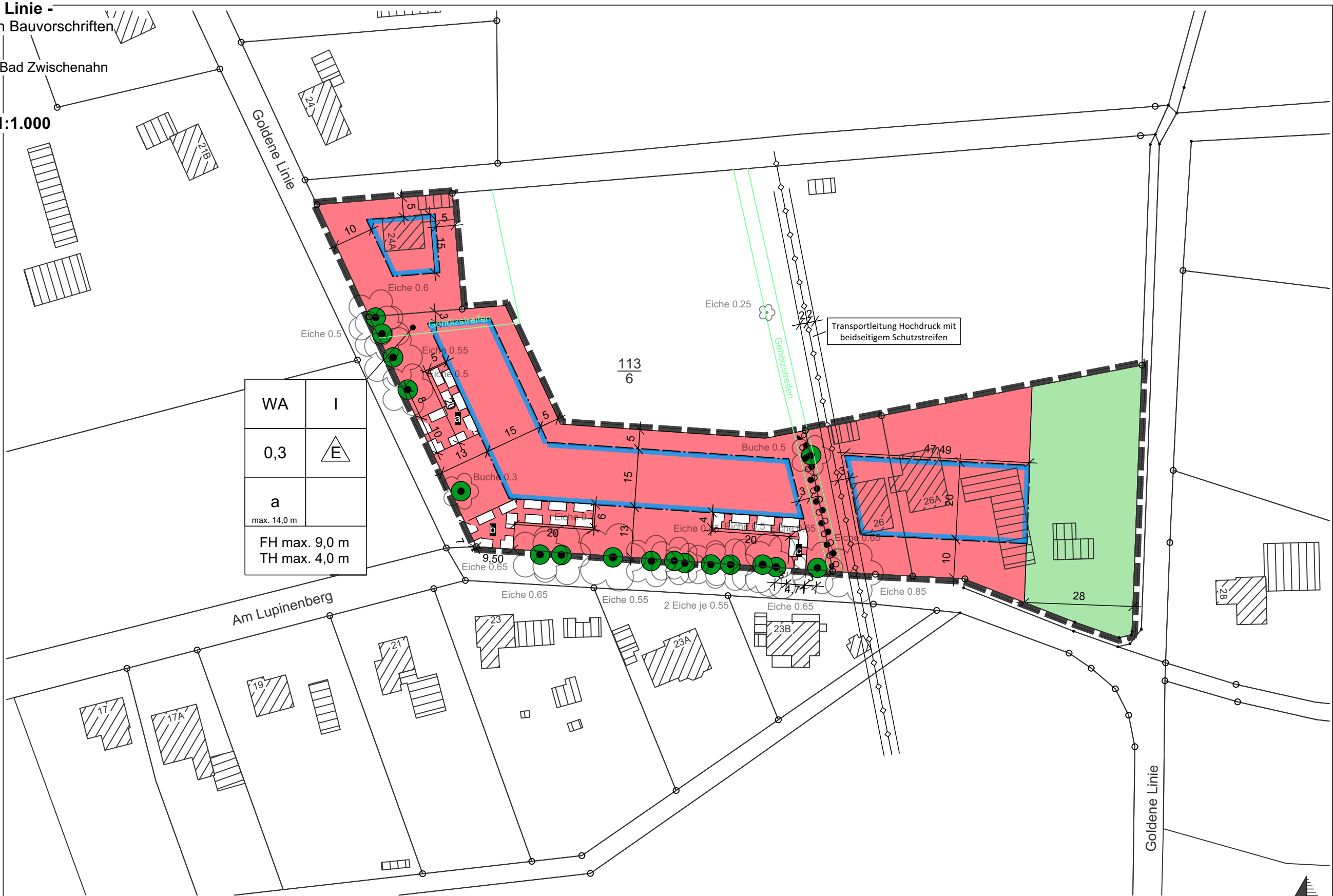


Gemeinde Bad Zwischenahn
Ortsteil Specken
Bebauungsplan Nr. 172
- Goldene Linie -
mit örtlichen Bauvorschriften

Gemarkung Bad Zwischenahn
Flur 25

Maßstab 1:1.000



Katasteramt Westerstede

Planunterlage

Gemeinde Bad Zwischenahn - Bebauungsplan Nr.172

- Goldene Linie -

Gemarkung Bad Zwischenahn Flur 25			Maßstab 1 : 1000
Vorgang			Datum
örtliche Überprüfung			30.11.2021
Bearbeitung			01.12.2021
Name			Schlörmann
Name			Schlörmann
Projekt: 65150			
Antrag: L4- 30/2021			
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg -Katasteramt Westerstede- Wilhelm-Geiler-Straße 11 26655 Westerstede Tel.: 04488/76324-0 Fax: 04488/76324-10 Grundlage sind die Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung Ers. f.: Gemeinde Bad Zwischenahn Ers. d.: Schlörmann Tel.04488/76324-54			

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Höhe baulicher Anlagen

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 Fahrtrahnmittelpunkt. 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.

3. Abweichende Bauweise

In der gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Einzelhäuser innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO zulässig, wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von max. 14,00 m. Garagen und Carports gem. § 12 Abs. 6 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

4. Garagen und Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze und den öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen gem. § 12 und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, ausgenommen die erforderlichen Zufahrten nur ausnahmsweise zulässig.

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

5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen neu errichteter Gebäude und baulicher Anlagen zu mindestens 50 % primär mit Photovoltaikmodulen oder (anteilig) sekundär mit Solarwärme Kollektoren 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.

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

6. Wohnungen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen zulässig. Sofern mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Gebäude 1 Wohnung zulässig.

7. Begrünungsmaßnahmen

7.1 Im Allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 100 m² versiegelte Fläche ein mittel- oder klein-kroniger, standortgerechter und heimischer Laubbaum oder standortgerechter Obstbaum zu pflanzen. Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Pflanzliste

Bäume: Steileiche, Traubeneiche, Eberesche, Schwarzerle, Birke, Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn (jeweils 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm; Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125-150 cm)

Zukunftsbaum: gemäß der aktuellsten GALK-Straßenbaumliste

7.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 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.

7.3 Innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzte Bäume zum Erhalt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB sind 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 Baufinanzierung 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.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Innerhalb der Flächen A,B und C ist durchgängig eine 3,0 m breite Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. In Fläche C ist die bereits vorhandene Grabenquerung zu nutzen und entsprechend zu ertüchtigen. Diese ausgewiesenen Erschließungsflächen/Flächen dienen der Erreichbarkeit der jeweiligen anliegenden Wohnhäuser. Des Weiteren dienen diese Flächen den Ver- und Entsorgungsträgern. Innerhalb der geschützten Flächen für die Ver- und Entsorgungsträger dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden. Es dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Trassen umfassen die Erschließungsrechte der zukünftigen - noch festzulegenden - Grundstücke auf dem ausparzellierenden Teil des Flurstücks 113/6, Flur 25.

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

1. Dachformen

Im Reinen Wohngebiet sind als Dachformen von Gebäuden ausschließlich Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von min. 30° zulässig. Dieses gilt nicht für Garagen und Nebengebäude sowie für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Quergiebel, Dachgauben, Wintergärten oder Terrassenüberdachungen.

2. Dacheindeckung

Als Material für die Dacheindeckung der Gebäude (ausgenommen Wintergärten und Terrassenüberdachungen) sind nur rote bis rot-braune, anthrazit oder schwarze Töne in Anlehnung an die RAL-Farben 3001 bis 3005, 3009, 3011, 3013 und 7016 und zugleich nicht stark reflektierende Tondachziegel oder Betondachsteine (max. Glanzgrad "seidenmatt") zulässig. Garagen, Carports und Nebengebäude sind von dieser Vorschrift ebenso ausgenommen wie Solarenergieanlagen.

3. Dachbegrünung

Dächer von baulichen Anlagen sind bei einer Dachneigung von weniger als 20° mit einer Mindestgesamtaufbauhöhe von 10 cm zu dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Hierzu sind niederwüchsige, trockenheitsresistente Stauden und Gräser zu verwenden. Ausnahmen können bei Photovoltaikanlagen zugelassen werden. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind davon ausgenommen.

4. Einfriedungen

Innerhalb des Satzungsgebietes sind feste Einfriedungen (z. B. Mauern oder Zäune) entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m oder heimische Laubgehölze (u.a. Hainbuche, Rotbuche, Liguster, Weißdorn) zulässig. Unterer Bezugspunkt hierfür ist die Straßenoberkante (Fahrtrahnmittelpunkt) der nächstgelegenen Erschließungsstraße.

5. 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.

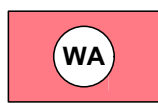
6. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer den aufgrund § 84 NBauO erlassenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung (Dachgestaltung, 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 50.000 € geahndet werden.

PLANZEICHENVERORDNUNG 2017

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (mit Bestimmungslinie gestrichelt)



Nur Einzelhäuser zulässig

a

Abweichende Bauweise

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3

Grundflächenzahl

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH

Traufhöhe

FH

Firsthöhe

GRÜNFLÄCHEN

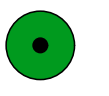
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



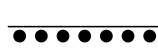
Grünfläche (Privat)

SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



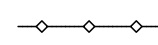
Bäume - Erhaltung



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

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



Hauptleitung unterirdisch (hier: Gasleitung)

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

HINWEISE

1. Baugesetzbuch

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetze vom 10.09.2021 (BGBl. I, S. 4147) m.V.v. 15.09.2021.

2. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.01.1990 (BGBl. I, S. 132), 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 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

4. Niedersächsische Bauordnung

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

5. 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.

6. Altablagerungen

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

7. Kampfmittel funde

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

8. Sonderabfälle

Anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

9. 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.

10. Gasleitung

Das Plangebiet quert eine Hochdrucktransportleitung, welche als unterirdische Gasleitung mit beidseitigem Schutzstreifen festgesetzt ist. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs freizuhalten.

11. DIN-Normen

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

12. GALK-Straßenbaumliste

In den textlichen Festsetzungen wird auf die GALK-Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz e.V. verwiesen. Diese gilt in ihrer aktuellsten Fassung und wird beim Planungs- und Umweltamt der Gemeinde vollständig bereitgehalten bzw. ist im Internet einsehbar.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Bad Zwischenahn diesen Bebauungsplan Nr. 172 - Goldene Linie - bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung als Satzung beschlossen.

Bad Zwischenahn, den _____

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bad Zwischenahn hat in seiner Sitzung am 05.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 172 - Goldene Linie - beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Zwischenahn, den _____

Bürgermeister

2. Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Westerstede, den _____

(Unterschrift)

Siegel

3. Entwurf und Verfahrensbetreuung

Gemeinde Bad Zwischenahn
Planungs- und Umweltamt

Am Brink 9
26160 Bad Zwischenahn

Bad Zwischenahn, den _____

(Unterschrift)

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bad Zwischenahn hat in seiner Sitzung am 05.10.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 172 - Goldene Linie - mit Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. In der Veröffentlichung wurde darauf hingewiesen, dass kein Umweltbericht gem. § 2a BauGB gefertigt wird, da das Verfahren gem. § 13 b BauGB durchgeführt wird. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 172 - Goldene Linie - mit Begründung hat vom gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Zwischenahn, den _____

Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bad Zwischenahn hat den Bebauungsplan Nr. 172 - Goldene Linie - 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 zum Bebauungsplan Nr. 172 - Goldene Linie - durch die Gemeinde Bad Zwischenahn ist gemäß § 10 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland Nr. bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 172 - Goldene Linie - ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bad Zwischenahn, den _____

Bürgermeister

7. Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 172 - Goldene Linie - sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bad Zwischenahn, den _____

Bürgermeister

8. Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Bad Zwischenahn, den _____

Bürgermeister

Landkreis Ammerland

Gemeinde Bad Zwischenahn



Bebauungsplan Nr. 172 - Goldene Linie -

im Verfahren nach § 13 b BauGB
mit örtlichen Bauvorschriften

Maßstab 1:1.000

MÄRZ 2022



PLANVERFASSER	VERFAHRENSSTAND NACH BAUGB
Gemeinde Bad Zwischenahn Am Brink 9 26160 Bad Zwischenahn	§ 3 (2) § 4 (2) § 10