

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 100 „Auegärten“ (Vorentwurf)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 6 und 8 BauNVO)
 - 1.1. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO)
 - 1.2. In den Mischgebieten (MI) sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen 6-8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 6 Abs. 2 BauNVO)
 - 1.3. In den Gewerbegebieten (GE) sind die in § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 8 Abs. 3 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
 - 2.1. Die festgelegte Traufhöhe (TH) beschreibt das Maß zwischen der Schnittlinie von Außenwand und Dach auf der Traufseite und dem Höhenbezugspunkt. Die festgelegte Firsthöhe (FH) beschreibt das Maß zwischen dem höchsten Punkt der Dachoberkante und dem Höhenbezugspunkt.
 - 2.2. Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen (Höhenbezugspunkt) ist die Oberkante der mittleren Höhe des vorgelagerten Straßenabschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche, die das Grundstück erschließt.
- 3. Mindestgrundstücksgröße (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - 3.1. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 beträgt die Mindestgrundstücksgröße 650 m² für Einzelhäuser und 400 m² je Doppelhaushälfte. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 beträgt die Mindestgrundstücksgröße für ein Reihenhaushausgrundstück mindestens 250 m².
- 4. Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - 4.1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16 Abs. 5, 22 u. 23 BauNVO)**
 - 5.1. 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.
- 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - 6.1. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind in Hausgruppen höchstens fünf Wohnungen zulässig.
 - 6.2. Im Allgemeinen Wohngebiete WA 2 sind in Einzelhäusern höchstens zwei Wohnungen zulässig. In Doppelhäusern ist höchstens eine Wohnung je Haushälfte zulässig.

7. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- 7.1. Auf jedem Baugrundstück des Plangebiets ist mindestens ein standortgerechter und gebietstypischer Laubbaum, wie Stieleiche (*Quercus robur*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Sandbirke (*Betula pendula*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) und Traubeneiche (*Quercus petraea*) in der Qualität Hochstamm, 3 xv., Stammumfang 12 - 14 cm zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ kann außerdem 1 Hochstamm Obstbaum aus anzutreffenden Lokalsorten in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm gepflanzt werden. Die Bäume sind von den Grundstückseigentümern in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Wohngebäude zu pflanzen. Bei Verlust ist ein gleichartiger Ersatz in der folgenden Pflanzperiode zu leisten.
- 7.2. Die Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit mindestens 5 verschiedenen Arten zu annähernd gleichen Anteilen der Pflanzliste X zu bepflanzen. Es ist mindestens eine Pflanze pro 2 m² zu verwenden. Die Anpflanzung ist in der Pflanzperiode vor Baubeginn durch die Stadt Zeven zu pflanzen und anschließend dauerhaft durch den Grundstückseigentümer zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz an der gleichen Stelle und durch Neupflanzung der selben Art zu schaffen.
- 7.3. Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer von Hauptgebäuden sowie von baulichen Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude i. S. d. § 2 Abs. 2 NBauO sind, sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i. S. d. § 12 BauNVO mit einer Dachneigung bis 7 Grad sind vollständig mit einer extensiven Begrünung zu versehen.
- 7.4. Begrünte Dachflächen sind mit einer funktionsgerechten Substratauflage auszuführen und mit einer Gras- und Kräutersaatgutmischung und/oder Sedum-Sprossenansaat anzusäen, so dass eine geschlossene Vegetationsfläche entsteht, die auf Dauer zu erhalten ist. Ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten. Ausnahmsweise können Lichtkuppeln oder Glasdächer zugelassen werden, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und untergeordnet sind. Zudem sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie soweit technisch möglich mit dem Gründach zu kombinieren.

(die grünordnerischen Festsetzungen sowie konkrete Pflanzenlisten werden im Entwurf des Bebauungsplans noch geändert bzw. ergänzt)

8. Immissionsschutz

- 8.1. In Gewerbegebiet GE 1 auf der Teilfläche 1 (TF 1) sind solche Anlagen, betriebe und Betriebsteile zulässig, deren immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) tags 45 dB(A)/m² und nachts 39 dB(A)/m² nicht überschreiten.
- 8.2. In Gewerbegebiet GE 1 auf der Teilfläche 2 (TF 2) sind solche Anlagen, betriebe und Betriebsteile zulässig, deren immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) tags 57,5 dB(A)/m² und nachts 42,5 dB(A)/m² nicht überschreiten.
- 8.3. In den Gewerbegebieten sind auf der Teilfläche 3 (TF 3) solche Anlagen, betriebe und Betriebsteile zulässig, deren immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) tags 57,5 dB(A)/m² und nachts 42,5 dB(A)/m² nicht überschreiten.

- 8.4. In Gewerbegebiet GE 2 auf der Teilfläche 4 (TF 4) sind solche Anlagen, Betriebe und Betriebsteile zulässig, deren immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) tags 60 dB(A)/m² und nachts 45 dB(A)/m² nicht überschreiten.
- 8.5. In Gewerbegebiet GE 2 auf der Teilfläche 5 (TF 5) sind solche Anlagen, Betriebe und Betriebsteile zulässig, deren immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) tags 55 dB(A)/m² und nachts 40 dB(A)/m nicht überschreiten.
- 8.6. In Gewerbegebiet GE 2 auf der Teilfläche 6 (TF 6) sind solche Anlagen, Betriebe und Betriebsteile zulässig, deren immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) tags 57,5 dB(A)/m² und nachts 42,5 dB(A)/m² nicht überschreiten.
- 8.7. In Gewerbegebiet GE 1 auf der Teilfläche 7 (TF 7) sind solche Anlagen, Betriebe und Betriebsteile zulässig, deren immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) tags 62,5 dB(A)/m² und nachts 47,5 dB(A)/m² nicht überschreiten.
- 8.8. In den gekennzeichneten Bereichen (A) im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und den Gewerbegebieten ist die Anordnung von hausnahen Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone, etc.) unzulässig. Falls hausnahen Außenwohnbereiche in diesem Bereich angeordnet werden sollen, ist eine Kompensation in Form von verglasten Loggien, Wintergärten o.Ä. vorzusehen.
- 8.9. In den gekennzeichneten Bereichen (B) im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und den Gewerbegebieten sind offenbare Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an der westlichen Gebäudefassade anzuordnen. Ansonsten ist für Schlaf und Kinderzimmer der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage in diesem Bereich vorzusehen.
- 8.10. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und den Mischgebieten sind offenbare Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an der dem Gewerbegebiet abgewandten Gebäudefassade anzuordnen. Ansonsten ist für Schlaf und Kinderzimmer der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage in diesem Bereich vorzusehen.
- 8.11. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen im gekennzeichneten Bereich je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 einhalten. Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Baugebiet einzuhalten.
- 8.12. Von den oben genannten Anforderungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich durch Abschirmeffekte oder Ähnliches geringere Lärmpegel ergeben und auch bei Abweichung von den Anforderungen gesund Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können.

(die Festsetzungen zum Immissionsschutz werden ggf. im Entwurf des Bebauungsplans noch geändert bzw. ergänzt)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 84 Abs. 3 NBauO)

1. Solaranlagen

1.1. In den Gewerbegebieten sind Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie zulässig.

Hinweis zur Nichtbeachtung örtlicher Bauvorschriften

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der öffentlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

HINWEISE

1 Einzelhandelskonzept Zeven.

Es wird auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Zeven (Fortschreibung 2018) hingewiesen.

2 Baumschutzsatzung

Es gilt die Satzung über den Schutz von Bäumen innerhalb des Gebietes der Stadt Zeven (Baumschutzsatzung) vom 09.03.2011. Bei Bauarbeiten ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

3 Denkmalschutz

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten angeschnitten werden, sind gem. § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) unverzüglich dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Untere Denkmalschutzbehörde zu melden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Meldung unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

4 Kampfmittelbelastung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover umgehend zu benachrichtigen.

5 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.

5 Gestaltung nicht überbauter Flächen

Gemäß § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Gestaltung der Grünflächen mit Materialien, durch die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindert oder unterbunden werden (z.B. die Anlage von flächigen Stein-, Kies oder Schotterbeeten als auch die Verwendung von Vlies- oder Folienabdeckungen) widerspricht der vorgenannten Regelung in § 9 Abs. 2 der NBauO und ist daher nicht zulässig.