

## VERFAHRENSVERMERKE

1. DER BAUAUSSCHUSS DER STADT ZEVEN HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 82 BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM \_\_\_\_\_ ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

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

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



DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM \_\_\_\_\_). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWAND-FREI.

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

SCHHEELS, DEN \_\_\_\_\_  
ÖFFENTL. BEST. VERM.-ING. \_\_\_\_\_

3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 82 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

ROTENBURG (WÜMME), DEN \_\_\_\_\_  
PLANVERFASSER \_\_\_\_\_

4. DER BAUAUSSCHUSS DER STADT ZEVEN HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 82 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM \_\_\_\_\_ ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 82 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM \_\_\_\_\_ BIS \_\_\_\_\_ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

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

5. DER BAUAUSSCHUSS DER STADT ZEVEN HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 82 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 4 A ABS. 3 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM \_\_\_\_\_ ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 82 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM \_\_\_\_\_ BIS \_\_\_\_\_ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

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

6. DER RAT DER STADT ZEVEN HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 82 NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

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

7. DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS NR. 82 IST GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM \_\_\_\_\_ ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM \_\_\_\_\_ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

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

8. 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 MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGS NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

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

## PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) SOWIE DER §§ 10 UND 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKMVG) HAT DER RAT DER STADT ZEVEN DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 82, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN BEZUGNEHMENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

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

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Innerhalb des Industriegebietes (GI) sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und innenstadtrelevanten (zentrenrelevanten) Sortimenten gemäß der Sortimentsliste aus der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Zeven (Juli 2009) unzulässig.

Als nahversorgungsrelevant gelten folgende Sortimente:

- Lebensmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren, Brot, Backwaren, Fleisch-, Wurstwaren
- Drogerie- / Reinigungsartikel, Kosmetikartikel, pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren
- Blumen / Zimmerpflanzen

Als zentren- bzw. innenstadtrelevant gelten folgende Sortimente:

- Bücher, Zeitschriften, Papier-, Schreibwaren, Spielwaren, Bastelbedarf
- Bekleidung, Wäsche / Miederwaren, Schuhe, Lederwaren, Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel
- Elektrokleingeräte, Elektrozubehör, Leuchten / Lampen, Radio, TV, Video („braune Ware“ / Unterhaltungselektronik), Ton- / Bildträger, Computer, Telefone / Telefonzubehör, Fotoartikel
- Glas/Porzellan/Keramik, Geschirrkunst, Haushaltswaren, Kunst / Kunstgewerbe, Heimtextilien, Bettwaren, Raumausstattungsartikel, Kurzwaren / Handarbeitsartikel / Wolle / Stoffe
- Optikartikel, Hörgeräte, Uhren, Schmuck, Babyartikel, Musikalien

1.2 Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Nahrungs- und Lebensmittel bis zu einer Geschossfläche von maximal 400 m<sup>2</sup> zugelassen werden, wenn sie Bestandteil eines Betriebes sind, in dem die angebotenen Güter hergestellt werden.

### 2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

2.1 Überbaubare Grundstücksflächen in der mit „A“ gekennzeichneten Fläche (Planzeichnung Teil I)

2.1.1 Innerhalb der mit „A“ gekennzeichneten Fläche sind nur bauliche Anlagen zulässig, die nicht dem dauerhaften oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen.

2.1.2 Anlagen zur Oberflächenwasserbeseitigung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen oberhalb der Straße Tannenamp (Planzeichnung Teil II)

2.2.1 Oberhalb der Straßenverkehrsfläche (Tannenamp) und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (siehe Planzeichnung Teil I) gilt die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche der Planzeichnung Teil II ab einer Höhe von mindestens 5,50 m oberhalb der Fahrbahnoberkante der Straße Tannenamp.

2.2.2 Oberhalb der Straßenverkehrsfläche (Tannenamp) und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (siehe Planzeichnung Teil I) dürfen bauliche Anlagen eine Breite von 10 m (gemessen jeweils an den Straßengrundstücksgrenzen der Straße Tannenamp) nicht überschreiten.

### 3. HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Die in der Planzeichnung Teil II festgesetzte zulässige Oberkante (OK) von baulichen Anlagen darf nicht überschritten werden. Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberkante der Straße Tannenamp, gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind turmartige Aufbauten oder Bauwerke (z.B. Masten) und technische Anlagen sowie untergeordnete Bauteile.

### 4. BAUWEISE

In der abweichenden Bauweise sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

### 5. ZUFahrTEN ÜBER DIE VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECkBESTIMMUNG

In der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Mehrzweckstreifen / Parkplatz“ ist die Anlegung von zwei Zu- und Abfahrten zum Tannenamp zulässig.

### 6. VERSICKERUNG DES OBERFLÄCHENWASSERS

Das im Industriegebiet (GI) anfallende Oberflächenwasser ist im Plangebiet zu versickern.

### 7. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHEN

Die außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 1 der Flur 8 der Gemarkung Stemmen-Vahde und Flurstück 98/4 der Flur 1 in der Gemarkung Wiersdorf gemäß der Begründung durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind dem Plangebiet zugeordnet.

## HINWEISE

### 1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.

### 2. MÖGLICHE BEEINTRÄCHTIGUNG VON RICHTFUNKTRASSEN

Bauwerke mit Bauhöhen von mehr als 20 m können bestehende Richtfunkstrecken beeinflussen. Für derartige Bauwerke ist im (Bau-)Genehmigungsverfahren die Stellungnahme der Bundesnetzagentur einzuholen.

Photovoltaikanlagen können die Funkmessstationen der Bundesnetzagentur auch bei geringeren Bauhöhen stören und sind der Bundesnetzagentur im (Bau-)Genehmigungsverfahren vorzulegen.

### 3. UNTERIRDISCHE LEITUNGEN

Über das Flurstück 307 verläuft die Gasversorgungsleitung ETL 0074.100 Abzw. 5W Zeven mit Begleitkabel. Diese ist zu erhalten. Die Leitung ist einschließlich eines Schutzstreifens in der Planzeichnung eingetragen, sie ist aber **nicht eingemessen**. Die genaue Lage ist beim Versorgungssträger zu erfragen bzw. vor Ort einzumessen. Unabhängig davon hat der Bauunternehmer die Pflicht, sich im Weiteren über die tatsächliche Lage und Tiefe durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (z. B. Ortung, Suchschlitze und Querschläge) selbst, aber unter Gasunie-Aufsicht, Gewissheit zu verschaffen.

Der Schutzstreifen ist von baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten. Die Schutzanweisungen des Versorgungssträgers sind durch den Bauherrn und die bauausführende Firma einzuholen und zu beachten. Aus Sicherheitsgründen sind sämtliche Baumaßnahmen im Schutzstreifen der Erdgastransportleitung/Kabel in Anwesenheit eines Mitarbeiters des Versorgungssträgers durchzuführen.

Bauanträge und Baumaßnahmen in einem Sicherheitsstreifen von je 25 m beiderseits der Leitungssache sind dem Leitungsträger zur Prüfung und Genehmigung einzureichen. Außerdem ist der Versorgungssträger über Arbeiten im Näherungsbereich bis ca. 50 m zur Erdgas-transportleitung / Kabel, auf die in der Örtlichkeit durch Schilderpläne hingewiesen wird, zu informieren.

### 4. ARTENSCHUTZ

Die Untere Naturschutzbehörde hat am 12.02.2019 gemäß § 67 Abs. 1 BNatSchG die Befreiung für die Zerstörung des im Plangebiet (Flurstück 119/210, Flur 4, Gemarkung Zeven) gelegenen gesetzlich geschützten Biotops (Birken-Bruchwald) erteilt mit der Bedingung, dass die Befreiung erst dann wirksam wird, wenn der Bebauungsplan Nr. 82 „Zeven-Aspe, Teil III“ Rechtskraft erlangt hat.

Die Rodung des Waldes und die Baufeldräumung sind mit Hilfe einer Umweltbaubegleitung durchzuführen. Der genaue Zeitpunkt der Rodung und Baufeldräumung sind im Rahmen der Umweltbaubegleitung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Vor der Rodung sind die Bäume von einem Fachgutachter auf Fledermausbesatz zu überprüfen. Die betroffenen Waldflächen sind mit einem Amphibienzaun zu versehen. Die Fängeimer sind zur rodenden Waldseite einzusetzen. Vor und während der Rodungsarbeiten sind die Waldflächen im Plangebiet systematisch nach Amphibien abzusuchen. Die gefundenen Exemplare sind an einer sicheren Stelle wieder auszusetzen.

### 5. KAMPFMITTELBELASTUNG

Nach Mitteilung des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) - Kampfmittelbeseitigungsdienst - kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt. Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeienstelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

### 6. EINSICHTNAHME IN DIN-VORSCHRIFTEN

Die DIN 18005 ist beim Beuth Verlag / Berlin oder DIN Deutsches Institut für Normung e.V. / Berlin zu beziehen. Die DIN-Norm kann auch im Fachbereich Bau, Planung und Umwelt bei der Samtgemeinde Zeven, Am Markt 4, 27404 Zeven, eingesehen werden.

### 7. BODENSCHUTZ- UND ABFALLRECHT

Sollten bei der Realisierung des Vorhabens unnatürliche Bodengerüche, Bodenverfärbungen oder die Ablagerung von Abfällen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Amshof, 27356 Rotenburg (Wümme), unverzüglich anzuzeigen und die weiteren Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

### 8. FLACHGRÜNDUNG

Um weiterhin einen oberflächennahen Grundwasserzulufluss zu der südlich gelegenen Bruchwaldfläche und dem Osenhoser Bach zu gewährleisten, ist für die baulichen Anlagen im Industriegebiet eine Flachgründung erforderlich.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung



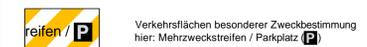
### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



### Füllschema der Nutzungsschablone

| GI           | Art der baulichen Nutzung   |   |
|--------------|---|---|
| 0,8   10,0   | Grundflächenzahl (GRZ):<br>Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche | Baumassenzahl (BMZ):<br>Verhältnis der Baumasse zur Grundstücksfläche |
| a            | abweichende Bauweise  |   |
| OK = 15,00 m | Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß  |   |

### Verkehrsflächen



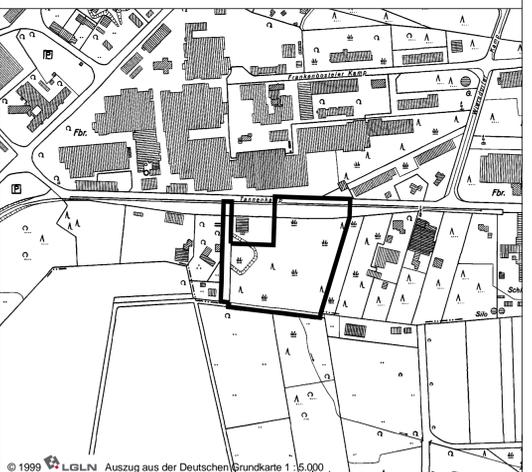
### Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung



### Sonstige Planzeichen



## ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5.000



## STADT ZEVEN

### BEBAUUNGSPLAN NR. 82 "Zeven-Aspe, Teil III"

#### Fassung für den Satzungsbeschluss

Maßstab 1 : 1.000

Stand: 25.04.2019

