

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - Mischgebiet:** Im Mischgebiet (MI) werden die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - Allgemeines Wohngebiet:** Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe (OK) ist bezogen auf den in der Bahnhofstraße angegebenen Bezugspunkt. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind untergeordnete Bauteile i.S.d. § 5 Abs. 4 Nr. 1 NBauO.
- ABWEICHENDE BAUWEISE** In der abweichenden Bauweise sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m mit seitlichem Grenzstand gemäß Landesrecht zulässig.
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN** In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Hochbauten unzulässig.
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** Im Straßenraum der Planstraße „A“ sind mindestens 10 Bäume mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm anzupflanzen.
  - Artenauswahl:
    - Acer campestre - Feldahorn
    - Acer platanoides 'Columnare' - Säulenförmiger Spitzahorn
    - Fraxinus angustifolia 'Raywood' - Schmalblättrige Esche
    - Cedrela trichantos 'Sylvine' - Domenose Gleditschie
    - Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche
    - Prunus sargentii 'Rancho' - Zierkirsche
    - Quercus robur - Stiel-Eiche
    - Quercus robur 'Fastigiata' - Stieleichenreife
    - Sorbus intermedia 'Brouwers' - Schwedische Mehlbeere
    - Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata' - Thüringische Säulen-Mehlbeere
    - Tilia cordata - Winter-Linde
    - Tilia tomentosa 'Szeleste' - Ungarische Silberlinde
- SONSTIGE MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit „V“ gekennzeichneten Flächen des allgemeinen Wohngebietes ist das anfallende Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken zu versickern.
- LÄRMSCHUTZ**
  - Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand)** Entlang der südwestlichen Grenze des allgemeinen Wohngebietes ist in der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 5,0 m zu errichten.
  - Passive Schallschutzmaßnahmen** Passive Schallschutzmaßnahmen werden gegenüber dem Lärm aus dem Straßen- und Schienenverkehr erforderlich. Hierfür sind in der Planzeichnung die Lärmpegelbereiche (LPB) I bis V gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ gekennzeichnet, die auf der Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels festgesetzt sind, der sich aus dem Verkehrslärm berechnet. Für Gebäude, die neu errichtet werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:
    - In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen (LPB) müssen die Außenbereiche schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 einhalten.
    - In den Lärmpegelbereichen II, III, IV und V sind Schlafräume und Kinderzimmer mit einer raumlüftetechnischen Anlage bzw. mit Fenstern, die integrierte schalldämmende Belüftungseinrichtungen besitzen, auszustatten.
- LEITUNGSRECHTE** Die in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsrechte sind zu Gunsten der Allgemeinheit und der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet festgesetzt.
- ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN** Die außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 4/2 der Flur 8 der Gemarkung Zeven gemäß der Begründung durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
- WA** Allgemeines Wohngebiet
  - MI** Mischgebiet
- Baulinien, Baugrenzen
- Baugrenze
- Füllschema der Nutzungsschablone
- | MI         |     | Art der baulichen Nutzung                                |   |
|------------|-----|--|---|
| 0,6        | --  | Grundflächenzahl (GRZ)                                   | ----  |
| II         | o/a | Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche | ----  |
| OK=16,50 m |     | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß                     | offene / abweichende Bauweise (siehe auch textl. Festsetzung Nr. 3) |
|            |     | Höhe der Gebäudeoberkante als Höchstmaß                  | (siehe auch textl. Festsetzung Nr. 2)                               |
- Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen, öffentlich
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg
- Flächen für die Wasserwirtschaft
- hier: Regenwasserbeseitigung
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen, auf denen das Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken zu versickern ist (textl. Festsetzung Nr. 6)
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
  - Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes; hier: Lärmschutzwand (textl. Festsetzung Nr. 7.1)
  - Abgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes; hier: Lärmpegelbereiche (LPB) II bis V (textl. Festsetzung Nr. 7.2)
  - Müllbehälterstandplatz am Tag der Abholung
  - BP=24,70 m Höhe des Bezugspunktes in der Bahnhofstraße (textl. Festsetzung Nr. 2)
  - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Allgemeinheit und der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet
- Nachrichtliche Übernahmen
- Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen hier: Wasserschutzgebiet, Wasserschutzzone III

## VERFAHRENSVERMERKE

- DER BAUAUSSCHUSS DER STADT ZEVEN HAT IN SEINER SITZUNG AM 22.01.2014 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 75 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 26.03.2014 ORTSÜBLICH BEKANTT GEMACHT WORDEN.
 

ZEVEN, DEN 27.08.2014

L.S. GEZ. KLINTWORTH  
STADTDIREKTOR
- KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE (ALKIS) MASSSTAB: 1:1000 QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG.
 

© 2013 LGLN LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDEWIRTLING NIEDERSACHSEN REGIONALDIREKTION VERDEN

Die PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTS-KATASTERS UND WEIST DIE STÄDTBEAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 14.03.2014). SIE IST HINRICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH ENWAND-FREI.

Die ÜBERTRAGUNG DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST ENWANDFREI MÖGLICH.

SCHHEELS, DEN 22. AUG. 2014

L.S. GEZ. MITTELSTADT  
ÖFFENTL. BEST. VERM.-ING.
- DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 75 WURDE AUSGEARBEITET VON DER PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH GROSSE STRASSE 49 27356 ROTENBURG (WÜMME) TELEFON 04261 / 92930 FAX 04261 / 929390 E-MAIL info@pgr-wietzen.de
 

ROTENBURG (WÜMME), DEN 19.08.2014

GEZ. DIERCKS  
PLANVERFASSER
- DER BAUAUSSCHUSS DER STADT ZEVEN HAT IN SEINER SITZUNG AM 28.04.2014 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 75 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 29.04.2014 ORTSÜBLICH BEKANTT GEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 75 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 08.05. BIS 10.06.2014 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
 

ZEVEN, DEN 27.08.2014

L.S. GEZ. KLINTWORTH  
STADTDIREKTOR
- DER RAT DER STADT ZEVEN HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 75 NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 17.07.2014 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.
 

ZEVEN, DEN 27.08.2014

L.S. GEZ. KLINTWORTH  
STADTDIREKTOR
- DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS NR. 75 IST GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM 25.11.2014 IN DER ZEVENER ZEITUNG BEKANTT GEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 25.11.2014 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.
 

ZEVEN, DEN 25.11.2014

L.S. GEZ. HUSEMANN  
STADTDIREKTOR
- INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS SIND EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN, EINE VERLETZUNG DER VORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERHÄLTNISS DES BEBAUUNGSPLANS UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS ODER MANGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGS NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.
 

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

L.S. GEZ. KLINTWORTH  
STADTDIREKTOR
- DER RATVERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER STADT ZEVEN HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DEN GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 75 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 4 A ABS. 3 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM \_\_\_\_\_ ORTSÜBLICH BEKANTT GEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 75 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM \_\_\_\_\_ BIS \_\_\_\_\_ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
 

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

STADTDIREKTOR

## PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) SOWIE DER §§ 10 UND 18 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER STADT ZEVEN DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 75, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN OBERSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

ZEVEN, DEN 17.07.2014

L.S. GEZ. KLINTWORTH  
STADTDIREKTOR

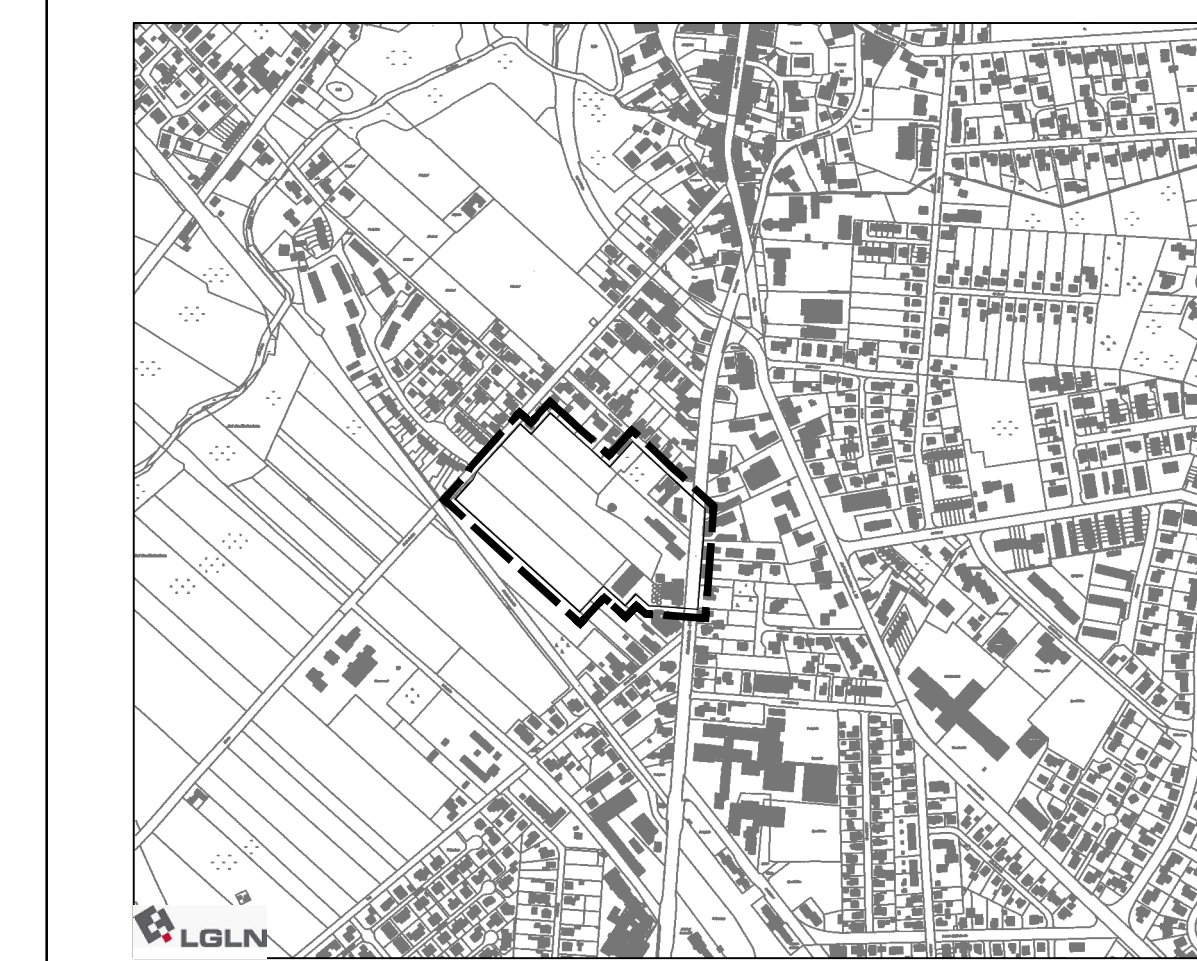
## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- WASSERSCHUTZGEBIET** Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III des Wassergewinnungsgebietes „Wasserwerk“. Die Schutzgebietsverordnung vom 17.10.1988 ist zu beachten.
- Gemäß § 4 Ziffer 32 der Schutzgebietsverordnung sind Grundwasser- und Erdreichwärmepumpen sowie Wärmepumpen mit Erdsonden in Zone III beschränkt zulässig und daher von der unteren Wasserbehörde zu genehmigen.
- Bei der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes sind keine wassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Materialien zu verwenden. Gemäß § 4 Ziffer 24 der Schutzgebietsverordnung wäre dieses sonst auch eine beschränkt zulässige Handlung, für die eine Ausnahme genehmigung erforderlich ist.
- Gemäß § 4 Ziffer 26 der Schutzgebietsverordnung sind Behälter für Heizöl bei unterirdischer Lagerung und einem Fassungsvermögen bis zu 40.000 l und bei oberirdischer Lagerung bis zu 100.000 l in Zone III beschränkt zulässig und daher von der unteren Wasserbehörde zu genehmigen. Bei größerem Fassungsvermögen ist die Lagerung verboten.
- Gemäß § 4 Ziffer 28 der Schutzgebietsverordnung sind Bohrungen (z.B. für Gartenbrunnen) in Zone III beschränkt zulässig und daher von der unteren Wasserbehörde zu genehmigen.

## HINWEISE

- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)** Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.
- ARCHÄOLOGISCHE FUNDE** Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z.B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohlenasammeln, Schlacken oder aufgefällige Bodenverfärbungen oder Steinhaufen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 13 NDSchG meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Rotenburg (Wümme) zu erfolgen.
- IMMISSIONSSCHUTZ** Bei der Errichtung von Wohnhäusern sollen der Erholung dienende, hausnahe Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone, Dachterrassen etc.) auf der von den Straßen und der Bahnlinie abgewandten Gebäudesseite angeordnet werden. Im südwestlichen Bereich des allgemeinen Wohngebietes können Terrassen auch in Richtung Süden ausgerichtet werden, da die geplante Lärmschutzwand den Außenwohnbereich ausreichend vor dem zu erwartenden Schienenverkehrslärm schützt. Hierzu wird auch auf das im Rahmen der Bauleitplanung aufgestellte Schallgutachten verwiesen (Schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 75 „Mühlenpark“ der Stadt Zeven“ T&H Ingenieure GmbH, Bremen, 04/2014), das bei der Stadt Zeven eingesehen werden kann.

## ÜBERSICHTSPLAN M 1:10.000



## STADT ZEVEN

### BEBAUUNGSPLAN NR. 75

#### "Mühlenpark"

Maßstab 1:1.000  
Stand 20.06.2014

