

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)
  - Im Industriegebiet GI 1 sind die im Sinne des § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und -leiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - Im Industriegebiet GI 2 sind die im Sinne des § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und -leiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.
  - In den Industriegebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:
    - Vergnügungsstätten, Bordelle, Dimenunterkünfte oder bordellartig geführte Betriebe (Massagesalons o.ä.),
    - selbständige Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie als Hauptnutzung,
    - Biogasanlagen,
    - Schlachthöfe,
    - Abfallbesetzungsanlagen.
  - In den Industriegebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO nur solche Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig, die keine zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Zeven führen.
  - Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind als Randsortiment zulässig und dürfen maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche betragen.
  - Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die über das übliche Randsortiment von 10 % hinaus gehen, sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Zeven haben und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist dieses gutachterlich nachzuweisen (Einzelfallentscheidung).
  - Ausnahmsweise zulässig sind darüber hinaus an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen der Eigenproduktion eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe. Die Verkaufsstellen müssen nach Art und Umfang in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen des jeweiligen Gewerbe- und Handwerksbetriebes stehen, dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes untergeordnet sein und darf je Betrieb maximal 400 m<sup>2</sup> betragen.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)
  - In den Industriegebieten dürfen die Oberkanten der baulichen Anlagen eine Höhe von 10 m über Gelände, gemessen von der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks, nicht überschreiten. Die festgesetzte maximale Oberkante der baulichen Anlagen kann durch technische oder dem Hauptbaukörper untergeordnete Bauteile in begründeten Einzelfällen ausnahmsweise überschritten werden.
- BAUWEISE** (§ 9 (2) NR. 2 BAUGB)
 

In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind bauliche Anlagen über 50 m Länge zulässig. Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung.
- ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMAßNAHMEN** (§ 9 (14) BAUGB)
 

Die durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück xx der Flur x in der Gemarkung xx sind den Industriegebieten zugeordnet.

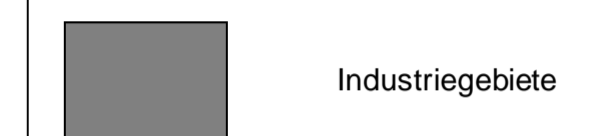
## HINWEISE

- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)**

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

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



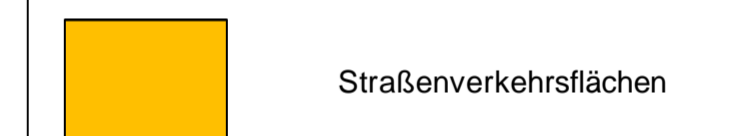
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



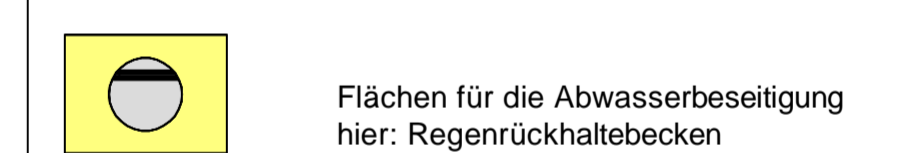
Füllschema der Nutzungsschablone

GI 1		Art der baulichen Nutzung	
0,8	-	Grundflächenzahl (GRZ)	-
a		Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche	-
OK=10 m		Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	abweichende Bauweise
		Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß	

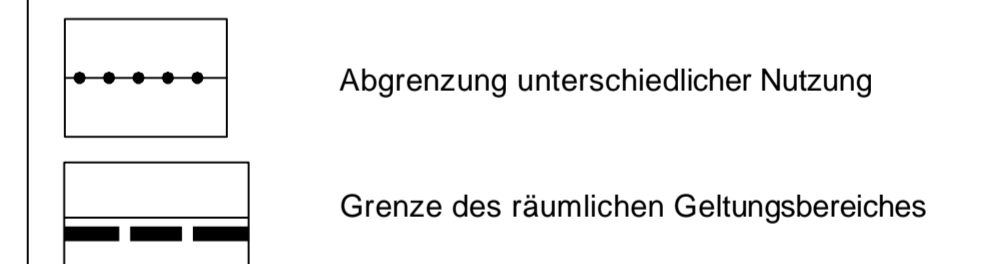
Verkehrsflächen



Flächen für die Abwasserbeseitigung



Sonstige Planzeichen



**PRÄAMBEL**  
 AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB), DER §§ 80 UND 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAUO) UND DES § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER STADT ZEVEN DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 98, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

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

STADTDIREKTOR

**STADT ZEVEN**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 98**  
**"INDUSTRIEGEBIET IN DER ASPE"**  
 Vorentwurf

Maßstab 1:1.000  
 Stand 11.01.2022

