigte Dächer sind zu begrünen, gilt nicht für Wintergärten, Dachaufbauten und untergeordnete Gebäudeteile.

2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Dacheindeckungen nur in den Farben rot bis rotbraun, grau und anthrazit zulässig. Ausgenommen hiervon sind bauliche Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO mit einer Dachneigung unter 10 Grad sowie Wintergärten und Solaranlagen.

2.3 Doppelhäuser sind einheitlich einzudecken. Doppelhäuser sind jeweils mit gleicher Dachform sowie Dachneigung, bei gleicher Trauf- und Firsthöhe auszubilden.

2.4 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf oder in den Dachflächen sind zulässig.

3 Einfriedungen

3.1 Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig:

a) als lebende Hecke mit standortgerechten heimischen Gehölzen, mit einer maximalen Höhe von 1,00 m,

b) als nicht-blickdichter Holz-, Maschendraht- oder Gitterstabzaun mit einer maximalen Höhe von 1,00 m.

Ausgenommen hiervon sind rechtmäßig bestehende Grundstückseinfriedungen.

4 Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften / Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

HINWEISE

1. Baumschutz

Es gilt die Satzung von Bäumen innerhalb des Gebietes der Stadt Zeven (Baumschutzsatzung) vom 07.12.2024. Bei Bauarbeiten ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

2. Denkmalschutz

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten angeschnitten werden, sind gem. § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) unverzüglich dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Untere Denkmalschutzbehörde zu melden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Meldung unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen

3. Kampfmittelbelastung

Eine Belastung des Plangebiets durch Kampfmittel kann nicht ausgeschlossen werden. Daher besteht ein allgemeiner Kampfmittelverdacht. Bei Baumaßnahmen wird empfohlen, die Flächen vorab durch eine entsprechende Luftbildauswertung zu überprüfen - eine Verpflichtung dazu besteht jedoch nicht.

Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei, das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Niedersachsen (Regionaldirektion Hameln-Hannover) sind zu benachrichtigen.

4. Altlasten und Ablagerungen

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden (Quelle: LBEG-Kartenserver). Auch besteht im Plangebiet aufgrund der bisherigen Nutzung kein Verdacht auf vorhandene Altablagerungen. Sollten sich während zukünftiger Bauarbeiten abweichende Erkenntnisse ergeben, sind erforderliche Erkundungen vorzunehmen und geeignete Maßnahmen zu treffen. Entsprechende Funde sind dem Landkreis Rotenburg (Wümme) anzuzeigen.

5. Artenschutz

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 BNatSchG sind zu beachten.

6. Schottergärten

Gemäß § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Gestaltung der Grünflächen mit Materialien, durch die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindert oder unterbunden werden (z.B. die Anlage von flächigen Stein-, Kies oder Schotterbeeten als auch die Verwendung von Vlies- oder Folienabdeckungen) widerspricht der vorgenannten Regelung in § 9 Abs. 2 der NBauO und ist daher nicht zulässig.

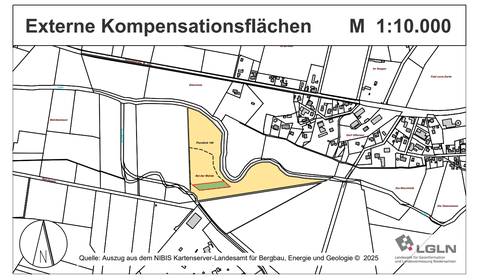
7. Außenbeleuchtung

Es wird darauf hingewiesen, dass Lichtverschmutzung zu Insektenverlust führen kann. Aus diesem Grund sollte Außenbeleuchtung zum Schutz vor wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur ≤ 3.000 Kelvin installiert werden. Die Leuchtgehäuse sollten gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen ausgeführt werden und sollten eine Oberflächentemperatur von 60 °C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist zu vermeiden.

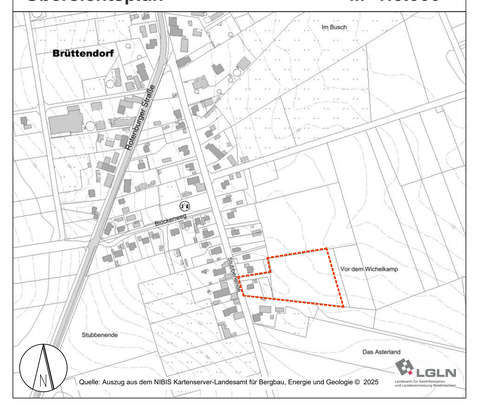
8. Kompensationsmaßnahmen

Auf den externen Kompensationsflächen Flurstücke 146, Flur 3, Gemarkung Brauel ist ein Flächenwert von -4.205 Punkten auszugleichen. In diesem Rahmen soll auf der Ackerfläche Gras- und Staudenflur trockener, magerer Standorte (UT) sowie Extensivgrünland magerer Standorte entwickelt werden (Biotopverbund an der Oste). Konkrete Informationen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Externe Kompensationsflächen M 1:10.000



Übersichtsplan M 1:5.000



Stadt Zeven
Samtgemeinde Zeven - Landkreis Rotenburg (Wümme)

Bebauungsplan Nr. 77
"Vor dem Wichelkamp"
mit örtlichen Bauvorschriften

Entwurf

Maßstab 1:1.000

Stadt Zeven
Am Markt 4
27404 Zeven

Planverfasser:
cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh
Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel. 040 380 375 670
mail@ck-stadtplanung.de

Stand: 02.02.2026