

VERFAHRENSVERMERKE

1. DER BAUAUSSCHUSS DER STADT ZEVEN HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE AUFSTELLUNG DER 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 62 BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM _____ ORTSÜBLICH BEKANT GEMACHT WORDEN.

ZEVEN, DEN _____
STADTDIREKTOR _____

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



DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTBEAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 10.04.2018). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

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

SCHESSEL, DEN _____
ÖFF. BEST. VERM.-ING. _____

3. DER ENTWURF DER 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 62 WURDE AUSGEARBEITET VON DER

PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH GROSSE STRASSE 49 27356 ROTENBURG (WÜMME) TELEFON 04261 / 92330 FAX 04261 / 923300 E-MAIL info@pgn-architekten.de

ROTENBURG (WÜMME), DEN _____
PLANVERFASSER _____

4. DER BAUAUSSCHUSS DER STADT ZEVEN HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEM ENTWURF DER 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 62 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 BEKANT GEMACHT.

DER ENTWURF DER 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 62 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

ZEVEN, DEN _____
STADTDIREKTOR _____

5. DER RÄTVERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER STADT ZEVEN HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DER 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 62 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 13 A BAUGB I.V.M. § 4 A ABS. 3 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANT GEMACHT.

DER ENTWURF DER 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 62 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

ZEVEN, DEN _____
STADTDIREKTOR _____

6. DER RAT DER STADT ZEVEN HAT DIE 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 62 NACH PRÜFUNG DER STELLUNGSNÄHMEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

ZEVEN, DEN _____
STADTDIREKTOR _____

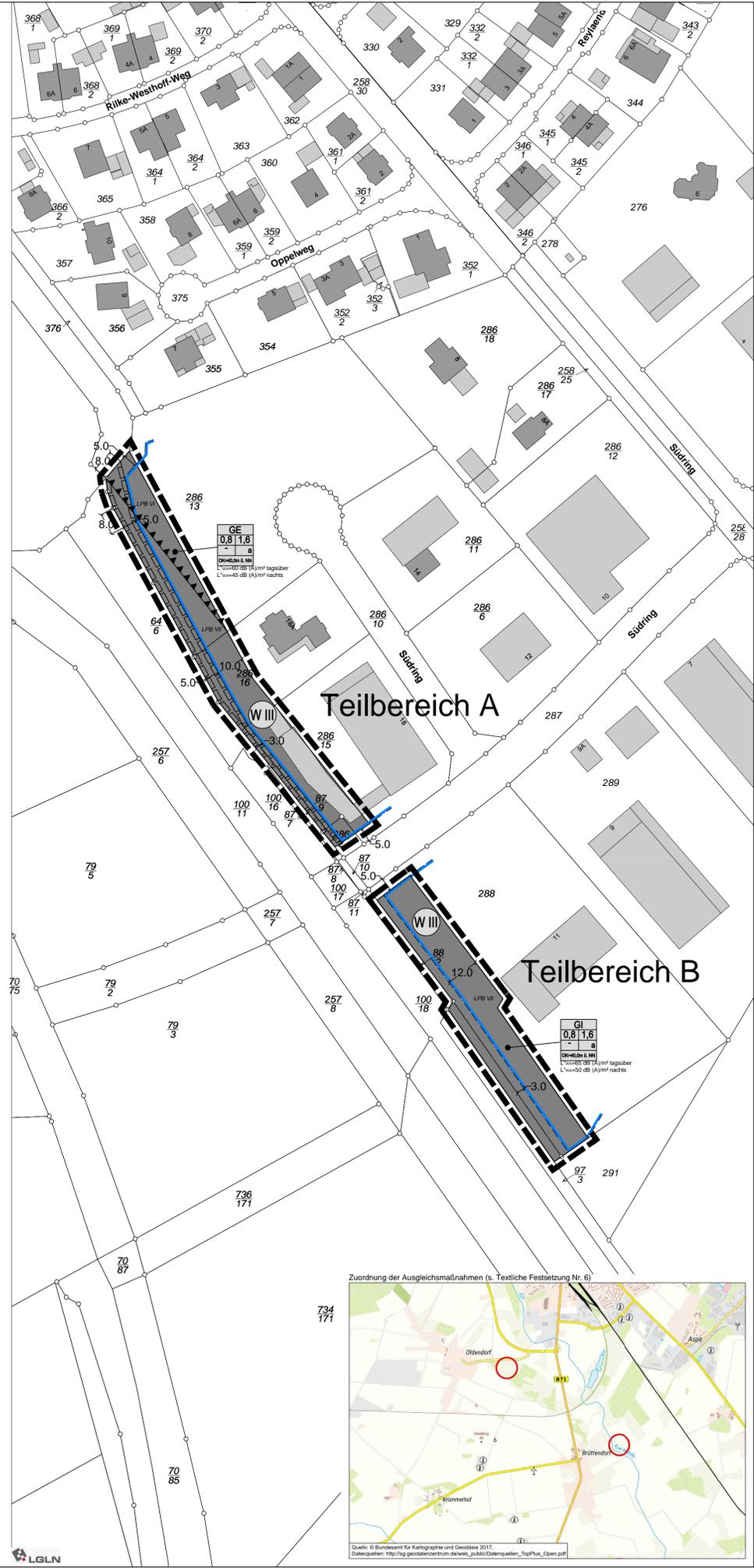
7. DER BESCHLUSS DER 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 62 IST GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM _____ ORTSÜBLICH BEKANT GEMACHT WORDEN.

DIE 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 62 IST DAMIT AM RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

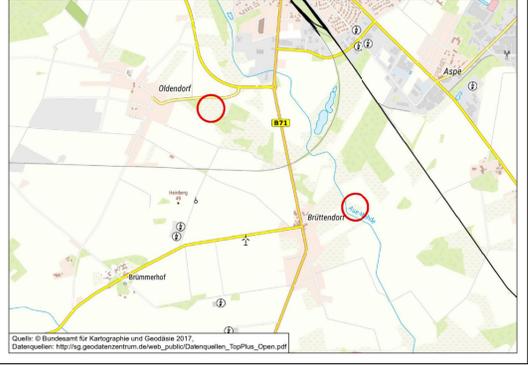
ZEVEN, DEN _____
STADTDIREKTOR _____

8. INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DER 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 62 SIND EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN, EINE VERLETZUNG DER VORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERHÄLTNIS DES BEBAUUNGSPLANES UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES ODER MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGS NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

ZEVEN, DEN _____
STADTDIREKTOR _____



Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (s. Textliche Festsetzung Nr. 6)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in Gewerbe- und Industriegebieten ausnahmsweise zugelassenen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und -leiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nicht zulässig.

2. BAUWEISE
In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind bauliche Anlagen über 50 m Länge zulässig.

3. IMMISSIONSSCHUTZ
3.1 VERKEHRLÄRM
Schutzbedürftige Räume müssen in beiden Teilbereichen einen Abstand von 5 m zur Grenze des Geltungsbereiches, die der Schienenstrecke zugewandt ist, einhalten. Darüber hinaus müssen schutzbedürftige Räume zum Flurstück der Straße „Südring“ im Teilbereich A einen Abstand von 30 m und im Teilbereich B einen Abstand von 15 m einhalten.

Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel d _{B(A)}	Erforderliches Schalldämm-Maß R _{trav,des Außenbauteils} in dB	
		Aufenthalts- und Wohnräume und ähnliches	Büro- und ähnliche Räume
VI	76 bis 80	50	45
VII	> 80	50	50

* Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

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.

3.1 GEWERBELÄRM
Die Industrie- und Gewerbegebiete sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert. Betriebliche Nutzungen dieser Flächen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wie folgt eingeschrankt:

- Durch Betriebe im GE dürfen die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA} nicht überschritten werden:
 - 60 dB (A)/m² tagsüber
 - 45 dB (A)/m² nachts

- Durch Betriebe im GI dürfen die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA} nicht überschritten werden:
 - 65 dB (A)/m² tagsüber
 - 50 dB (A)/m² nachts

Schalpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes D_z (berechnet z.B. gemäß VDI-2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

4. HÖHE BAULICHER ANLAGEN
Die Oberkanten der baulichen Anlagen dürfen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO eine Höhe von 40 m über NN nicht überschreiten.

5. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
Die Festsetzung der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen erfolgt zugunsten der Erschließungsträger und der Stadt.

6. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN
Die externen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planänderungsgebietes auf den Flurstücken 127/16 der Flur 5 in der Gemarkung Zeven und 246/4 der Flur 4 in der Gemarkung Oldendorf sind dem Planänderungsgebiet zugeordnet.

HINWEISE

1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

2. 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.

3. WASSERSCHUTZGEBIET
Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III des Wassergewinnungsgebietes "Wasserwerk". Die Schutzgebietsverordnung vom 17.10.1988 ist zu beachten.

4. ARTENSCHUTZ
Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, ist die Rodung von Bäumen und Sträuchern außerhalb der Brut- und Setzzeit und gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.

5. EINZELHANDELSKONZEPT
Das Einzelhandelskonzept der Stadt Zeven ist zu beachten.

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 4109 ist im Niedersächsischen Ministerialblatt 1991, S. 259 ff. einzusehen.

Beide DIN-Normen können auch im Fachbereich Bau, Planung und Umwelt bei der Samtgemeinde Zeven, Am Markt 4, 27404 Zeven, eingesehen werden.

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) HAT DER RAT DER STADT ZEVEN DIESE 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 62, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

ZEVEN, DEN _____
STADTDIREKTOR _____

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- GE** Gewerbegebiete
- GI** Industriegebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

GE/GI		Art der baulichen Nutzung	
0,8	1,6	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
-	a		Abweichende Bauweise
OK=40,0m ü. NN		Maximale Oberkante	

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)

LPB VI-VII Lärmpegelbereiche VI bis VII (Schallschutz gem. der textlichen Festsetzung Nr. 3 erforderlich)

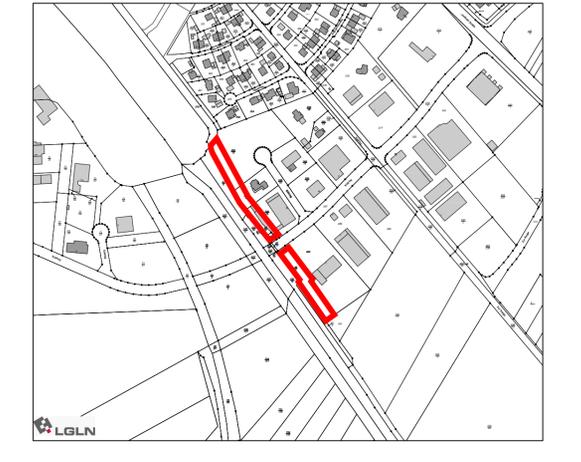
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nachrichtliche Übernahmen

- W III** Wasserschutzgebietszone III

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000



STADT ZEVEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 62
"Industriegebiet Hochkamp Teil II"

6. Änderung

ENTWURF

Maßstab 1:1.000
Stand 22.10.2019

