

# Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

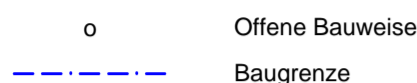
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



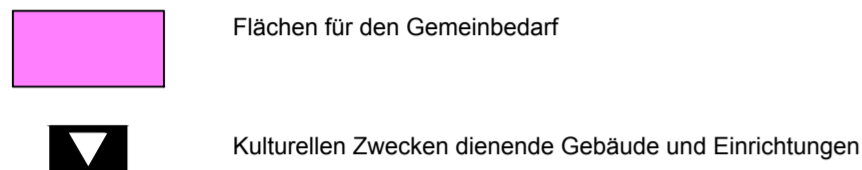
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- z.B. 0,4 Grundflächenzahl/GRZ
- z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

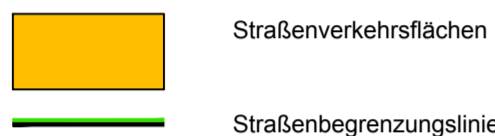
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)



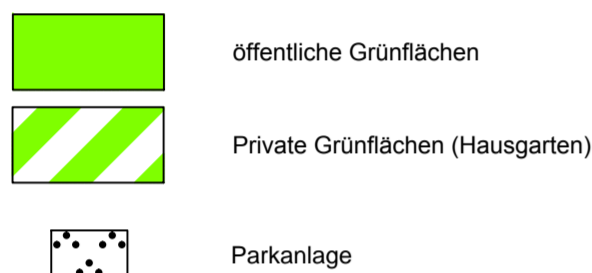
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)



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



Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



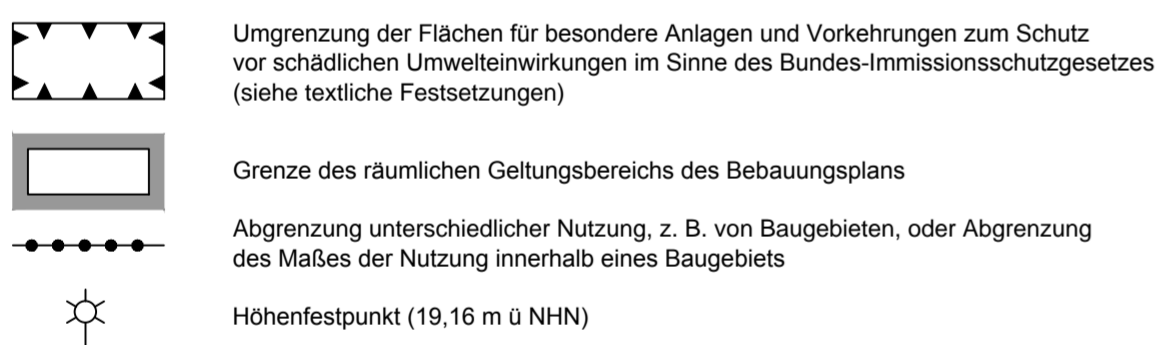
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)



Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)



## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Kerngebiet  
Die in Kerngebieten allgemein zulässigen Nutzungen (§ 7 Abs. 2 BauNVO)  
- Vergnügungsstätten,  
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen  
sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).  
Die in Kerngebieten ausnahmsweise zulässigen Tankstellen (§ 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

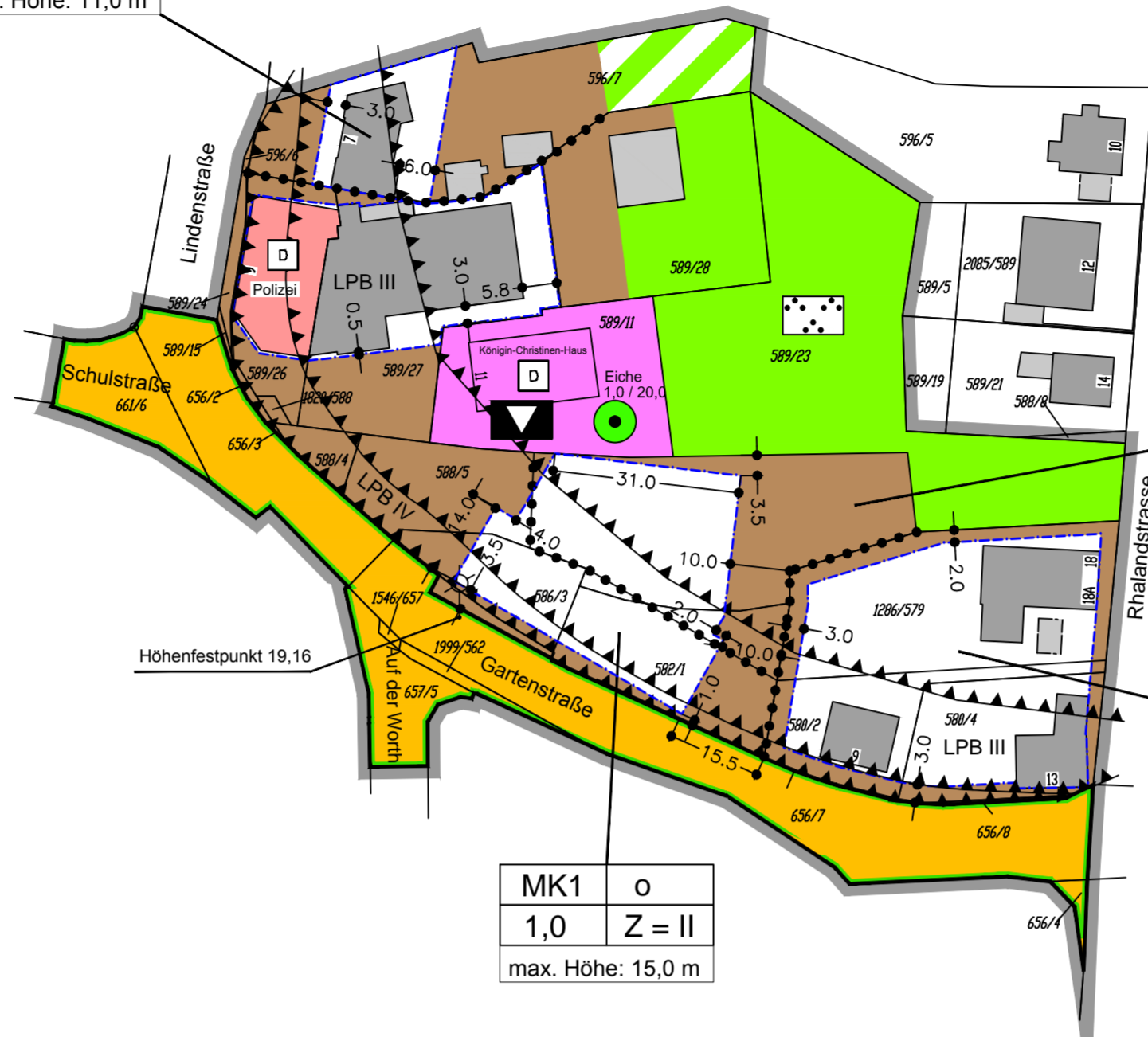
- 1.2 Mischgebiet  
Die in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen (§ 6 Abs. 2 BauNVO)  
- Gartenbaubetriebe,  
- Tankstellen und  
- Vergnügungsstätten i. S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,  
sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).  
Die in Mischgebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 3 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Höhe baulicher Anlagen  
Die maximale Höhe baulicher Anlagen beträgt im Kerngebiet MK1 15,0 m, im Kerngebiet MK2 6,0 m und im Mischgebiet (MI) 11,0 m. Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 1,0 m können im Einvernehmen mit der Stadt zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenfestpunkt mit 19,16 m ü.NN (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

3. Grünordnung  
Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelgehölze sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

4. Immissionsschutz  
Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen: In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen 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- und Büroräume einhalten.

MI1	o
0,6	Z = III
max. Höhe: 11,0 m	



MK2	o
1,0	Z = I
max. Höhe: 6,0 m	

MI2	o
0,4	Z = II
max. Höhe: 11,0 m	

MK1	o
1,0	Z = II
max. Höhe: 15,0 m	



## Nachrichtliche Hinweise

- 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.
- Bodendenkmalpflege**  
Im Gebiet des Bebauungsplans werden archaische 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.
- Denkmalschutz**  
Im Gebiet des Bebauungsplans sind Baudenkmale vorhanden, die dem Denkmalschutz unterliegen. Baudenkmale dürfen gem. § 8 NDSchG durch Maßnahmen in der Umgebung nicht beeinträchtigt werden. Eine denkmalrechtliche Genehmigung bzw. eine Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde ist erforderlich.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013.  
Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.10.2015.

Lärmpegelbereich (LPB)	Außenpegel Lr (außen)	resultierendes Schalldämmmaß (erf. R'w.res.)	
		Wohn- und Übernachtungsräume	Büroräume und ähnliches [1]
III	61 - 65 dB	35	30
IV	66 - 70 dB	40	35

Die Grundrisse von Wohnungen und Häusern sind innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche so zu gestalten, dass Schlafräume und Kinderzimmer auf der dem Straßenverkehr abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Anderenfalls ist der Einbau von schalldämmenden Lüftungsöffnungen oder einer Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen. Die Grundrisse von Wohnungen und Häusern sind innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche so zu gestalten, dass ggf. geplante Außenwohnbereiche auf der dem Straßenverkehr abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Anderenfalls sind ggf. geplante hausnahe Außenwohnbereiche als verglaste Loggien oder Wintergärten herzustellen. 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.

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Zeven, den .....

Stadtdirektor

### Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Zeven, den .....

Stadtdirektor

### Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Zeven, den .....

Stadtdirektor

# Bebauungsplan

78

## Stadt Zeven

### "An der Gartenstraße"

mit örtlicher Bauvorschrift

- Satzungsfassung -



### Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie des § 40 der Niedersächsischen Stadtordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Zeven diesen Bebauungsplan Nr. 78 "An der Gartenstraße", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Zeven, den .....

Stadtdirektor

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Zeven hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zeven, den .....

### Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion .....

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist 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 Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Scheefel, den .....

DIPL.-ING. GERD MITTELSTÄDT  
DIPL.-ING. GERALD SCHRÖDER  
DIPL.-ING. DIRK MITTELSTÄDT  
Öffentl. best. Verm.-Ing.

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

**instara**  
Vahrer Straße 180 28309 Bremen  
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de  
Fax.: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 10.11.2016 / 21.11.2016 / 07.02.2017

(instara)

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Zeven hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Zeven, den .....

Stadtdirektor

### Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Zeven hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneute öffentlich ausgelegen.

Zeven, den .....

Stadtdirektor

### Satzungsbeschluss

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

Zeven, den .....

Stadtdirektor

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
Alle Rechte vorbehalten

Bebauungsplan Nr.  
Stadt Zeven

78