

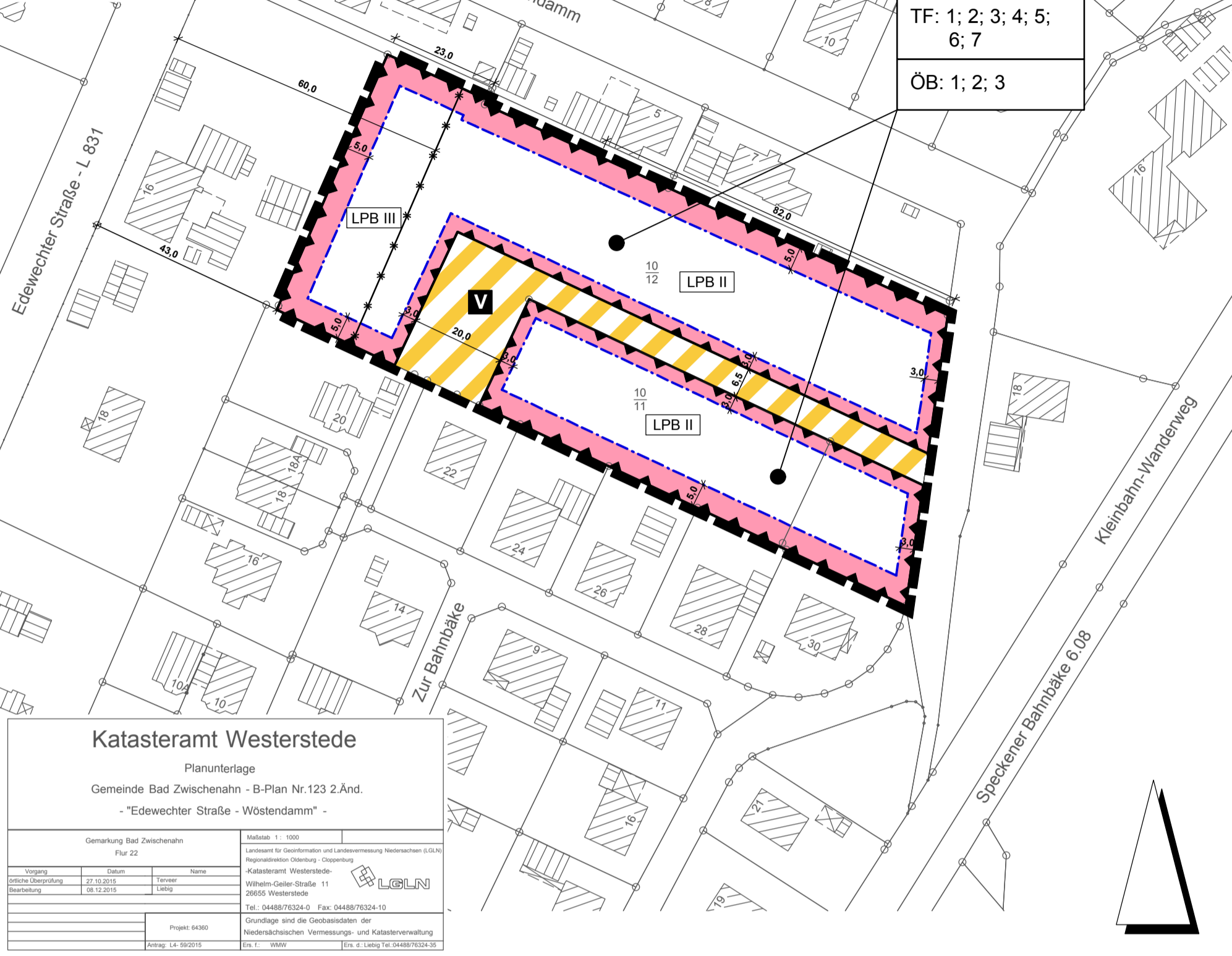
**Gemeinde Bad Zwischenahn  
Bebauungsplan Nr. 123  
"Edewechter Straße - Wöstendamm"**

**2. Änderung**

mit örtlichen Bauvorschriften  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Gemarkung Bad Zwischenahn  
Flur 22

M. 1 : 1.000



<b>Katasteramt Westerstede</b>	
Planunterlagen	
Gemeinde Bad Zwischenahn - B-Plan Nr.123 2.Änd.	
- "Edewechter Straße - Wöstendamm" -	
Gemarkung Bad Zwischenahn Flur 22	Blatt Nr. 1: 1000
Vorgang Ausfertigung: 27.10.2015	Verfahren 2015/11/0001
Verfahren 19.12.2015	Verfahren 2015/11/0001
Projekt 6400	Grundlage sind die Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung Stand: 15.09.2015

**Textliche Festsetzungen**

**1. Art der Baulichen Nutzung gem. § 4 BauNVO**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 1(5) BauNVO die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen nicht zulässig.

Gem. § 1 (6) BauNVO sind die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**2. Begrenzung der Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte (= ein Wohngebäude i. S. des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) max. eine Wohneinheit zulässig.

In Einzelhäusern mit mehreren aneinanderggebauten Wohngebäuden (Doppelhäuser oder 3 Hausscheiben) ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

**3. Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO**

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude für ein Einzelhaus darf 15,0 Meter und für Doppelhäuser 20,0 Meter nicht überschreiten. Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die festgesetzten Gebäudelängen nicht anzurechnen.

Ausnahmsweise kann von der Gebäudelänge für ein Einzelhaus, bestehend aus max. drei aneinanderggebauten Wohngebäuden (3 Hausscheiben), abgewichen werden. Ausnahmsweise kann in diesem Fall die maximale Gebäudelänge für ein Einzelhaus (3 Hausscheiben) 24 Meter betragen.

**4. Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO**

Die Höhe der baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet darf 9,0 Meter nicht überschreiten.

Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und dem obersten Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt), in Fassadenmitte gemessen.

**5. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 12 und § 14 BauNVO**

Garagen, Carports und Nebenanlagen als Gebäude sind zwischen der Straßenseitigen Begrenzungslinie und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.

**6. Anpflanzen von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

Auf den Baugrundstücken ist je angefangener 200 m² neu versiegelter Grundstücksfläche ein großkroniger, heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

Neben Obstbäumen stehen zur Auswahl: Hainbuche, Vogelkirsche, Wildapfel, Feldahorn, Eberesche und Winterlinde.

**7. Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB**

(1) Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind die zur Edewechter Straße ausgerichteten Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster und Türen) von Wohn-, Schlaf und Aufenthaltsräumen so auszuführen dass diese den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 genügen.

Die DIN 4109 kann bei der Gemeinde eingesehen werden.

(2) Für die Lärmpegelbereiche ist folgendes resultierendes Schalldämmmaß R'w,res erforderlich:

- Lärmpegelbereich II R'w,res = 30 dB
- Lärmpegelbereich III R'w,res = 35 dB

(3) Außenwohnbereiche wie Terrassen, Loggien und Balkone von Wohnungen sind im Lärmpegelbereich III auf den lärmzugewandten Seiten nicht zulässig.

**Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990**

**I. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

**1. Art der baulichen Nutzung**

**WA** Allgemeine Wohngebiete (TF 1)

**2. Maß der baulichen Nutzung**

0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
I maximale Anzahl der Vollgeschosse  
GH: 9,0 m maximal zulässige Gebäudehöhe (TF 4)

**3. Bauweise, Baugrenzen**

a abweichende Bauweise (TF 3)  
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze (TF 5)

**4. Verkehrsflächen**

öffentliche Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

**5. Sonstige Planzeichen**

Umgrenzung der Flächen für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes Immissionsschutzgesetzes  
Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche  
Lärmpegelbereich III/III (TF 7)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Textliche Festsetzungen  
Örtliche Bauvorschriften

**Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 NBauO)**

**1. Dachform**

Dächer- mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten (Gauben) müssen eine Neigung von mindestens 25° und höchstens 50° aufweisen und sind als geneigte Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer auszubilden.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie Wintergärten sind hiervon ausgenommen.

**2. Dacheindeckung**

Zulässig sind unglasierte Dachziegel in Rot- bis Rotbrauntönen sowie Anthrazitöne in Anlehnung an die RAL-Farben 3001 bis 3005, 3009, 3011, 3013 und 7016.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie Wintergärten sind hiervon ausgenommen.

**3. Ausnahmen**

Im Sinne der regenerativen Energiegewinnung sind Ausnahmen von den örtlichen Bauvorschriften 1 und 2 zulässig. Die energetischen Anlagen müssen einen Abstand von mindestens 1 Meter zu den Dachrändern (Traufe, First, Giebel) einhalten.

Für Grassdächer gilt eine Mindestdachneigung von 20°.

**4. Einfriedungen**

Für die Bepflanzung der Grundstücksränder sind standortgerechte, heimische Laubgehölze oder Hecken vorzusehen. Holzzäune sind zulässig. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Holzzäune nur bis 1 m Höhe zulässig. Die Höhe der Hecken entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist im Bereich der Ein- und Ausfahrten ebenfalls auf 1,0 m zu begrenzen, so dass ein ausreichend freier Sichtbereich gewährleistet ist.

**Hinweise**

**1. Baunutzungsverordnung**

Es gilt die BauNVO 1990.

**2. Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Str.15, 26121 Oldenburg (Tel.: 0441/7992120) oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**3. Altablagerungen**

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, sind diese der unteren Abfallbehörde (Landkreis Ammerland) zu melden.

**4. Kampfmittelfunde**

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat Hannover zu informieren.

**5. Überdeckung von Bebauungsplänen**

Mit Rechtskraft der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 123 „Edewechter Straße - Wöstendamm“ treten im Änderungsbereich die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 123 außer Kraft.

**PRÄAMBEL**

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES HAT DER RAT DER GEMEINDE BAD ZWISCHENAHN DIESE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 123 "EDEWECHTER STRASSE - WÖSTENDAMM", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

BAD ZWISCHENAHN, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER (SIEGEL)

**VERFAHRENSVERMERKE**

**1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE BAD ZWISCHENAHN HAT IN SEINER SITZUNG AM 08.12.2015 DIE DURCHFÜHRUNG DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 123 "EDEWECHTER STRASSE - WÖSTENDAMM" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 09.02.2016 ÖRTSÜBLICH BEKANNT-GEMACHT WORDEN.

BAD ZWISCHENAHN, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER

**2. PLANUNTERLAGE**

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE  
MAßSTAB: 1 : 1000

QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTRAERVERWALTUNG



DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZE VÖLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 08.12.2015). SIE IST HINSSICHTLICH DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

WESTERSTEDDE, DEN \_\_\_\_\_

- KATASTERAMT WESTERSTEDDE -

(UNTERSCHRIFT) SIEGEL

**3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG:**

OLDENBURG, DEN \_\_\_\_\_  
Planteam **WWW GmbH & Co. KG**  
Donnerschweer Str. 90 • 26123 Oldenburg

Tel.: 0441-361363-0  
Fax: 0441-361363-63

VORENTWURF: 03.11.2015  
ENTWURF: 19.11.2015/11.12.2015  
SATZUNG: \_\_\_\_\_

PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. H. WEYDRINGER

**4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE BAD ZWISCHENAHN HAT IN SEINER SITZUNG AM 08.12.2015 DEM ENTWURF DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 123 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 09.02.2016 ÖRTSÜBLICH BEKANNT-GEMACHT. ES WÜRDE IN DER ÖFFENTLICHUNG DARAUFGEWIESEN, DASS ZUM BEBAUUNGSPLAN KEIN UMWELTBERICHT GEFERTIGT WURDE. DA ES SICH UM EIN VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB (B-PLAN DER INNENENTWICKLUNG) HANDELT, DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 18.02.2016 BIS 17.03.2016 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

BAD ZWISCHENAHN, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER

**5. SATZUNGSBESCHLUSS**

DER RAT DER GEMEINDE BAD ZWISCHENAHN HAT DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 123 "EDEWECHTER STRASSE - WÖSTENDAMM" NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

BAD ZWISCHENAHN, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER

**6. INKRAFTTRETEN**

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES NR. 123 DURCH DIE GEMEINDE BAD ZWISCHENAHN IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM \_\_\_\_\_ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS AMMERLAND NR. \_\_\_\_\_ BEKANNT-GEMACHT WORDEN. DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 123 "EDEWECHTER STRASSE - WÖSTENDAMM" IST DAMIT AM \_\_\_\_\_ RECHTS-VERBINDLICH GEWORDEN.

BAD ZWISCHENAHN, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER

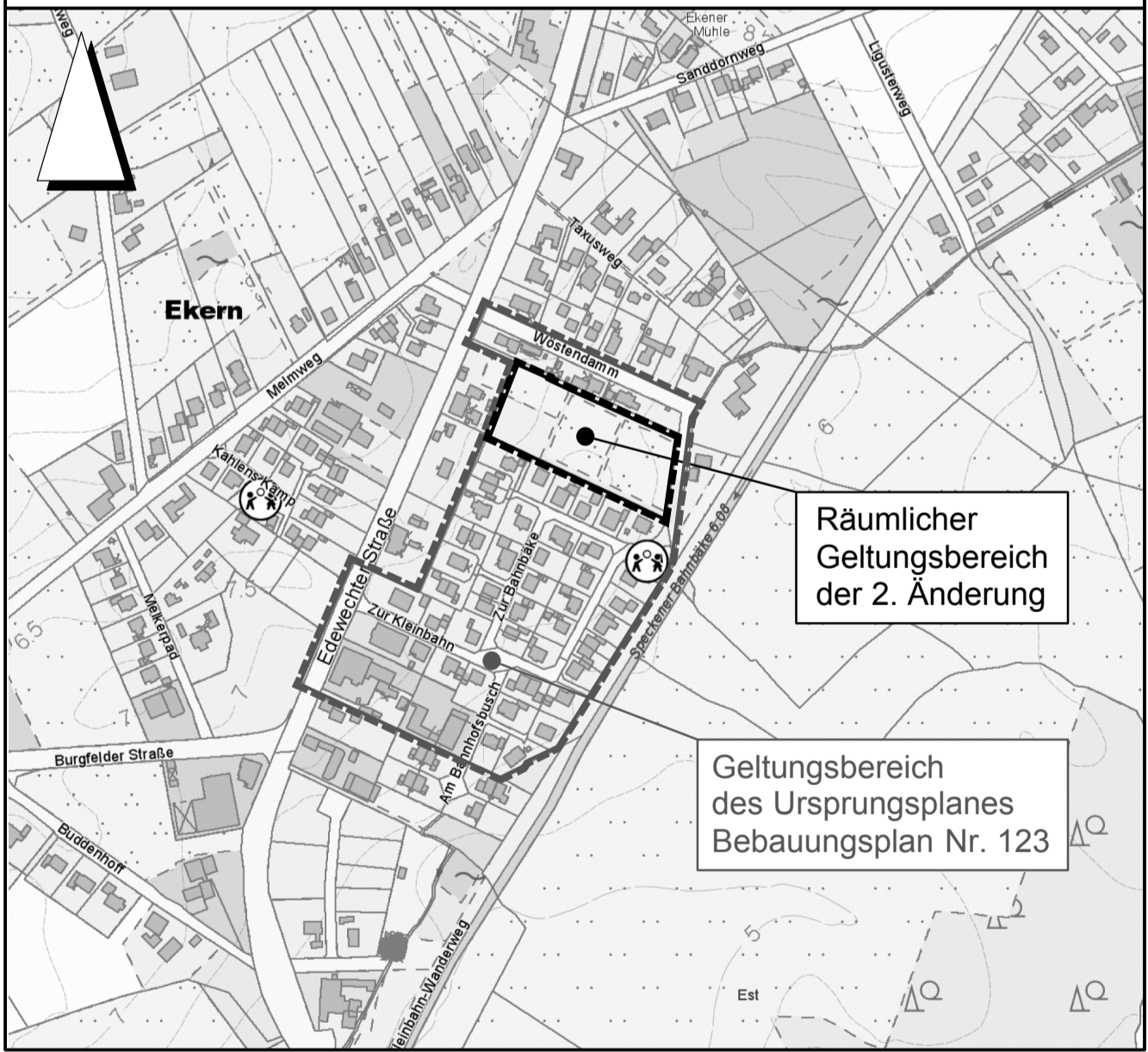
**7. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN**

INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 123 SIND VERLETZUNGEN VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN SOWIE MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGES BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 123 NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

BAD ZWISCHENAHN, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER

**Übersichtsplan 1 : 5.000**



**Gemeinde Bad Zwischenahn  
Bebauungsplan Nr. 123  
"Edewechter Straße - Wöstendamm"  
2. Änderung  
mit örtlichen Bauvorschriften  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)  
M. 1 : 1.000**