

GEMEINDE BAD ZWISCHENAHN

Bebauungsplan Nr. 33 I - Petersfehn Süd -
als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung

Sitzung des Ausschusses für Planung, Energie und Umwelt
20. April 2021

Luftbild



Gesamtgröße des
Plangebietes: **ca. 18,42 ha**
(184.241 m²)

Planzeichn

Gemeinde Bad Zwischenahn
Ortsteil Petersfehn
Bebauungsplan Nr. 33 I
- Petersfehn Süd -
mit örtlichen Bauvorschriften

Gemarkung Bad Zwischenahn
Flur 52

Maßstab 1:1.000

WA	I
0,3	a
GH ≤ 9,0 m	

WA	I
0,3	a
GH ≤ 9,0 m	



Änderung des Maßes der
baulichen Nutzung

Einbeziehung eines Bereiches
nach § 34 BauGB

(gem. § 13a BauGB: Bebauungsplan der
Innenentwicklung)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeine Wohngebiete

(1) Im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(2) Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

2. Begrenzung der Wohnungen

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

Je 200 m² Grundstücksfläche höchstens 1 Wohnung.

Einzelhaus

Anzahl der Gebäude	Anzahl der Wohnungen (je Gebäude)
1	max. 3
2	max. 2
mehr als 2	max. 1

Doppelhaus

Anzahl der Gebäude	Anzahl der Wohnungen (je Gebäude)
2	max. 2
mehr als 2	max. 1

Hausgruppe

Anzahl der Gebäude	Anzahl der Wohnungen (je Gebäude)
mehr als 2	max. 1



3. Abweichende Bauweise

In der gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die folgenden Längenbegrenzungen:

Einzelhaus

Anzahl der Gebäude	Gebäudelänge
1	max. 15 m
2	max. 18 m
mehr als 2	max. 23 m

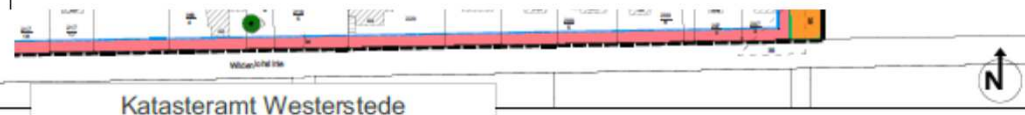
Doppelhaus

Anzahl der Gebäude	Gebäudelänge
2	max. 18 m
mehr als 2	max. 23 m

Hausgruppe

Anzahl der Gebäude	Gebäudelänge
mehr als 2	max. 23 m

Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.



Katasteramt Westerstede

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

- Frühzeitige Beteiligung fand zwischen dem **24. Februar** und **26. März 2021** statt

→ **Keine Stellungnahme** von privater Seite

→ **17 Stellungnahmen** von Trägern öffentlicher Belange (TÖB)

→ 12 TÖB **ohne** Bedenken, Anregungen oder Hinweise



Landesamt für Geoinformation - Kampfmittelbeseitigungsdienst

Empfehlung einer **Luftbildauswertung**

→ Wurde bereits beantragt



Avacon Netz GmbH

Durch das Plangebiet verläuft eine 110 kV-Hochspannungsfreileitung des Energieversorgungsunternehmens.

Auf Grundlage der **Lage- und Profilpläne** wird die Planung geringfügig präzisiert.



Landkreis Ammerland

- Hinweis auf die **110 kV-Freileitung**
- Überprüfung der Definition eines **Doppelhauses**
→ wird nicht gefolgt
- **Einzelbaumfestsetzungen** am Eichenweg und der Wildenlohlinie werden vermisst
→ Bäume stehen im öffentlichen Verkehrsraum und sind nicht im Besitz Privater, sodass die Gemeinde Eigentümerin ist
- Die Eingriffsregelung entfällt nur in Bebauungsplänen nach § 13 a BauGB, die eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² umfassen. Demnach ist die vorliegende Planung um diese zu ergänzen
→ Die Ergänzung wird vorgenommen; da es sich hierbei jedoch um ein vollständig beplantes und bebautes Siedlungsgebiet handelt, sind jedoch keine Kompensationsmaßnahmen notwendig
- Redaktionelle bzw. geringfügige Hinweise in der Planzeichnung und der Begründung (u.a. Änderung der Wortwahl; Angleichung Planzeichnung und Begründung; Ausschnitt der FNP-Berichtigung)

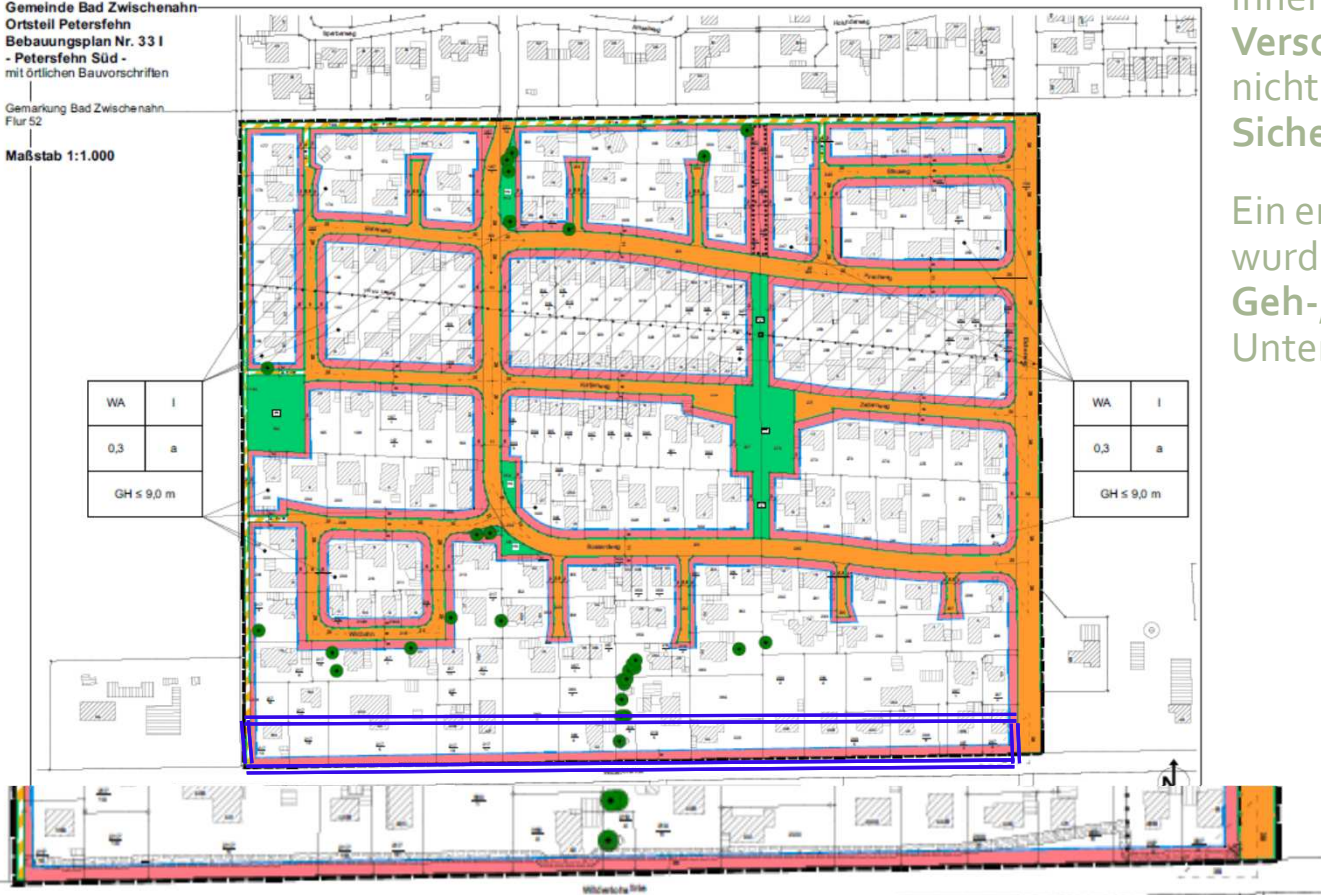
Gemeinde Bad Zwischenahn
Ortsteil Petersfehn
Bebauungsplan Nr. 33 I
- Petersfehn Süd -
mit örtlichen Bauvorschriften

Gemarkung Bad Zwischenahn
Flur 52

Maßstab 1:1.000

WA	I
0,3	a
GH ≤ 9,0 m	

WA	I
0,3	a
GH ≤ 9,0 m	



OOWV

Innerhalb des Plangebietes verlaufen **Versorgungsleitungen** des Unternehmens, die nicht überbaut werden dürfen und einen **Sicherheitsabstand** bedürfen.

Ein entsprechender Lageplan der Leitungen wurde angefordert und die Leitungen mitsamt **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** für das Unternehmen in die Planung aufgenommen.



EWE

Es befinden sich Anlagen und Leitungen des Unternehmens innerhalb des Plangebietes, die nicht überbaut werden dürfen

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, findet jedoch erst im nachgelagerten Zulassungsverfahren Anwendung

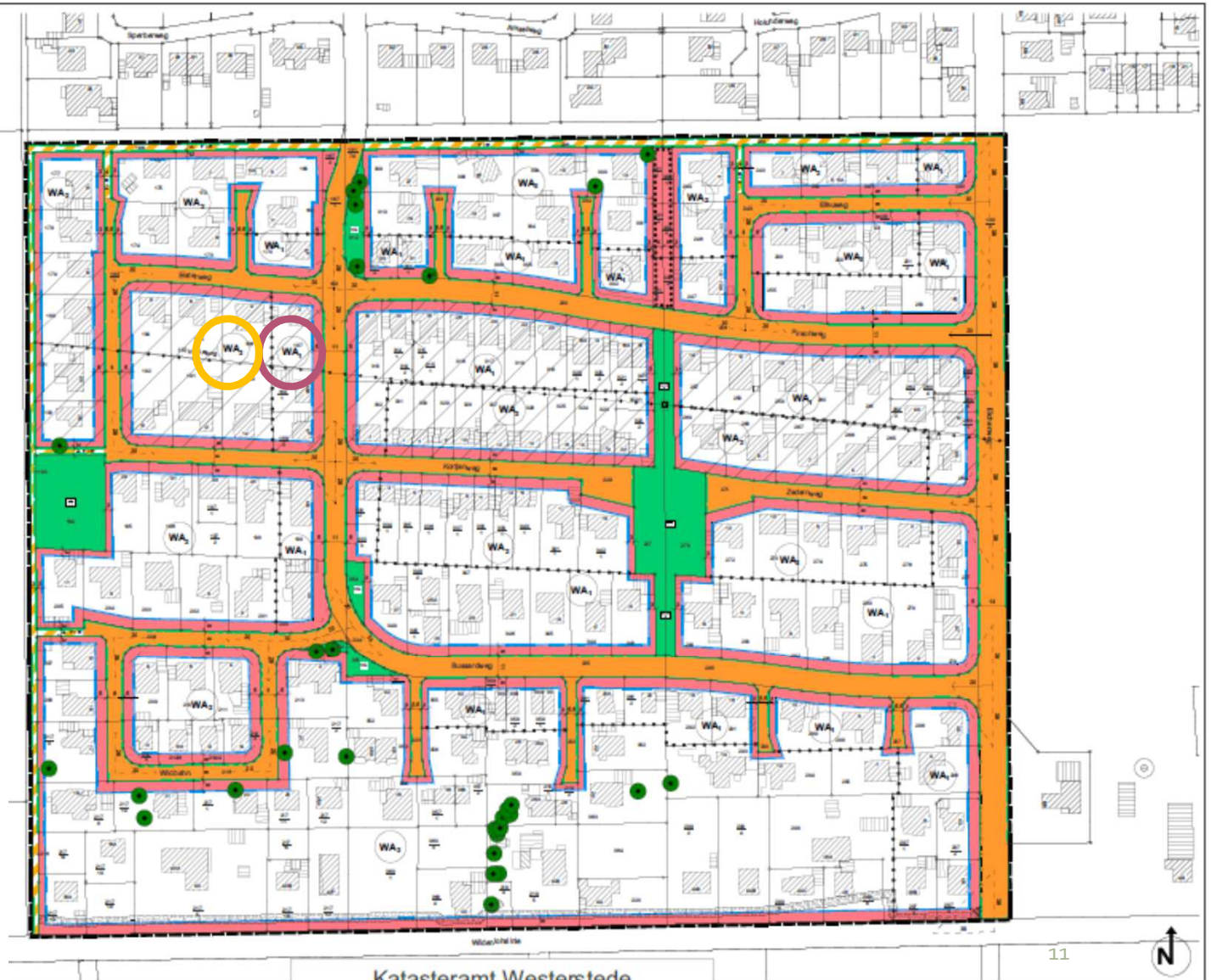
Gemeinde Bad Zwischenahn
Ortsteil Petersfehn
Bebauungsplan Nr. 33 I
- Petersfehn Süd -
mit örtlichen Bauvorschriften

Gemarkung Bad Zwischenahn
Flur 52

Maßstab 1:1.000

WA ₁	I
0,3	a
GH ≤ 9,0 m	

WA ₂	I
0,3	ED
a	
GH ≤ 9,0 m	



Katasteramt Westerstede

Entwurfssfassung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeine Wohngebiete

(1) Im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
(2) Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

2. Begrenzung der Wohnungen

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

Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA₁) je 200 m² Grundstücksfläche höchstens 1 Wohnung.
Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA₂) je 250 m² Grundstücksfläche höchstens 1 Wohnung.

Einzelhaus

Anzahl der Gebäude	Anzahl der Wohnungen (je Gebäude)
1	max. 3
2	max. 2
mehr als 2	max. 1

Doppelhaus

Anzahl der Gebäude	Anzahl der Wohnungen (je Gebäude)
2	max. 2
mehr als 2	max. 1

Hausgruppe

Anzahl der Gebäude	Anzahl der Wohnungen (je Gebäude)
mehr als 2	max. 1

3. Abweichende Bauweise

(1) Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) sind in der gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise Gebäudelängen von max. 23 m zulässig.
(2) Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) gelten in der § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise folgende Längenbegrenzungen:

Einzelhaus

Anzahl der Gebäude	Gebäudelänge
1	max. 15 m
2	max. 18 m
mehr als 2	max. 18 m

Doppelhaus

Anzahl der Gebäude	Gebäudelänge
2	max. 18 m
mehr als 2	max. 18 m

Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

4. Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet darf 9,0 m nicht überschreiten (§ 18 BauNVO).

Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in Fahrbahnmitte (unterer Bezugspunkt) und dem obersten Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt). Schornsteine, Antennenträger o.ä. sind nicht zu berücksichtigen.

5. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen als Gebäude gem. §§ 12 und 14 BauNVO zwischen der straßenseitigen Baugrenze und den Straßenbegrenzungslinien der Erschließungsstraßen nicht zulässig. Zu den Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ ist von den o.g. Anlagen ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.

6. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen

(1) Im Umkreis von 5,0 m von den als zu erhalten festgesetzten Einzelbäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB (gemessen in Stammmitte) sind Versiegelungen nicht zulässig. Bei Abgang der Gehölze sind entsprechende Nachpflanzungen durchzuführen (Ausnahmen im Bereich von Verkehrsflächen sind zulässig).

(2) Pro angefangene 200 m² neu versiegelte Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der nachstehenden Pflanzliste oder ein Obstbaum zu pflanzen. Ausgenommen sind die Flächen innerhalb der nach EN 50341-1 (DIN VDE 0210-1) festgesetzten Leitungsschutzzone. Die textliche Festsetzung Nr. 6.3 gilt stattdessen.

Acer campestre - Feldahorn	Acer platanoides - Spitzahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle	Betula pendula - Hängebirke
Carpinus betulus - Hainbuche	Fagus sylvatica - Rotbuche
Malus sylvestris - Wildapfel	Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus robur - Stieleiche	Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winterlinde	

Zum Zeitpunkt der Pflanzung haben die Bäume einen Stammumfang von mindestens 14-16 cm aufzuweisen.

(3) Innerhalb der nach EN 50341-1 (DIN VDE 0210-1) festgesetzten Leitungsschutzzone sind nur standortgerechte Wildgehölze, wie Büsche oder Sträucher, bis zur Kategorie Großsträucher zulässig, die mit einer geringen Wuchshöhe einen dauerhaft ausreichenden Abstand zu den Leiterseilen einhalten.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der jeweiligen Leitungsträger belastet.

Innerhalb der Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt sind, ist die Überpflanzung mit Bäumen sowie die Errichtung baulicher Anlagen nicht zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Für das im Geltungsbereich festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA) gelten die folgenden örtlichen Bauvorschriften:

1. Dächer

Die Dacheindeckung geneigter Dächer im Allgemeinen Wohngebiet ist mit unglasierten Dachziegeln (DIN 456) vorzunehmen. Zulässig sind Rot- bis Rotbrauntöne sowie Anthrazit- oder Schwarztöne in Anlehnung an die RAL-Farben 3001 bis 3005, 3009, 3011, 3013 und 7016. Garagen, Carports, Nebenanlagen, Terrassenüberdachungen, Wintergärten sowie Anlagen zur Energiegewinnung sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

2. 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.

3. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer den aufgrund § 84 NBauO erlassenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung (Gestaltung von Dächern, Gestaltung 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.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



SICHTDREIECKE

Gemäß § 31 Niedersächsisches Straßengesetz sind innerhalb der Sichtdreiecke alle Nutzungen unzulässig, die die Sicht oberhalb einer 80 cm über beide Fahrbahnkanten verlaufende Ebene versperren.