

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



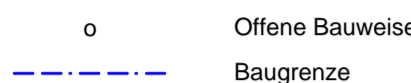
Kerngebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,4 Grundflächenzahl/GRZ

z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)



Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



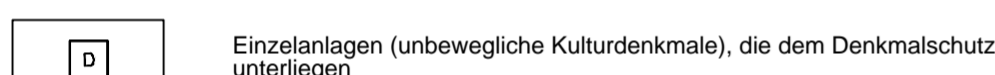
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



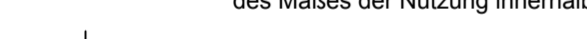
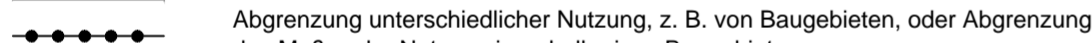
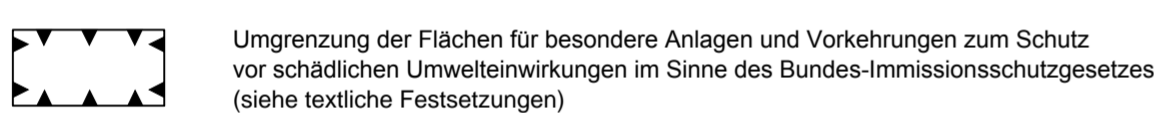
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)



Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Kerngebiet
Die in Kerngebieten allgemein zulässigen Nutzungen (§ 7 Abs. 2 BauNVO)
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
Die in Kerngebieten ausnahmsweise zulässigen Tankstellen (§ 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Mischgebiet
Die in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen (§ 6 Abs. 2 BauNVO)

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten i. S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,
sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Die in Mischgebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 3 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen beträgt im Kerngebiet MK1 15,0 m, im Kerngebiet MK2 6,0 m und im Mischgebiet (MI) 11,0 m. Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 1,0 m können im Einvernehmen mit der Stadt zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenfestpunkt mit 19,16 m üNN (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

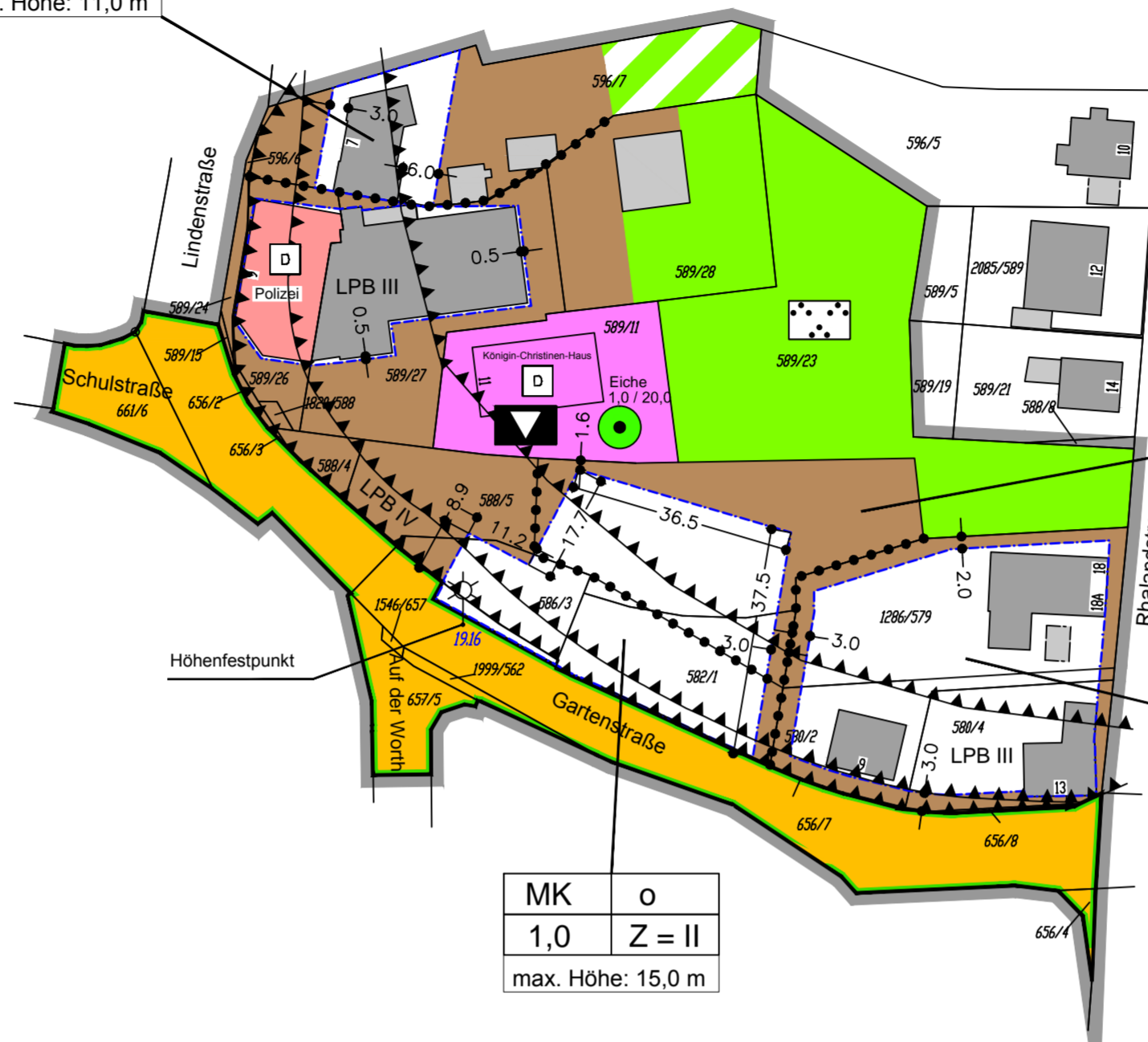
3. Grünordnung

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelgehölze sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

4. Immissionsschutz

Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen: In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen 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- und Büroräume einhalten.

MI1	o
0,6	Z = III
max. Höhe: 11,0 m	



MK2	o
1,0	Z = I
max. Höhe: 6,0 m	

MI2	o
0,4	Z = II
max. Höhe: 11,0 m	

MK	o
1,0	Z = II
max. Höhe: 15,0 m	



M 1:1.000

Lärmpegelbereich (LPB)	Außenpegel Lr (außen)	resultierendes Schalldämmmaß (erf. R'w.res.)	
		Wohn- und Übernachtungsräume	Büroräume und ähnliches [1]
III	61 - 65 dB	35	30
IV	66 - 70 dB	40	35

Die Grundrisse von Wohnungen und Häusern sind innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche so zu gestalten, dass Schlafräume und Kinderzimmer auf der dem Straßenverkehr abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Anderenfalls ist der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder einer Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen.

Die Grundrisse von Wohnungen und Häusern sind innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche so zu gestalten, dass ggf. geplante Außenwohnbereiche auf der dem Straßenverkehr abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Anderenfalls sind ggf. geplante hausnahe Außenwohnbereiche als verglaste Loggien oder Wintergärten herzustellen.

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.

Nachrichtliche Hinweise

1. 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.

2. Bodendenkmalpflege

Bodenfunde mit geschichtlicher Bedeutung sind meldepflichtig und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013.

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.10.2015.

Die im Lärmgutachten aufgeführten DIN-Normen können bei der Stadt Zeven eingesehen werden.

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Zeven, den

(Husemann)
Stadtdirektor

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Zeven, den

(Husemann)
Stadtdirektor

Bebauungsplan

78

Stadt Zeven

"An der Gartenstraße"

mit örtlicher Bauvorschrift

- Entwurf -



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie des § 40 der Niedersächsischen Stadtordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Zeven diesen Bebauungsplan Nr. 78 "An der Gartenstraße", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Zeven, den

(Husemann)
Stadtdirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Zeven hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Zeven, den

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion

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

Scheefel, den

DIPL.-ING. GERD MITTELSTÄDT
DIPL.-ING. GERALD SCHRÖDER
DIPL.-ING. DIRK MITTELSTÄDT
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

instara
Vahrer Straße 180 28309 Bremen
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de
Fax.: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 10.11.2016 / 15.11.2016

(instara)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Zeven hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsbüchlich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Zeven, den

(Husemann)
Stadtdirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Zeven hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Zeven, den

(Husemann)
Stadtdirektor

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Zeven, den

(Husemann)
Stadtdirektor

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten

Bebauungsplan Nr.
Stadt Zeven

78