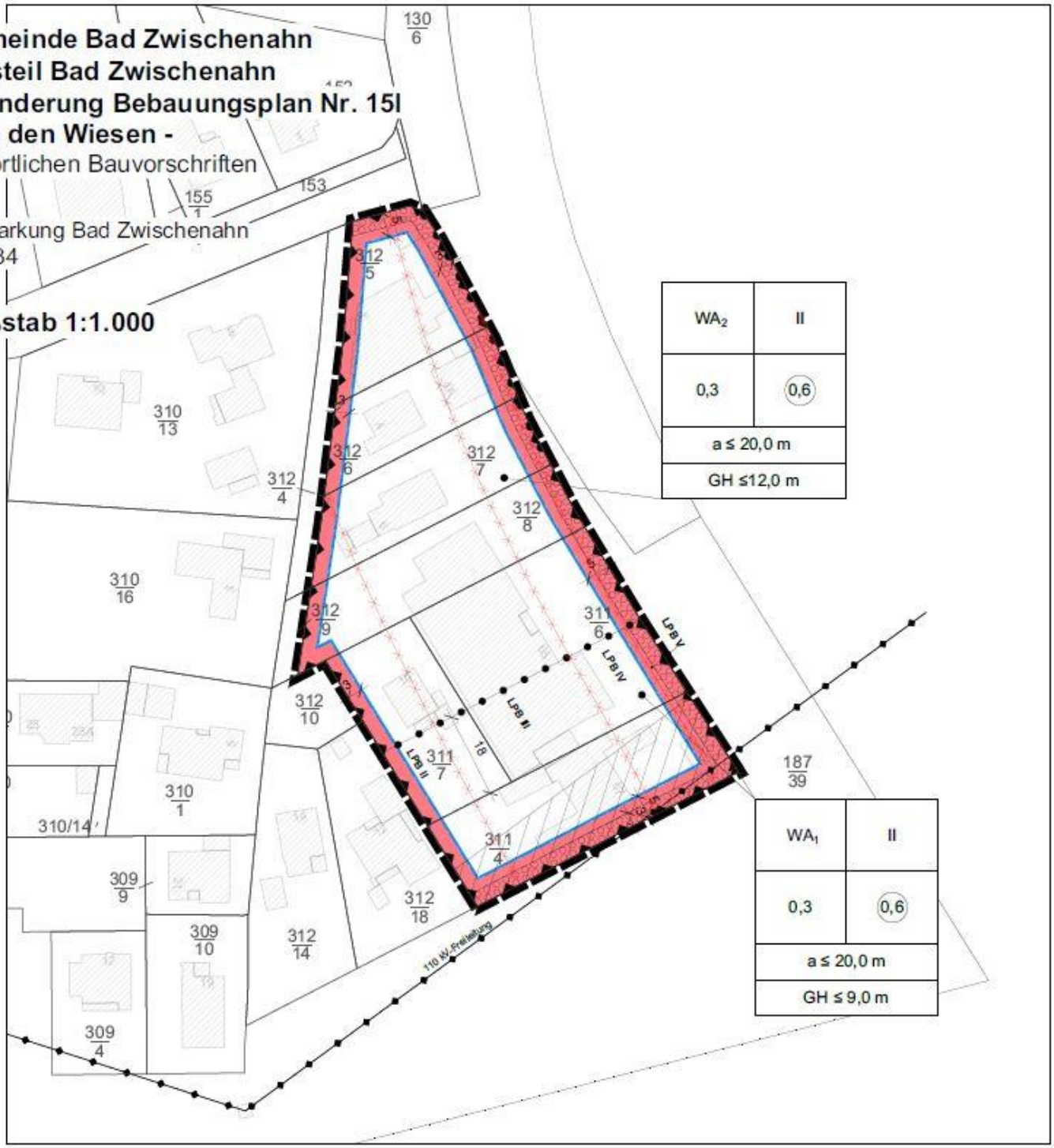
Gemeinde Bad Zwischenahn
Ortsteil Bad Zwischenahn
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 15I
- An den Wiesen -
mit örtlichen Bauvorschriften

Gemarkung Bad Zwischenahn
Flur 34

Maßstab 1:1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanZV 1990

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

II — maximale Anzahl der Vollgeschosse

0,3 — Grundflächenzahl

(0,6) — Geschossflächenzahl

GH ≤ 12,0 m maximal zulässige Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baugrenzen

nicht überbaubare Fläche

überbaubare Fläche

Baugrenze

a — abweichende Bauweise

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

LPB V — Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)

Oberirdische Versorgungsleitung (hier: 110 kV- Freileitung)

Fläche zur Einhaltung der Leitungsschutzzone nach EN 50341 und DIN VDE 0105

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Abgrenzung des Maßes der Nutzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeine Wohngebiete

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO (nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig.
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig.

3. Begrünungsmaßnahmen

3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten ist pro 150 m² angefangene versiegelte Fläche ein mittel- oder kleinkroniger und standortgerechter und heimischer Laubbaum oder standortgerechter Obstbaum zu Pflanzen. Pflanzungen gem. textlicher Festsetzung Nr. 3.3 können hierbei angerechnet werden.

Pflanzliste heimischer Laubbäume: Feldahorn, Kugelahorn, Silbereschen-Ahorn, Weißdorn, Linde, Amberbaum, Eberesche

Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

3.2 Die mit einem Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB belegten Flächen sind entweder als Siedlungsrandbepflanzung durch die o.g. heimischen Laubbäume in lockerer, blickdurchlässiger Weise (ca. 30% der Fläche) zu bepflanzen oder als freiwachsende Hecke aus Sträuchern (Weißdorn, Liguster, Roter Hartriegel, Haselnuss, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schlehe) anzulegen.
Für die notwendigen Grundstückszufahrten sind zwei Unterbrechungen des Pflanzstreifens mit einer Breite von zusammen höchstens 6,0 m je Grundstück zulässig.

3.3 Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit einem Pflanzgebot belegten Flächen ist je angefangene 10,0 m Länge ein mittelkroniger Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die genannte Pflanzliste gilt hierfür.

Ausgenommen hiervon sind Flächen zur Einhaltung der Leitungsschutzzone nach EN 50341 und DIN VDE 0105.

4. Immissionsschutz

Es sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrsimmissionen durchzuführen:

1. Für die gekennzeichneten Bauflächen sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Dabei sind für die jeweiligen Gebäude die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche maßgeblich.
2. Auf den lärmabgewandten Seiten kann ein geringerer Lärmpegelbereich in Ansatz gebracht werden. Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen und sonstige Bauteile) ist im Zulassungsverfahren zu führen. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gem. DIN 4109 nachzuweisen.
3. Die Fenster von Schlafräumen sind an der lärmabgewandten Seite anzuordnen oder mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Alternativ sind bauliche Maßnahmen vorzusehen: Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), insbesondere Fensterkonstruktionen oder in iherer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, ist sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden.
4. Hausnahe Freibereiche (Terrassen und Balkone) von Wohnungen dürfen nicht an den Hausseiten angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall unterliegen. Alternativ ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Herstellung von Wintergärten, verglaste Loggien) sicherzustellen, dass ein Innenraumpegel von 55 dB(A) eingehalten wird.
5. Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmmaße bzw. der Wohnraum-Innenpegel in den allgemeinen Wohngebieten ist (bei Neubauten oder Umbauten die einem Neubau gleichkommen) im Zulassungsverfahren zu führen. Der ausreichende Lärmschutz ist im Einzelfall durch einen Sachverständigen nachzuweisen.

5. Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe für das Allgemeine Wohngebiet 1 (WA_1) beträgt 9,0 m. Für das Allgemeine Wohngebiet 2 (WA_2) gilt eine maximale Gebäudehöhe von 12,0 m. Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Oberkante der anschließenden Erschließungsstraße, gemessen in Fahrbahnmitte. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes. Schornsteine, Antennenträger o.ä. sind nicht zu berücksichtigen.

6. Anzahl der Wohneinheiten

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO wird die Anzahl der maximalen Wohneinheiten in Bezug auf die Grundstücksgröße wie folgt begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB):

Je 150 m² Grundstücksfläche maximal 1 Wohneinheit.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind je Gebäude maximal 5 Wohneinheiten zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 80 Abs. 3 u. 84 NBauO)

1. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen 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.

2. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer der aufgrund § 84 NBauO erlassenen örtlichen Bauvorschrift dieser Satzung (Gestaltungen der nicht überbauten Grundstücksflächen) zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 50.000 € geahndet werden.

HINWEISE

1. Baugesetzbuch

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.03.2020 (BGBl. I, S. 587).

2. Baunutzungsverordnung

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

3. Planzeichenverordnung

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

4. Niedersächsische Bauordnung

Es gilt die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88).

5. Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz

Es gilt das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309).

6. Bodenfunde

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 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg (Tel: 0441/205766-15) 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.

7. Altablagerungen

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

8. Kampfmittelfunde

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

9. Sonderabfälle

Anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

10. Klimaschutz

Zur bestmöglichen Ausnutzung möglicher regenerativer Energien ist eine Ausrichtung der Gebäudestellung in südliche bzw. südwestliche Lage sowie der entsprechenden First-/Dachneigung empfehlenswert.

11. Einwirkungsbereich von Niederfrequenzanlagen

Im Einwirkungsbereich von Niederfrequenzanlagen sind die Immissionsbeiträge der querenden 110 kV-Freileitung zu beachten. Entsprechende Flächen sind aus den LAI-Hinweisen zur Durchführung der 26. BImSchV (2014), Kapitel II.3.1 zu entnehmen.

12. Überdeckung von Bebauungsplänen

Mit der Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15I - An den Wiesen - treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15I - An den Wiesen - für den überlagerten Teilbereich außer Kraft.

13. DIN-Normen

In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Planungs- und Umweltamt der Gemeinde vollständig bereitgehalten.