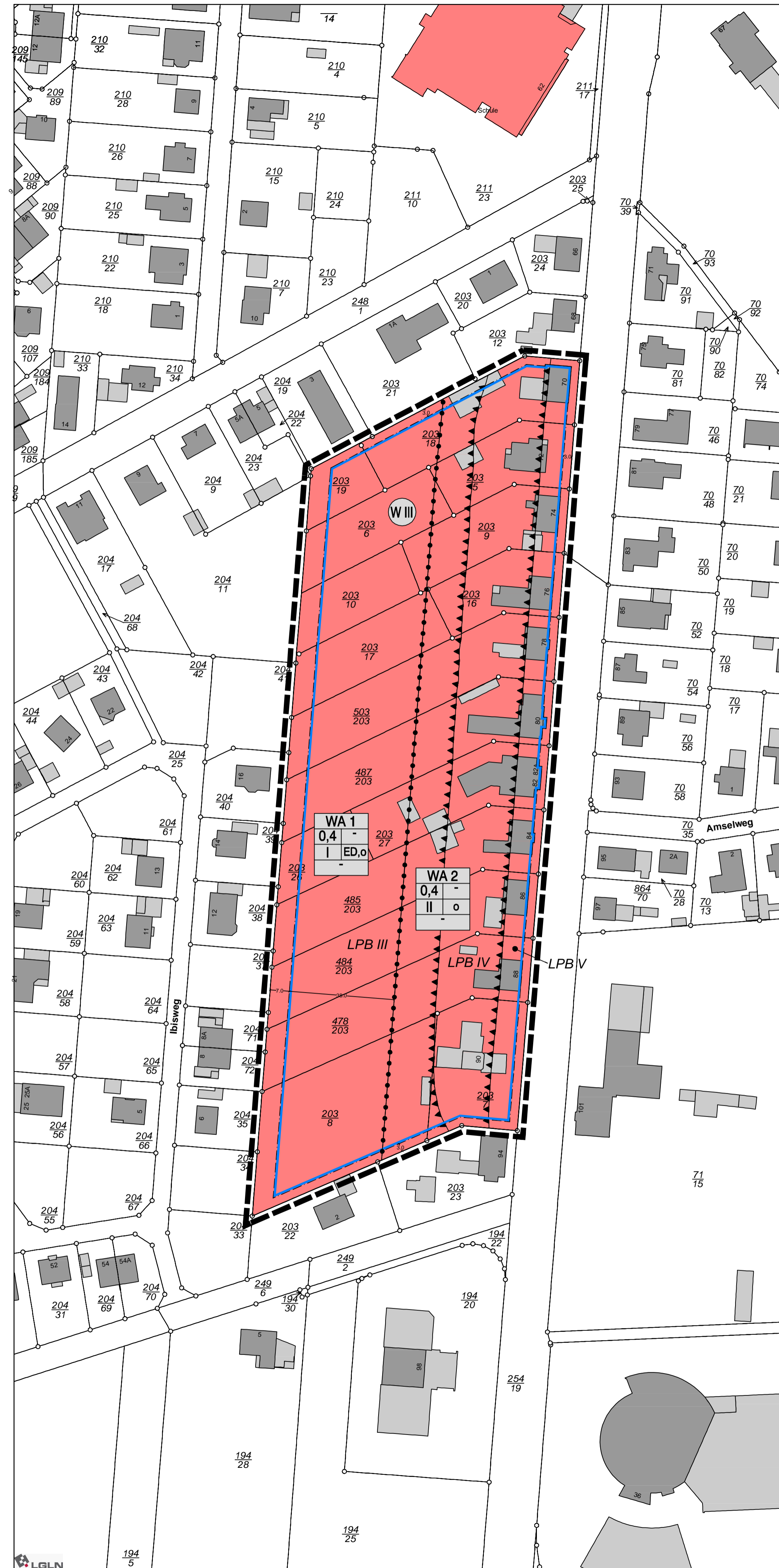


# VERFAHRENSVERMERKE

- DER BAUAUSSCHUSS DER STADT ZEVEN HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 91 BESCHLOSSEN.  
DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM \_\_\_\_\_ ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.  
ZEVEN, DEN \_\_\_\_\_  
STADTDIREKTOR \_\_\_\_\_
- KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE (ALKIS)  
MASSSTAB: 1:1000  
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG  
© 2015 LGLN  
LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESMESSENG NIEDERSACHSEN REGIONALDIREKTION OTTERNDORF  
DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTBAULICH BEDUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM MÄRZ 2016). SIE IST HINSDRUCKLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.  
DIE ÜBERTRAGUNG DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ORTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.  
BREMERVORDE, DEN \_\_\_\_\_  
KATASTERAMT \_\_\_\_\_
- 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@pgrn-architekten.de  
ROTENBURG (WÜMME), DEN \_\_\_\_\_  
PLANVERFASSER \_\_\_\_\_
- DER BAUAUSSCHUSS DER STADT ZEVEN HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_ ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.  
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 91 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM \_\_\_\_\_ BIS \_\_\_\_\_ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.  
ZEVEN, DEN \_\_\_\_\_  
STADTDIREKTOR \_\_\_\_\_
- DER RAT/VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT ZEVEN HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_ ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.  
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 91 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM \_\_\_\_\_ BIS \_\_\_\_\_ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.  
ZEVEN, DEN \_\_\_\_\_  
STADTDIREKTOR \_\_\_\_\_
- DER RAT DER STADT ZEVEN HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 91 NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.  
ZEVEN, DEN \_\_\_\_\_  
STADTDIREKTOR \_\_\_\_\_
- DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES NR. 91 IST GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM \_\_\_\_\_ IN DER ZEVENER ZEITUNG BEKANNT GEMACHT WORDEN.  
DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM \_\_\_\_\_ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.  
ZEVEN, DEN \_\_\_\_\_  
STADTDIREKTOR \_\_\_\_\_
- 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

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
Im Plangebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - ZAHLE 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.
  - 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.
  - 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.  
Die Grundrisse von Wohnungen und Häusern sind 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 so zu gestalten, dass haushaare Außenwohnbereiche auf der dem Straßenverkehr abgewandten Gebäudeseite 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.
- | Lärmpegelbereich | „Maßgeblicher Außenlärmpegel“ [dB(A)] | Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R <sub>w, res</sub> [dB(A)] des Außenbauteils |                        |
|------------------|---------------------------------------|--|------------------------|
|                  |                                       | Aufenthalts- und Wohnräume und ähnliches   | Bürräume und ähnliches |
| III              | 61 bis 65                             | 35   | 30                     |
| IV               | 66 bis 70                             | 40   | 35                     |
| V                | 71 bis 75                             | 45   | 40                     |

# HINWEISE

- 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).
- 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.
- BAUMSCHUTZSATZUNG**  
Auf die Satzung über den Schutz von Bäumen innerhalb des Gebietes der Stadt Zeven wird hingewiesen.
- ARTENSCHUTZ**  
Im Hinblick auf den Baumbestand innerhalb des Plangebietes sind mit der Umsetzung der Planung die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG weiterhin zu beachten.
- 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.
- 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

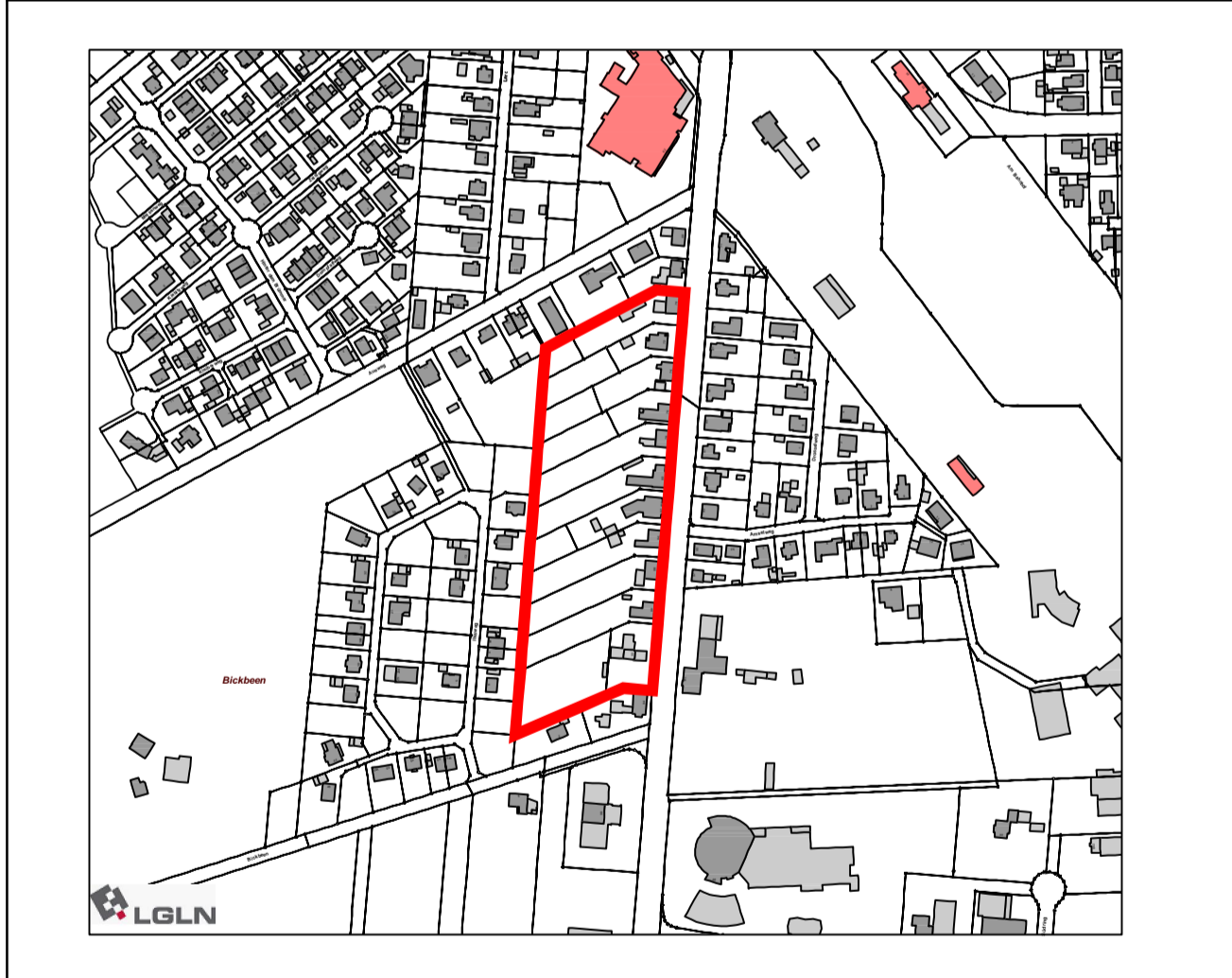
AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 I. V. M. § 13 A DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) SOWIE DER §§ 10 UND 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER STADT ZEVEN DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 91, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN,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

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

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
- WA** Allgemeine Wohngebiete
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- Baugrenze
- Füllschema der Nutzungsschablone
- | WA           | Art der baulichen Nutzung  |   |
|--------------|--|---|
| 0,4          | Grundflächenzahl (GRZ)<br>Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche | -   |
| I / II ED, o | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß   | Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.<br>Offene Bauweise |
- Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)
- LPB III-V Lärmpegelbereiche III bis V (Schallschutz gem. der textlichen Festsetzung Nr. 4 erforderlich)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Nachrichtliche Übernahmen
- W III** Wasserschutzgebietszone III

# ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000



**STADT ZEVEN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 91**  
"Westlich Bahnhofstraße"

**FASSUNG FÜR DEN SATZUNGSBESCHLUSS**

Maßstab 1:1.000  
Stand 09.03.2017

0 10 20 40 70