

VERFAHRENSVERMERKE

1. DER BAUAUSSCHUSS DER STADT ZEVEN HAT IN SEINER SITZUNG AM ... DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 84 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

2. KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE (ALKIS) MASSTAB: 1:1000 QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG

3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 84 WURDE AUSGEARBEITET VON DER PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH GROSSE STRASSE 49 27356 ROTENBURG (WÜMME) TELEFON 04261 / 92930 FAX 04261 / 929390 E-MAIL info@pgn-architekten.de

4. DER BAUAUSSCHUSS DER STADT ZEVEN HAT IN SEINER SITZUNG AM ... DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 84 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 13 A BAUGB I.V.M. § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

5. DER RAT/VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER STADT ZEVEN HAT IN SEINER SITZUNG AM ... DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGS- PLANES NR. 84 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENT- LICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 13 A BAUGB I.V.M. § 4 A ABS. 3 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

6. DER RAT DER STADT ZEVEN HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 84 NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM ... ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

7. DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS NR. 84 IST GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM ... IN DER ZEVENER ZEITUNG BEKANNT GEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM ... RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

8. INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGS- PLANES SIND EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIF- TEN, EINE VERLETZUNG DER VORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERHÄLTNISS DES BEBAUUNGSPLANS UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS ODER MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGS NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

9. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 84 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM ... GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

10. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 84 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM ... GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

11. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 84 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM ... GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

12. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 84 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM ... GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

HINWEISE

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

2. **Altlasten**
Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Altlastablagerungen 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. **Artenenschutz**
Im Hinblick auf den Baumbestand innerhalb des Plangebietes sind mit der Umsetzung der Planung die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG weiterhin zu beachten.

4. **Einsichtnahme in DIN-Vorschriften**
Die DIN 4109 ist im Niedersächsischen Ministerialabstimm 1991, S. 259 ff. einzusehen. Die DIN 4109 kann auch im Fachbereich Bau, Planung und Umwelt bei der Stadtgemeinde Zeven, Am Markt 4, 27404 Zeven, eingesehen werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Im Plangebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. NEBENANLAGEN UND GARAGEN
Im Plangebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur in den überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon ist der Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA-X.

3. Bauweise
In der offenen Bauweise des allgemeinen Wohngebietes WA-X sind maximal sechs Reihenhäuser zulässig.

4. IMMISSIONSSCHUTZ
4.1. **Lärmschutzwall**
Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist ein mindestens 3,00 m hoher Lärmschutzwall zu errichten. Die Höhe ist von der Oberkante der Gleise der Bahnstrecke zu messen.

Der anzulegende Lärmschutzwall ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80 / 120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80 / 120
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 j. v. S. 80 / 100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80 / 120
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 j. v. S. 60 / 80
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1 j. v. S. 60 / 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60 / 100

* 3 j. v. S. 80/120 = 3-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 80 - 120 cm

Pflanzverband: Pro 2 qm festgesetzter Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist ein Strauch zu pflanzen. Alle Straucharten sind in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch die Stadt Zeven in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

4.2. Lärmpegelbereiche und Grundrisgestaltung
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 Schalldämmmaß R _w [dB(A)] des Außenbauteils	
		Aufenthalts- und Wohnräume und ähnliches	Bürosräume und ähnliches
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

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.

Für Schlafräume und Kinderzimmer ist an Fassaden mit einem nächtlichen Außenlärmpegel von > 50 dB(A) der Einbau von schalldämmten Lüftungsoffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen.

In den gekennzeichneten Bereichen WA 1 und WA 2 sind zu öffnende Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern auf der der Schiene bzw. der Godenstedter Straße abgewandten Gebäuseite anzuordnen.

Im gekennzeichneten Bereich WA 1 sind außerdem Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) ab 2,80 m Höhe auf der der Schiene abgewandten Gebäuseite anzuordnen. Im gekennzeichneten Bereich WA 2 sind Außenwohnbereiche generell auf der der Straße bzw. Schiene abgewandten Gebäuseite anzuordnen.

5. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
In der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind Fuß- und Radwege, Parkplätze und Versickerungsmulden zulässig.

6. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN
6.1 Im Straßenraum der Straßenverkehrsfläche sind mindestens 4 Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwendende Arten:
- Stieleiche (*Quercus robur*) - Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*) - Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Die zu verwendende Pflanzqualität ist Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm.

6.2 Pro Baugrundstück sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:
- 1 standortgerechter, einheimischer Laubbau, wie Stieleiche (*Quercus robur*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Sandbirke (*Betula pendula*); Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm.
- Oder alternativ 2 Hochstamm-Obstbäume aus anzutreffende Lokalsorten, wie z.B. Celler Dickstiel, Jakob Lebel, div. Prinzenapfelsorten, Rühm aus Vierlanden, Schöner aus Boskoop, Altländer Pfannkuchen; Qualität: Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm.

Umsetzung: Als Annuachhilfe ist jeder Hochstamm mittels zweier Anbindepfähle (inkl. Kokosstrick) zu fixieren. Die Bäume in der Straßenverkehrsfläche sind spätestens nach Fertigstellung der Erschließung durch die Stadt Zeven anzupflanzen. Die Bäume auf den Baugrundstücken sind von den Grundstückseigentümern in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Wohngebäude zu pflanzen. Bei Ausfällen ist ein gleichartiger Ersatz in der folgenden Pflanzperiode zu leisten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA		An der baulichen Nutzung	
0,4	--	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
I	ED,0	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
--	--	Anzahl der Vollgeschosse	offene Bauweise ED = Einzel- und Doppelhäuser

Höhe der baulichen Anlagen als Mindestmaß

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

WA 1
Bereich des allgemeinen Wohngebietes mit immissionsrechtlichen Beschränkungen (s. textliche Festsetzung 4.2)

Umgrenzungen der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

LPB V
Lärmpegelbereiche II - V (s. textliche Festsetzung 4.2)

M
Müllbehälterstellplatz

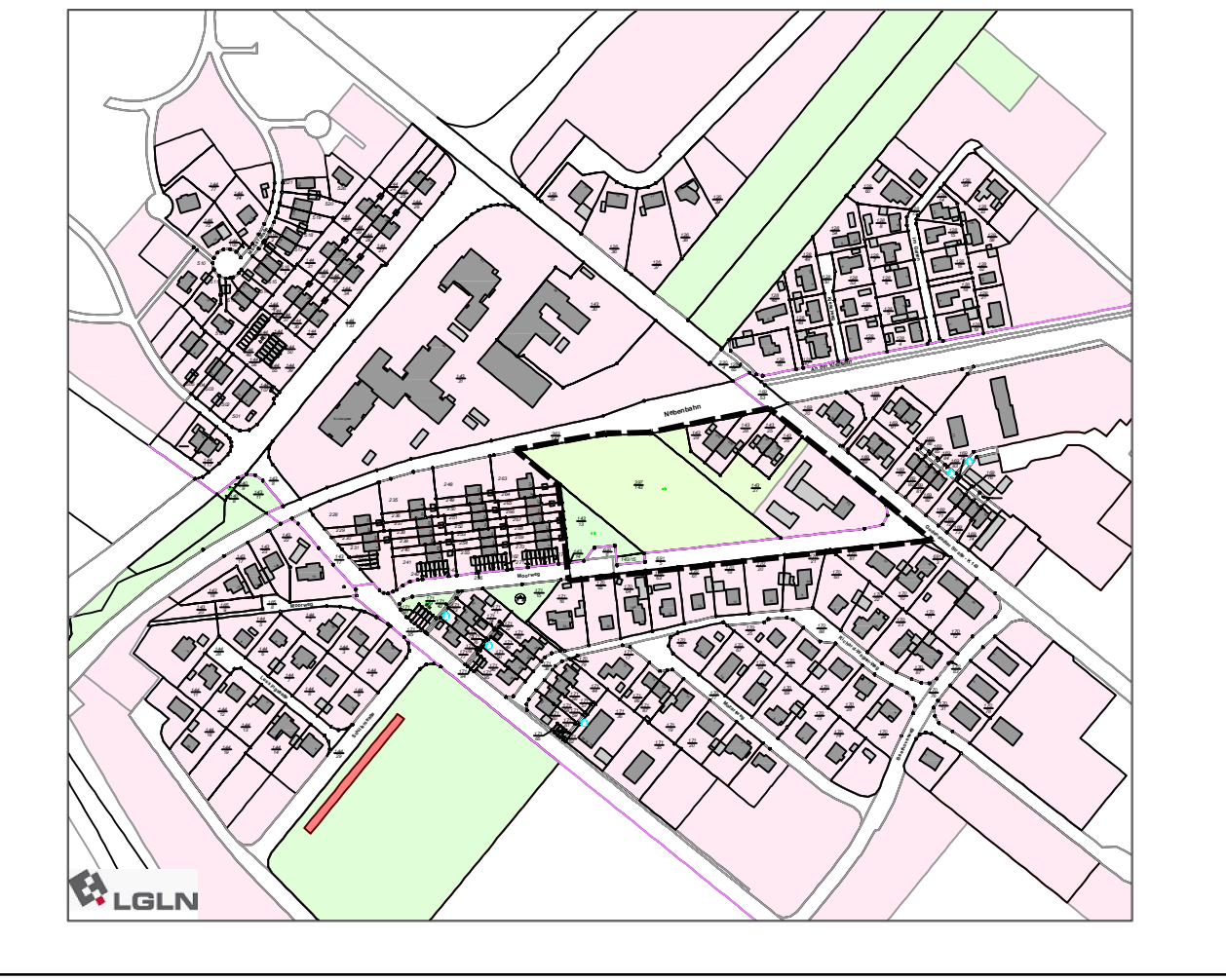
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 I. V. M. § 13 A DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) SOWIE DER §§ 10 UND 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HÄT DER RAT DER STADT ZEVEN DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 84, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN OBERSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

ZEVEN, DEN ... STADTDIREKTOR

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000



STADT ZEVEN BEBAUUNGSPLAN NR. 84 "Moorweg Teil II"

ENTWURF

MASSTAB 1:1000
06.04.2018

0 10 20 40 70