

# Satzung der Stadt Zeven über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Hinter dem Brümmer"

## Präambel und Ausfertigung

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Zeven die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Hinter dem Brümmer" bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen sowie der Begründung in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

Das Planverfahren wurde gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Zeven, den .....

Stadtdirektor

## Verfahrensvermerke


### Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss der Stadt Zeven hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Hinter dem Brümmer" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ...\_20\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zeven, den .....

Stadtdirektor

### Plangrundlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALKIS)  
 Maßstab: 1: 1.000  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung   
 Datum: 06.12.2021  
 Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
 Regionaldirektion Otterndorf  
 - Katasteramt Bremervörde -

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze (Stand vom 06.12.2021) vollständig nach. 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.

Bremervörde, den .....

Katasteramt

### Planverfasser

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Hinter dem Brümmer" wurde ausgearbeitet von der

M O R GbR  
 Scheefeler Weg 9  
 27356 Rotenburg (Wümme)  
 Tel.: 04261-81 91 80  
 E-Mail: info@morarchitekten.de

Rotenburg, den .....

Oesterling  
 Planverfasser

### Öffentliche Auslegung

Der Bauausschuss der Stadt Zeven hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Hinter dem Brümmer" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Hinter dem Brümmer", die Begründung und die verfügbaren umweltbezogenen Informationen haben vom ..... bis einschließlich ..... gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Zeven, den .....

Stadtdirektor

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Zeven hat die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Hinter dem Brümmer" mit textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§10 BauGB), sowie die Begründung beschlossen.

Zeven, den .....

Stadtdirektor

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Hinter dem Brümmer" ist gemäß § 10 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Hinter dem Brümmer" ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Zeven, den .....

Stadtdirektor

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Hinter dem Brümmer" sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.


Zeven, den .....

Stadtdirektor


## Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.


### 1. Art der baulichen Nutzung

 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)


### 2. Maß der baulichen Nutzung

 Nutzungsschablone  
 Art der Festsetzung: WA  
 GRZ, dezimal: 0,4  
 Vollgeschosse als Höchstmaß: II  
 Bauweise: o

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

### 4. Sonstige Planzeichen

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

### 5. Nachrichtliche Übernahmen

 Lärmpegelbereiche

## Hinweise:

### 1. Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Hinter dem Brümmer" der Stadt Zeven werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 "Hinter dem Brümmer", sowie die Änderungen, soweit sie vom Geltungsbereich dieser Änderung betroffen sind, aufgehoben.

### 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. Baumschutzsatzung

Auf die Satzung über den Schutz von Bäumen innerhalb des Gebietes der Stadt Zeven wird hingewiesen.

### 4. Artenschutz

Im Hinblick auf den Baumbestand innerhalb des Plangebietes sind mit der Umsetzung der Planung die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG zu beachten.

### 5. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III des Wassergewinnungsgebietes "Wasserwerk" der Samtgemeinde Zeven. Die Schutzgebietsverordnung vom 17.10.1988 ist zu beachten.

Gemäß § 4 Ziffer 28 und 32 der Schutzgebietsverordnung sind Erdaufschlüsse, z.B. Bohrungen für Brunnen und Erdwärmesonden, Grundwasser- und Erdreichpumpen sowie Wärmepumpen mit Erdsonden in der Wasserschutzzone III beschränkt zulässig und daher von der unteren Wasserbehörde zu genehmigen.

### 6. Baugrundstücke

Es wird darauf hingewiesen, dass die nicht überbaubaren Flächen von Baugrundstücken gem. § 9 Abs. 2 NBauO zu begrünen sind und nicht versiegelt werden dürfen. Flächenhafte Stein-, Kies- oder Splittschüttungen sowie die Verwendung wasserdichter, nicht durchwurzelbarer Materialien (z.B. Folien/Vlies) sind daher unzulässig.

### 7. 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.

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr.1 und 6 BauGB, § 4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

### 1. Nebenanlagen und Garagen (§§12 und 14 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur in den überbaubaren Flächen zulässig.

### 2. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)


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" [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R <sub>w,res</sub> [dB(A)] des Außenbauteils	
		Aufenthalts- und Wohnräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Die Grundrisse von Wohnungen und Häusern sind so zu gestalten, dass Schlafräume und Kinderzimmer auf der dem Straßenverkehr abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Andernfalls ist der Einbau von schalldämmten Lüftungöffnungen oder einer Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage, bzw. mit Fenstern die integrierte schalldämmte Belüftungseinrichtungen besitzen, vorzusehen.

Die Grundrisse von Wohnungen und Häusern sind so zu gestalten, dass hausnahe Außenwohnbereiche auf der dem Straßenverkehr abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Andernfalls 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.



## Stadt Zeven

### 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Hinter dem Brümmer"

aufgestellt  
 als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB  
 sowie zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

Stand: 10. Januar 2022

