

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

2. NEBENANLAGEN UND GARAGEN

Im Plangebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur in den überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon ist der Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA-X.

3. Bauweise

In der offenen Bauweise des allgemeinen Wohngebietes WA-X ist eine Reihenhausanlage mit maximal sechs Wohneinheiten zulässig.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

4.1. Lärmschutzwall

Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist ein mindestens 3,00 m hoher Lärmschutzwall zu errichten. Die Höhe ist von der Oberkante der Gleise der Bahnstrecke zu messen.

Der anzulegende Lärmschutzwall ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80 / 120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80 / 120
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 j. v. S. 60 / 100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80 / 120
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 j. v. S. 60 / 80
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1 j. v. S. 60 / 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60 / 100

* 3 j. v. S. 80/120 = 3 jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 80 - 120 cm

Pflanzverband: Pro 2 qm festgesetzter Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist ein Strauch zu pflanzen. Alle Straucharten sind in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch die Stadt Zeven in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

4.2. Lärmpegelbereiche und Grundrissgestaltung

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 ¹ [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R _{res} [dB(A)] des Außenbauteils	
		Aufenthalts- und Wohnräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

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.

Für Schlafräume und Kinderzimmer ist an Fassaden mit einem nächtlichen Außenlärmpegel von > 50 dB(A) der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen.

In den gekennzeichneten Bereichen WA 1 und WA 2 sind zu öffnende Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern auf der der Schiene bzw. der Godenstedter Straße abgewandten Gebäudesseite anzuordnen.

Im gekennzeichneten Bereich WA 1 sind außerdem Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) ab 2,80 m Höhe auf der der Schiene abgewandten Gebäudesseite anzuordnen. Im gekennzeichneten Bereich WA 2 sind Außenwohnbereiche generell auf der der Straße bzw. Schiene abgewandten Gebäudesseite anzuordnen.

5. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

In der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind Fuß- und Radwege, Parkplätze und Versickerungsmulden zulässig.

6. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN

6.1 Im Straßenraum der Straßenverkehrsfläche sind mindestens 4 Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwendende Arten:
 - Stieleiche (*Quercus robur*) - Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
 - Hainbuche (*Carpinus betulus*) - Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Die zu verwendende Pflanzqualität ist Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm.

6.2 Pro Baugrundstück sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

- 1 standortgerechter, einheimischer Laubb Baum, wie Stieleiche (*Quercus robur*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Sandbirke (*Betula pendula*); Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm.
- Oder alternativ 2 Hochstamm-Obstbäume aus anzutreffende Lokalsorten, wie z.B. Celler Dickstiel, Jakob Lebel, div. Prinzenapfelsorten, Ruhn aus Vierfanden, Schöner aus Boskoop, Altländer Pfannkuchen; Qualität: Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm.

Umsetzung: Als Anwuchshilfe ist jeder Hochstamm mittels zweier Anbindepfähle (inkl. Kokostrick) zu fixieren. Die Bäume in der Straßenverkehrsfläche sind spätestens nach Fertigstellung der Erschließung durch die Stadt Zeven anzupflanzen. Die Bäume auf den Baugrundstücken sind von den Grundstückseigentümern in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Wohngebäude zu pflanzen. Bei Ausfällen ist ein gleichartiger Ersatz in der folgenden Pflanzperiode zu leisten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	Art der baulichen Nutzung	
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
1 ED,0	Anzahl der Vollgeschosse	offene Bauweise ED = Einzel- und Doppelhäuser

Höhe der baulichen Anlagen als Mindestmaß

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

WA 1 Bereiche des allgemeinen Wohngebietes mit immissionsrechtlichen Beschränkungen (s. textliche Festsetzung 4.2)

Umgrenzungen der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

LPB V Lärmpegelbereiche II - V (s. textliche Festsetzung 4.2)

M Müllbehälterstellplatz

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

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. 84, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

ZEVEN, DEN

STADTDIREKTOR

VERFAHRENSVERMERKE

1. DER BAUAUSSCHUSS DER STADT ZEVEN HAT IN SEINER SITZUNG AM ... DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 84 BESCHLOSSEN.

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

ZEVEN, DEN

STADTDIREKTOR

2. KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE (ALKIS) MASSSTAB: 1:1000 QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG



3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 84 WURDE AUSGEARBEITET VON DER PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH GROSSE STRASSE 49 27356 ROTENBURG (WÜMME) TELEFON 04261 / 92930 FAX 04261 / 929390 E-MAIL info@pgn-architekten.de

4. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 84 NACH PRÜFUNG DER STELLUNGSNÄHMEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM ... ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

SCHEESSEL, DEN

STADTDIREKTOR

ÖFFENTL. BEST. VERM.-ING.

5. DER RAT DER STADT ZEVEN HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 84 NACH PRÜFUNG DER STELLUNGSNÄHMEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM ... ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

6. DER RAT DER STADT ZEVEN HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 84 NACH PRÜFUNG DER STELLUNGSNÄHMEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM ... ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

ROTEBURG (WÜMME), DEN

PLANVERFASSER

4. DER BAUAUSSCHUSS DER STADT ZEVEN HAT IN SEINER SITZUNG AM ... DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 84 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.

ZEVEN, DEN

STADTDIREKTOR

5. DER RAT/VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER STADT ZEVEN HAT IN SEINER SITZUNG AM ... DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 84 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.

ZEVEN, DEN

STADTDIREKTOR

6. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 84 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM ... BIS ... GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

ZEVEN, DEN

STADTDIREKTOR

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

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.

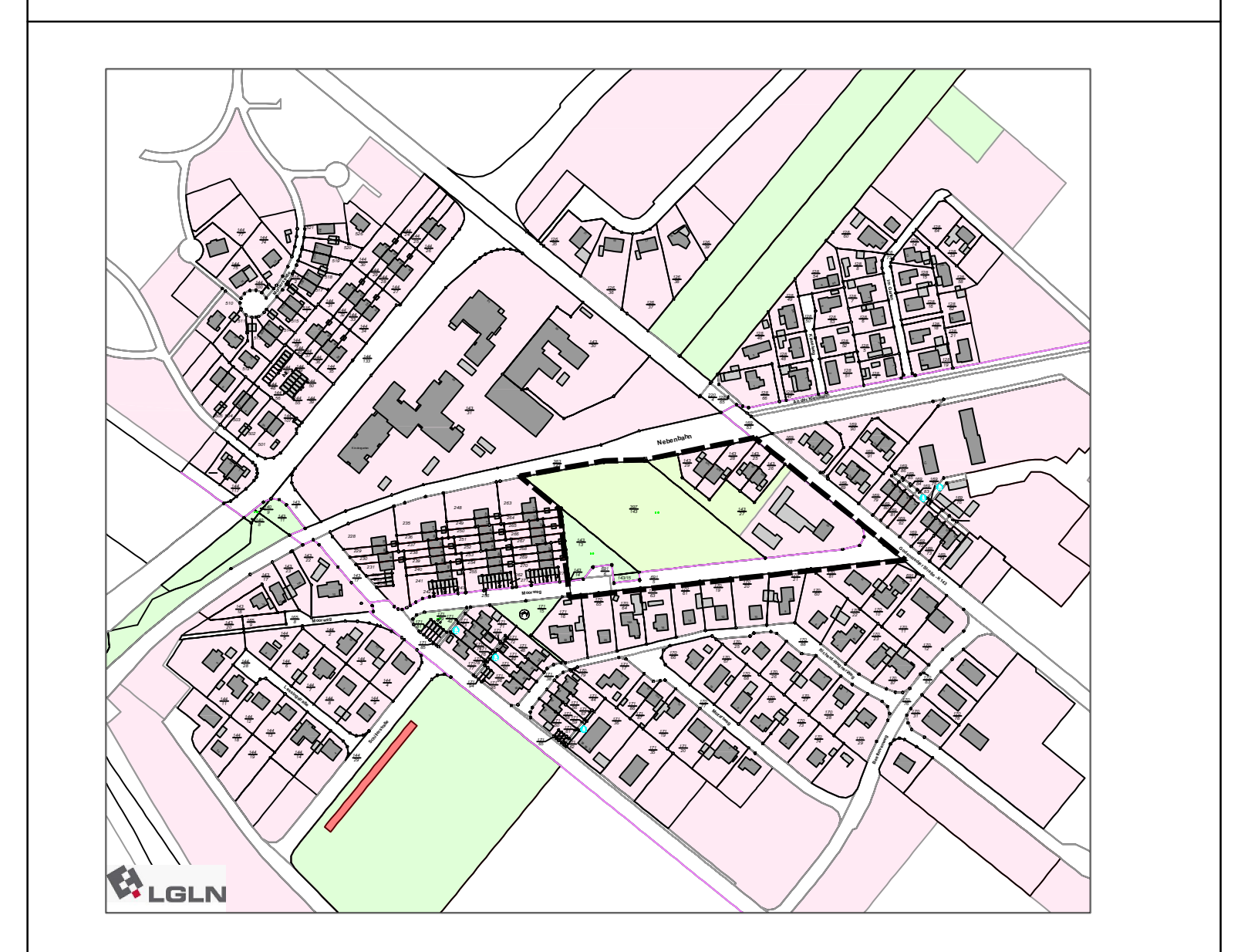
3. Artenschutz

Im Hinblick auf den Baumbestand innerhalb des Plangebietes sind mit der Umsetzung der Planung die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG weiterhin zu beachten. Gehölzbestände dürfen nur außerhalb der Brut- und Setzzeit vom 1.10.-28.02. entfernt werden.

4. Einsichtnahme in DIN-Vorschriften

Die DIN 4109 ist im Niedersächsischen Ministerialblatt 1991, S. 259 ff. einzusehen. Die DIN 4109 kann auch im Fachbereich Bau, Planung und Umwelt bei der Samtgemeinde Zeven, Am Markt 4, 27404 Zeven, eingesehen werden.

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000



STADT ZEVEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 84 "Moorweg Teil II"

zur erneuten Auslegung

MAßSTAB 1:1000
03.09.2018

