

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeine Wohngebiete

1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO sind Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 sowie § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) 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. Garagen und Nebenanlagen

Auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, ausgenommen deren erforderlichen Zufahrten, nicht zulässig. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sind diese Anlagen innerhalb eines Abstandes von 1,0 m hierzu unzulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

3. Gebäudehöhe

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 9,0 m und die maximal zulässige Traufhöhe 4,0 m (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Bezugspunkt für die Höhenermittlung der Traufkante ist die Oberkante der anschließenden Erschließungsstraße, gemessen in Fahrbahnmitte.

Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes. Schornsteine, Antennenträger o. Ä. sind nicht zu berücksichtigen.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.

4. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind je Gebäude max. 2 Wohnungen zulässig. Sofern mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur 1 Wohnung zulässig.

5. Bauweise

In der gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Einzelhäuser innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) wie in der offenen Bauweise zulässig, jedoch mit einer Längenbegrenzung von max. 15,0 m. Doppelhäuser innerhalb der Wohngebiete (WA) sind in der abweichenden Bauweise (a) mit einer maximalen Gebäudelänge von 17,0 m zulässig.

6. Technische Maßnahmen aus erneuerbaren Energien (gem §9 Abs 1 Nr 23b BauGB)

6.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen zu mindestens 50 % primär mit Photovoltaikmodulen oder (anteilig) sekundär mit Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Dies gilt auch für Flachdächer mit weniger als 20° Neigung, für die eine Dachbegrünung verpflichtend ist. Überdachte Stellplätze in Form von Carports gem. §12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.

6.2 Nutzbar ist der Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann.

7. Begrünungsmaßnahmen

7.1 In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 150 m² versiegelte Fläche ein mittel- oder kleinkroniger (min. 12 cm Stammumfang), oder je angefangene 300 m² versiegelte Fläche ein großkroniger (min. 16 cm Stammumfang) standortgerechter und heimischer Laubbaum oder standortgerechter Obstbaum zu pflanzen.

Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Für die Anpflanzung sind folgende Pflanzenarten zu verwenden:

Bäume: Stieleiche, Traubeneiche, Eberesche, Schwarzerle, Birke, Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn
(jeweils 3x verpflanzt, Stammumfang 12-16 cm; Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125-150 cm)

Zukunftsbaume: Felsenbirne 'Robin Hill', Kornelkirsche, Zier-Apfel, Chinesische Wild-Birne, Schwedische Mehlbeere

7.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind min. 80% der Dachflächen mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad dauerhaft und flächenhaft zu begrünen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Sofern diese Dächer mit Photovoltaikanlagen oder gleichwertigen Solarvorrichtungen belegt sind, müssen min. 60 % dieser Fläche begrünt werden. Es ist eine dauerhafte und fachgerechte stark durchwurzelbare Substratschicht von min. 10 cm anzulegen und extensiv zu begrünen, sodass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsdecke gewährleistet ist. Zu verwenden sind niedrige, trockenheitsresistente Pflanzen (z.B. Gräser, bodendeckende Gehölze oder Wildkräuter). Grundsätzlich sind standortgerechte Saat- und Pflanzgüter regionaler Herkunft zu verwenden. Bei Abgang oder Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb der Dachfläche vom Eingriffsverursacher nachzupflanzen.

Untergeordnete Lichtkuppeln, Glasdächer und Dachterrassen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen.

Überdachte Stellplätze in Form von Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.

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

1. Dachformen

Im Plangebiet sind nur Gebäude mit Sattel-, Krüppel- oder Krüppelwalmdächern mit einer Mindestdachneigung von 37 Grad zulässig. Bei Nebenanlagen und Garagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen oder Flachdächer zulässig.

2. Dacheindeckung

Als Material für die Dacheindeckung der Gebäude (ausgenommen Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Flachdächer) sind nur rote bis rotbraune, anthrazit oder schwarze Töne und zugleich nicht stark reflektierende Tondachziegel oder Betondachsteine (max. Glanzgrad "seidenmatt") zulässig.

3. Einfriedungen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind feste Einfriedungen (z.B. Mauern, Zäune) entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Unterer Bezugspunkt hierfür ist die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen Erschließungsstraße.

Feste Einfriedungen sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) angrenzend an die freie Landschaft oder an öffentliche Grünflächen nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

4. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

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

5. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer den aufgrund § 84 NBauO erlassenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung (Dacheindeckung, Einfriedungen sowie 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 500.000 € geahndet werden.

HINWEISE

1. Baugesetzbuch

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert am 26.04.2022 (BGBl. I, Seite 674).

2. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021.

3. Planzeichenverordnung

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).

4. Niedersächsische Bauordnung

Es gilt die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der aktuellsten Fassung.

5. Niedersächsisches Straßengesetz

Es gilt das Niedersächsische Straßengesetz (NStRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.09.1980 (Nds. GVBl. S. 359), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.06.2022 (Nds. GVBl. S. 420).

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. Oberflächenentwässerung

Aufgrund des begrenzten Fassungsvermögens des Vorfluters (Straßenseitengraben) und des Regenwasserkanals am Mühlenbruch ist frühzeitig der Nachweis der geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen (Nachweis der gesicherten Erschließung).

Hierfür kann im Einzelfall eine Rückhaltung des Oberflächenwassers auf dem Baugrundstück erforderlich werden. Es ist daher diesbezüglich frühzeitig mit den Gemeindegewerken für Wasser und Abwasser der Gemeinde Bad Zwischenahn Kontakt aufzunehmen.

10. Sonderabfälle

Anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

11. Klimaschutz

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

Im Sinne der Klimafreundlichkeit ist die Nutzung von organischen Bau- und Dämmmaterialien wie Holz, Fasern, Lehm, Cellulose oder (an)-organischen Recyclingmaterial empfehlenswert.

12. Oberflächenentwässerung

Aufgrund des begrenzten Fassungsvermögens der Entwässerungskanäle in der Straße Mühlenbruch ist frühzeitig der Nachweis der geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen (Nachweis der gesicherten Erschließung).

Hierfür kann im Einzelfall eine Rückhaltung des Oberflächenwassers auf dem Baugrundstück erforderlich werden. Es ist daher diesbezüglich frühzeitig mit den Gemeindegewerken für Wasser und Abwasser der Gemeinde Bad Zwischenahn Kontakt aufzunehmen.

13. Überdeckung von Bebauungsplänen

Mit der Rechtskraft der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3P - Petersfehn - mit örtlichen Bauvorschriften treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3P - Petersfehn - mit örtlichen Bauvorschriften für den überlagerten Teilbereich außer Kraft.

14. DIN-Normen

Die den Festsetzungen der Bauleitplanung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN- und ISO-Vorschriften) können bei der Verwaltung der Gemeinde Bad Zwischenahn (Am Brink 9, 26160 Bad Zwischenahn) eingesehen werden.