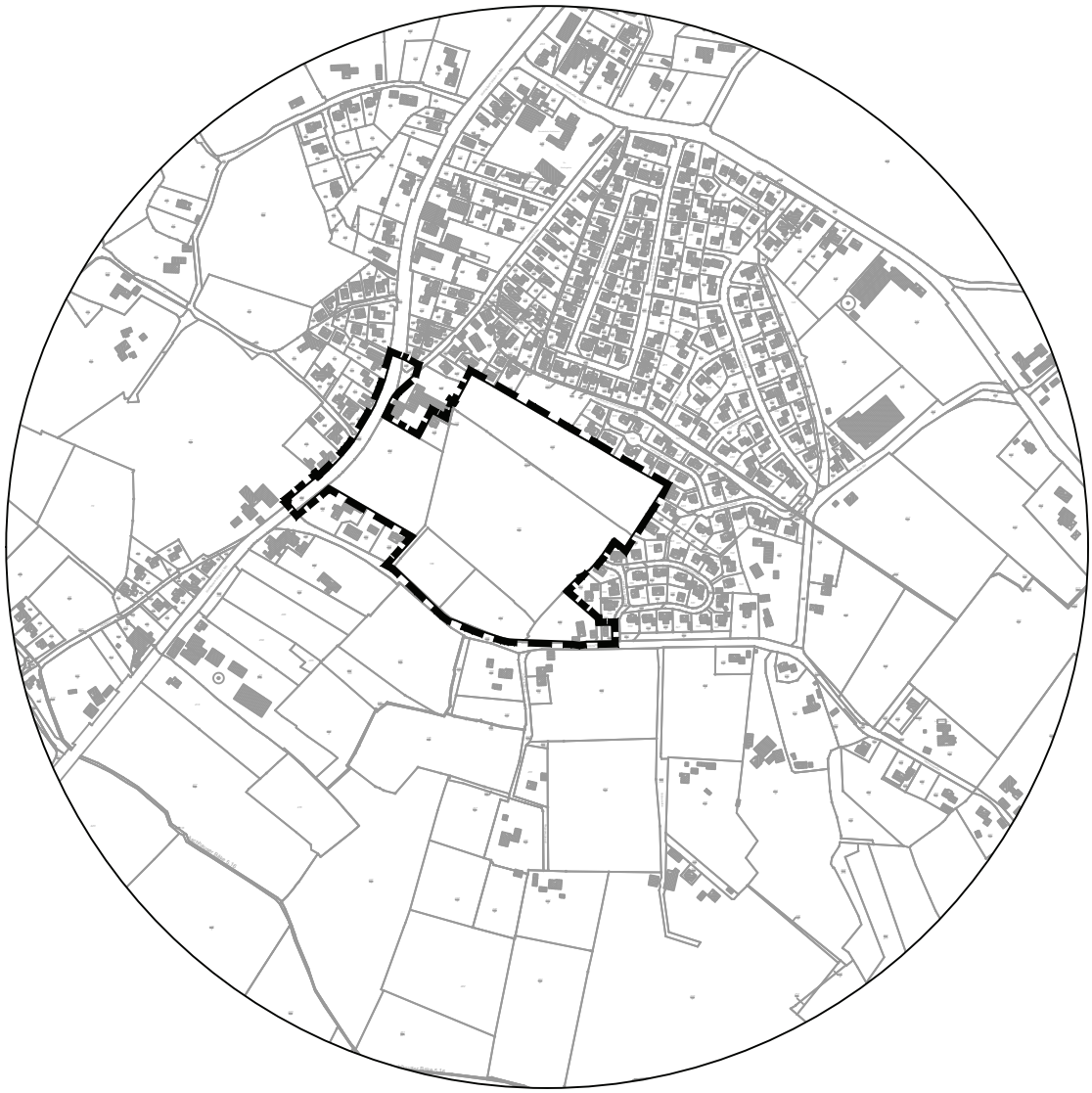
Gemeinde Bad Zwischenahn

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 165
"Aschhausen, östlich Wiefelsteder Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



Urschrift

Dezember 2020

Diekmann • Mosebach & Partner

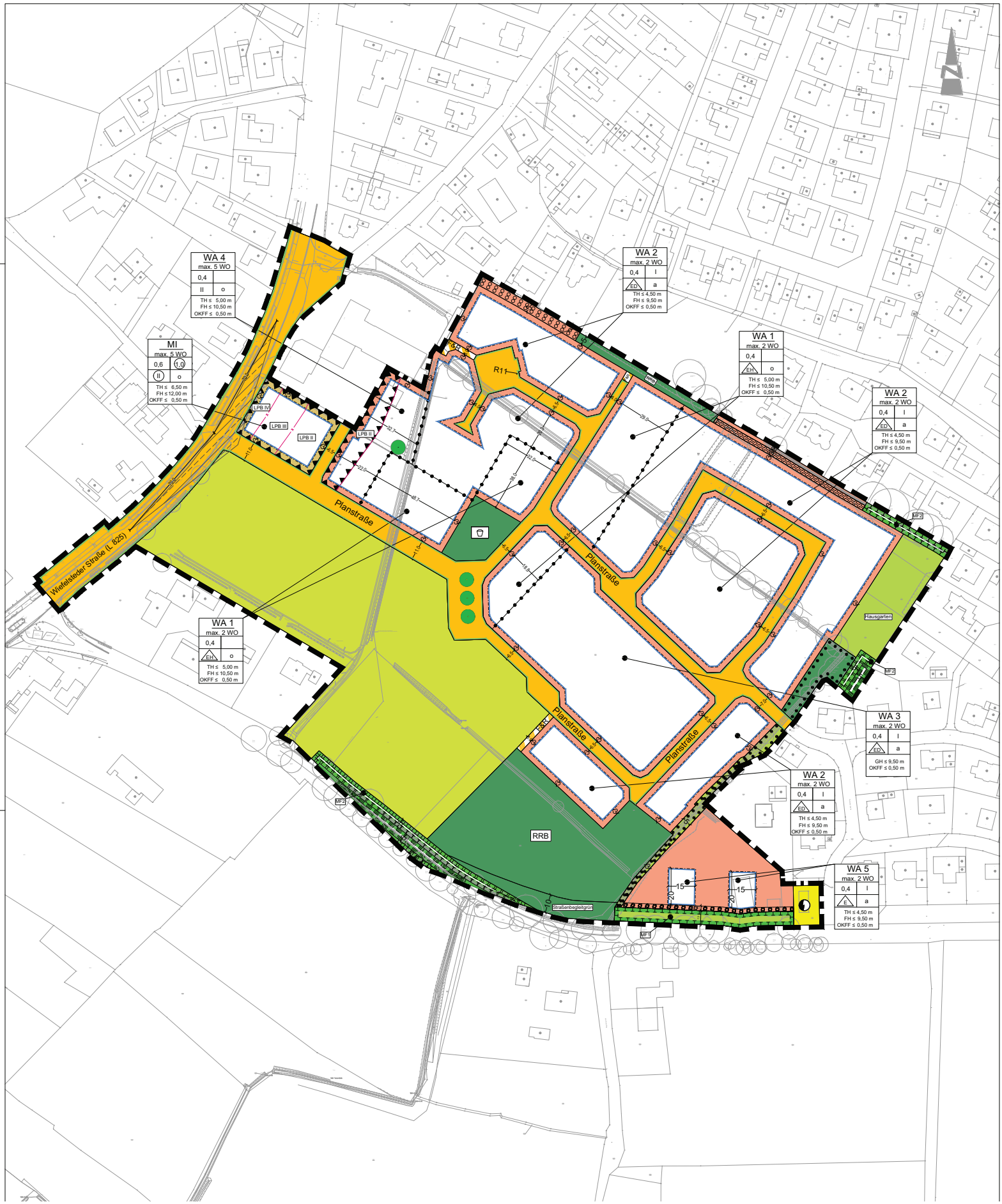
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

Gemeinde Bad Zwischenahn

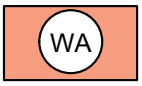
Bebauungsplan Nr. 165 "Aschhausen, östlich Wiefelsteder Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA)

max. 2 WO — maximal zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, z. B. max. 2 WO

Mischgebiet (MI)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,4

(1,0) — zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. I

(II) — Zahl der zwingenden Vollgeschosse

TH ≤ 4,50 m — maximal zulässige Traufhöhe (TH), z. B. 4,50 m

FH ≤ 9,50 m — maximal zulässige Firsthöhe (FH), z. B. 9,50 m

GH ≤ 9,50 m — maximal zulässige Gebäudehöhe (GH)

OKFF ≤ 0,50 m — maximal zulässige Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens

3. Bauweise, Baugrenzen

o — offene Bauweise

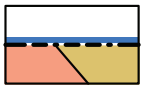
nur Einzelhäuser zulässig

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig

a — abweichende Bauweise

Baugrenze



überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen

Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität, hier: für die EWE

6. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung

"Mehrgenerationenspielplatz"

RRB "Regenrückhaltebecken"

Straßenbegleitgrün "Straßenbegleitgrün"

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten"

7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Fläche für die Landwirtschaft

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, s. textliche Festsetzungen Nr. 15 und 16

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textliche Festsetzungen Nr. 19

Anpflanzen von Einzelbäumen, s. textliche Festsetzungen Nr. 20

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textliche Festsetzungen Nr. 21

Erhaltung von Einzelbäumen, s. textliche Festsetzung Nr. 22

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: Wallhecken

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung von Baugebieten

LPB II Lärmpegelbereich gem. DIN 4109-1, z. B. LPB II

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109-1

mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)

Sichtfeld gem. RASt 06

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 - 5 (WA 1 - 5) gem. § 4 BauNVO sind Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (nicht störende Handwerksbetriebe) sowie Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

2. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 - 5 (WA 1 - 5) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

3. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 - 5 (WA 1 - 5) gem. § 4 BauNVO ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt (§ 1 (6) Nr. 2 BauNVO).

4. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

5. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

6. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 - 3 und 5 (WA 1 - 3 und 5) sind je Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 4 (WA 4) sowie des festgesetzten Mischgebietes (MI) sind je Gebäude maximal fünf Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

7. Ausnahmsweise kann die nach der textlichen Festsetzung Nr. 6 festgesetzte maximale Zahl der Wohneinheiten, innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 2 und 3 (WA 2 und 3), überschritten werden, wenn diese mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gem. der Wohnungsbauförderung in Niedersachsen gefördert werden könnten (gem. § 9 (1) Nr. 7 BauGB i. V. m. § 31 (1) BauGB).

8. In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Einzelhäuser innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 2, 3 und 5 (WA 2, 3 und 5) gem. § 4 BauNVO zulässig, wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von max. 14,00 m. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 2 und 3 (WA 2 und 3) sind in der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) Doppelhäuser mit einer Längenbegrenzung von max. 18,00 m zulässig. Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

9. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 - 5 (WA 1 - 5) und des festgesetzten Mischgebietes (MI) sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ (F + R) gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB sind diese Anlagen innerhalb eines Abstandes von 1,00 m hierzu unzulässig (§ 23 (5) BauNVO).

10. Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

    Oberer Bezugspunkt:

Traufhöhe (TH):	Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
Firsthöhe (FH):	Obere Firstkante
Gebäudehöhe (GH):	Oberkante des Gebäudes (Attika)
Oberkante Fertigfußboden (OKFF):	Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens

    Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbau, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine etc.) ist zulässig.

11. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II, III und IV (LPB II, III und IV) gem. DIN 4109-1

zulässig.

11. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II, III und IV (LPB II, III und IV) gem. DIN 4109-1 (Fassung: 2018-01), Tab. 8, sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. ä. die folgenden Schalldämm-Maße R'w,ges durch die Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II:	
Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. R'w,ges = 30 dB(A)
Büroräume u. ähnliches:	erf. R'w,ges = 30 dB(A)
Lärmpegelbereich III:	
Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. R'w,ges = 35 dB(A)
Büroräume u. ähnliches:	erf. R'w,ges = 30 dB(A)
Lärmpegelbereich IV:	
Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. R'w,ges = 40 dB(A)
Büroräume u. ähnliches:	erf. R'w,ges = 35 dB(A)

Für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden (d.h. Reduzierung des Lärmpegelbereiches um eine Stufe). Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen und sonstige Bauteile) ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. für genehmigungsfreie Baumaßnahmen im Zulassungsverfahren zu führen. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gem. DIN 4109 nachzuweisen. Das erforderliche gesamt bewertete Schalldämmmaß der Außenbauteile ist gem. Kapitel 7 der DIN 4109-1 zu bestimmen.

12. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III und IV (LPB III und IV) sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB die zur L 825 ausgerichteten Außenbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen und sonstige Bauteile) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume bei Neubauten und bei Änderungen im Bestand, die einem Neubau gleichkommen, so auszuführen, dass sie den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen der DIN 4109:2018-01 bezüglich der Raumart entsprechen.

13. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III und IV (LPB III und IV) ist zur Nachtzeit als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB bei besonders schutzbedürftigen Wohnräumen (Kinderzimmer/Schlafräume) an der zur Lärmquelle (hier: Wiefelsteder Str. (L 825)) zugewandten Gebäudeseite die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand sicherzustellen (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme, verglaste Vorbauten oder Belüftungen über die lärmabgewandte Gebäudeseite). Die Schlafräume sind so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden.

14. Innerhalb der überbaubaren Bereiche in den Lärmpegelbereichen III bis IV sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) nur auf der direkt zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite zulässig. Ansonsten sind bauliche Maßnahmen, wie Umfassungswände am Rand der Außenwohnbereiche, gefertigt aus Glas, Plexiglas, Mauerwerk oder Holz in einer Höhe von mindestens 1,80 m zulässig. Bei der Ausführung sind die Wände sowie deren Verbindung zum Pfosten, Boden und der Haltekonstruktion fugendicht auszuführen. Alternativ ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Herstellung von Wintergärten, verglaste Loggien) sicherzustellen, dass ein Außenpegel von 60 dB(A) eingehalten wird.

15. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 1 (MF1) gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist ein artenreicher Gras-Kraut-Saum zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Die Unterbrechung dieser Fläche ist für die Anlage einer Zufahrt pro Grundstück auf einer Breite von maximal 5,00 m zulässig. Die Zufahrt ist ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

16. Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 2 (MF2) entlang der gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützten Wallhecken (Wallheckenschutzstreifen) sind Bodenauf- und abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

17. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken

Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

17. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken (RRB)" gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB ist eine Anlage von Fuß- und Radwegen (F + R) gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB zulässig. Dieser ist als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB).

18. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 3 (WA 3) sind die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad dauerhaft und flächendeckend zu begrünen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB). Mind. 60 % dieser Dachflächen sind dauerhaft und fachgerecht mit einer stark durchwurzelbaren Substratschicht von mind. 10 cm zu versehen und extensiv zu begrünen, sodass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist. Zu verwenden sind niedrige, trockenheitsresistente Pflanzen (z. B. Gräser, bodenbedeckende Gehölze oder Wildkräuter). Grundsätzlich sind standortgerechte Saat- und Pflanzgüter regionaler Herkunft zu verwenden. Ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten, z. B. für Photovoltaikanlagen. Ausnahmsweise sind Lichtkuppeln, Glasdächer und Terrassen zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und untergeordnet sind. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb der Dachfläche vom Eingriffsverursacher nachzupflanzen.

19. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind heimische, standortgerechte Gehölzpflanzungen in Form einer Baum-Strauch-Hecke anzulegen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Unterbrechung dieser Fläche entlang der Heinrichstraße ist für die Anlage einer Zufahrt pro Grundstück auf einer Breite von maximal 5,00 m zulässig. Die Zufahrt ist ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
    zu verwendende Pflanzenarten:
        Bäume: Stieleiche, Traubeneiche, Eberesche, Schwarzerle, Birke, Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn
        Sträucher: Weißdorn, Holunder, Faulbaum, Haselnuss, Schlehe, Hartriegel, Pfaffenhütchen
        Gehölzqualitäten:
        Bäume: 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm; Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125-150 cm
        Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm

20. Innerhalb des Plangebietes ist für je angefangene 150 m² eines Grundstücks mind. ein kleinkroniger Baum mit einem Stammumfang von mind. 12 cm, oder für je angefangene 300 m² eines Grundstücks mind. ein großkroniger Baum mit einem Stammumfang von mind. 16 cm gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode vom Eingriffsverursacher durchzuführen. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind die Bäume durch Neupflanzung gleicher Art und Qualität innerhalb des jeweiligen Grundstücks bzw. innerhalb der jeweiligen Fläche vom Eingriffsverursacher zu ersetzen.
    zu verwendende Pflanzenarten:
        Bäume: Stieleiche, Traubeneiche, Eberesche, Schwarzerle, Birke, Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn
        Gehölzqualitäten: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm; Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125-150 cm

21. Innerhalb der festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB, sind die dort vorhandenen Grünstrukturen auf Dauer zu erhalten sowie Bodenauf- und abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen und Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig. Abgänge oder Beseitigungen sind vom Eingriffsverursacher, innerhalb dieser Fläche, adäquat zu ersetzen.

22. Der innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzte Baum zum Erhalt gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB ist zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, sind Bodenauf- und abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Abgänge oder Beseitigungen sind vom Eingriffsverursacher innerhalb des Grundstücks adäquat zu ersetzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 84 (3) Nr. 1, 3 und 6 NBauO)

1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 165 "Aschhausen, östlich Wiefelsteder Straße" identisch.

2. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 2, 4 und 5 (WA 2, 4 und 5) und des Mischgebietes (MI) sind als Dachformen von Gebäuden ausschließlich Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 50° zulässig. Dieses gilt nicht für Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche ≤ 75,00 m² sowie für untergeordnete Bauteile, wie z. B. für Quergiebel, Dachgauben, Wintergärten, oder Terrassenüberdachungen.

3. Innerhalb des Satzungsgebietes sind als Material für die Dacheindeckung der Gebäude (ausgenommen Wintergärten) nur rote bis rotbraune, anthrazit oder schwarze Töne sowie nicht stark reflektierende Tondachziegel oder Betondachsteine (max. Glanzgrad "Seidenmatt") zulässig. Solarenergieanlagen können auf bis zu 80% je Dachfläche installiert werden.

4. Innerhalb des Satzungsgebietes sind feste Einfriedungen (z. B. Mauern oder Zäune) entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Unterer Bezugspunkt hierfür ist die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen Erschließungsstraße.

5. Die nicht überbauten Grundstücksflächen, innerhalb des Satzungsgebietes, sind dauerhaft als Vegetationsfläche herzustellen und zu unterhalten sowie von Versiegelung, Kunststoffflächen und Kiesschüttungen freizuhalten. Ausgenommen sind Zufahrten, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie Wegebeziehungen auf dem jeweiligen Grundstück.

6. Ordnungswidrig gemäß § 80 (3) NBauO handelt, wer den aufgrund des § 84 NBauO erlassenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung (Dachform, Dachneigung, Material, Farbton, Glanzgrad, Einfriedungen, Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen) zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

HINWEISE/NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist diese in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in den Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auszuschließen sind. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 14 (2) des 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 Arbeit gestattet.

3. Sollten Bodenverunreinigungen,Altlasten oder Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Ammerland und die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
4. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
5. Anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
6. Zur bestmöglichen Ausnutzung möglicher regenerativen Energien ist eine Ausrichtung der Gebäudestellung in südlicher bzw. südwestlicher Lage sowie eine entsprechende First-/Dachneigung empfehlenswert.
7. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich nach § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Wallhecken.
8. Aus dem Plangebiet können im Hinblick auf die von der Wiefelsteder Straße (L 825) ausgehenden Emissionen keine Ansprüche gegenüber dem Träger der Straßenbaulast gestellt werden.
9. Die Erweiterung oder Änderung von Ein- und Ausfahrten zur Wiefelsteder Straße (L 825) hat in Abstimmung mit der Straßenbaubehörde des Landkreises Ammerland zu erfolgen. Der Träger der Straßenbaulast entscheidet über die Sichtfreihaltung im Sinne der Vorschriften des Straßenbaurechts im Einvernehmen mit der unteren Bauaufsichtsbehörde. Die Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 2006) bzgl. der freizuhaltenden Sichtdreiecke zu beachten sind. Der Bereich der freizuhaltenden Sichtfelder ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen der Straßen freizuhalten.
10. In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Planungs- und Umweltamt der Gemeinde Bad Zwischenahn vollständig bereitgehalten.
11. Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes (Wasserschutzzone IIIA) der Gemeinde Bad Zwischenahn. Die "Verordnung des Landkreises Ammerland über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Bad Zwischenahn der Gemeindewerke für Wasser und Abwasser Bad Zwischenahn" ist zu beachten. Die Belange des vorsorgenden Grundwasserschutzes sind in besonderem Maße zu beachten. Alle Planungen und Maßnahmen, die das Einzugsgebiet betreffen, sind so abzustimmen, dass dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt wird. Zudem kann es zu Einschränkungen bei der Herstellung einer Erdwärmeanlage in Wasserschutzgebieten kommen.
12. Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBL. I, S. 3634) anzuwenden, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I, S. 587).
13. Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBL. I, S. 3786) anzuwenden.
14. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).
15. Es gilt die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244).