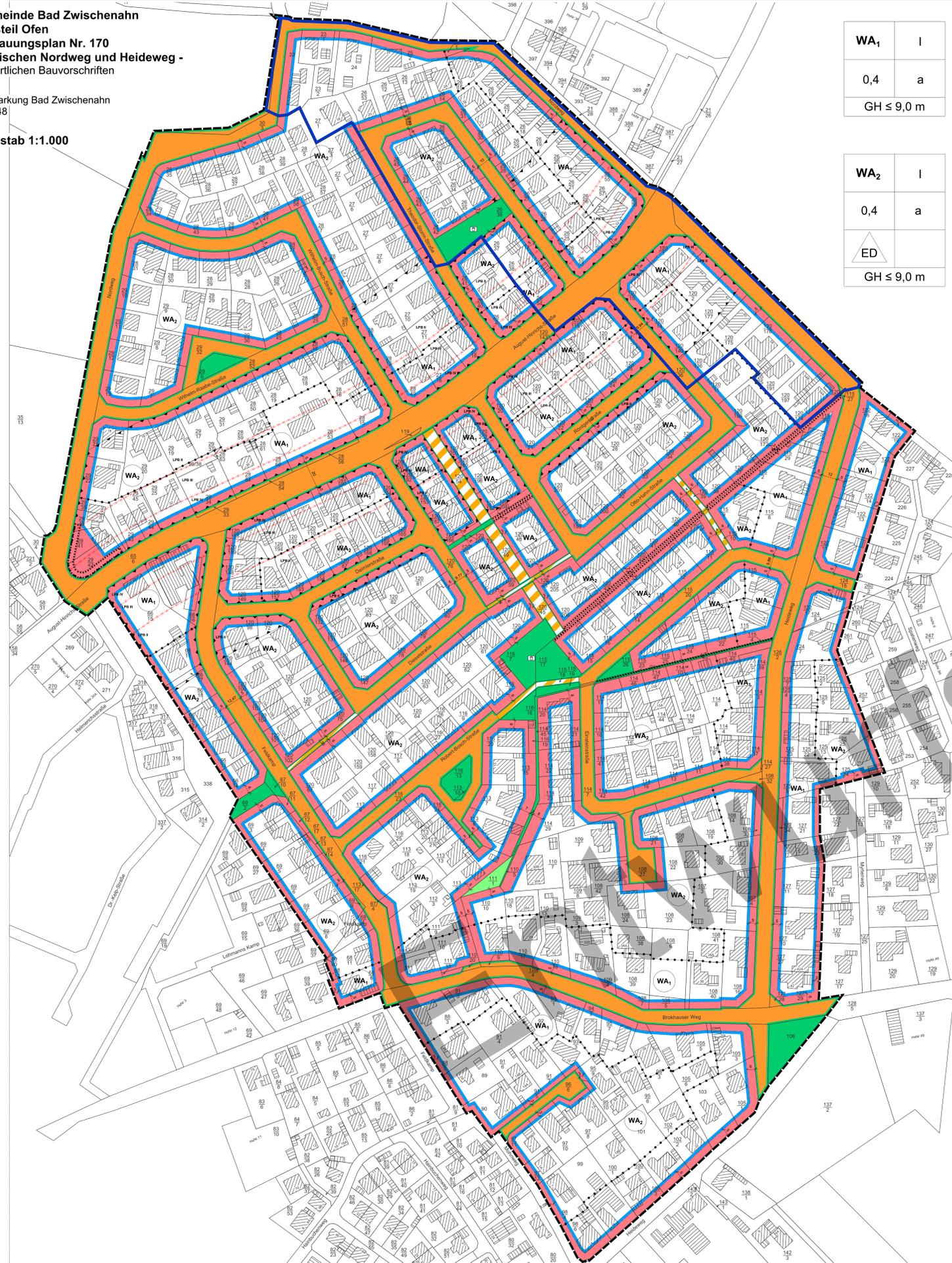


Gemeinde Bad Zwischenahn
Ortsteil Offen
Bebauungsplan Nr. 170
- zwischen Nordweg und Heideweg -
mit örtlichen Bauvorschriften

Gemarkung Bad Zwischenahn
 Flur 48

Maßstab 1:1.000



WA ₁	I
0,4	a
GH ≤ 9,0 m	

WA ₂	I
0,4	a
GH ≤ 9,0 m	



PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanZV 2017

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

- I maximale Anzahl der Vollgeschosse
- 0,3 Grundflächenzahl

GH ≤ 9,0 m maximal zulässige Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baugrenzen

nicht überbaubare Fläche
überbaubare Fläche

Baugrenze

a abweichende Bauweise

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
F + R Fuß- und Radweg

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

Bindung zur Erhaltung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Spielplatz

Private Grünfläche

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Isophonen (Linien gleicher Schallbelastung)

LPB I, II, III
 Lärmpegelbereiche; s. textliche Festsetzung Nr. 7

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
 (1) In den Allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Freizeitanlagen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
 (2) Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete nach § 4 BauNVO ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Betriebe des Beherbergungswesens) allgemein zulässig (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO), sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugbietes gewahrt bleibt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).
 (3) Gem. § 1 Abs. 5 Nr. 2 BauNVO sind die im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen auf den Funktionsbereich der Flächenart zulässig, die aufgrund der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO unzulässig wären.

2. Begrenzung der Wohneinheiten
 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. 1 BauNVO):
 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)
	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 Gebäude mit einer Höhe von max. 21 m zulässig.
 (2) Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA₂) gelten in der gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise folgende Längenbegrenzungen:

Einzelhaus	Anzahl der Gebäude	Gebäuelänge
	1	max. 19 m
	2	max. 19 m
	mehr als 2	max. 23 m

Doppelhaus	Anzahl der Gebäude	Gebäuelänge
	2	max. 19 m
	mehr als 2	max. 23 m

Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäuelänge 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 Fahrtrichtung (unterer Bezugspunkt) und dem obersten Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt).

5. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen
 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen ab Gebäuden gem. §§ 12 und 14 BauNVO zwischen der stützseitigen Baugrenze und den Straßenbegrenzungslinien der Erschließungsstraßen nicht zulässig. Zu den Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg ist von einer Anlage ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.
6. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen
 (1) Alle dem gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 28 BauGB festgesetzte Baumbestand sowie den als zu erhalten festgesetzte Erbstäume und Maßnahmen, die einen Vorrat und Wurzelschutz gewährleisten, sind zu erhalten. Erdarbeiten, Verengungen und schädliche Nutzungen, in einem Umkreis von mindestens 5,0 m (gemeinsam mit Bäumen) ein Schutzradius von 10,0 m über dem Gehobis sind entsprechende Nachpflanzungen durchzuführen (Ausnahmen im Bereich von Verkehrsflächen sind zulässig).
 (2) Für die Anlage von neu zu pflanzenden Grünflächen ist ein Laubbäum von nachstehenden Pflanzliste oder ein Obstbaum zu pflanzen.

Acer campestre - Föhahorn	Acer platanoides - Spitzahorn
Alnus glutinosa - Schwarzalpe	Betula pendula - Hängebirke
Carpinus betulus - Hainbuche	Fagus sylvatica - Buche
Malus sylvestris - Wildapfel	Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus robur - Stieleiche	Sorbus aucuparia - Ebersorbe
Tilia cordata - Winterlinde	

Zum Zeitpunkt der Planung haben die Bäume einen Stammumfang von mindestens 14-10 cm aufzuweisen.

7. Technische Maßnahmen aus erneuerbaren Energien (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
 (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen von errichteten Gebäuden und baulicher Anlagen zu mindestens 10 % primär mit Photovoltaik oder (eventuell sekundär mit Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszurüsten (Solarthermie). Dies gilt auch für Dächer, die mit einer Dachbegrenzung versehen sind. Überdachte Stellplätze in Form von Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.
 (2) Nutzbar ist der Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann.

8. Lärmschutzmaßnahmen
 (1) Für die gekennzeichneten Baufächen sind passive Schutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Dabei sind für die jeweiligen Gebäude die gekennzeichneten Lärmpegelbereiche bzw. die möglichen Außenlärmpegel zugrunde zu legen. Außenlärmpegelbereiche sind in der Tabelle angegeben.
 (2) Bei den innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV gelegenen Flächen ist zur Nachtzeit als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für besonders schutzbedürftige Wohnräume (Schlafzimmer/Schlafzimmer) ein Schalldruckpegel von kleiner als 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Hierzu sind die Fenster der schutzbedürftigen Wohnräume durch die lüftungsgerechten Schallschutzmaßnahmen anzupassen und schutzbedürftige Wohnräume zur Erhaltung des erforderlichen Schalldruckpegels bei ausreichender Belüftung mit schalldämmten Lüftungssystemen auszurüsten. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Aus-

HINWEISE

- Baugesetzbuch**
Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I, S. 674) i. d. F. v. W. v. 30.04.2022.
- Baunutzungsverordnung**
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).
- Planzeichnungsverordnung**
Es gilt die Planzeichnungsverordnung (PlanZV) 2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).
- Niedersächsische Bauordnung**
Es gilt die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2015 (Nds. GVBl. S. 80), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz**
Es gilt das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191).
- Bodenfunde**
Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Hüchelhänschen, Schindeln sowie aufzählige Bodenvorfunde) in Stufenresten, auch geringe Spuren, gefunden gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NdsDG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Oldenb. Str. 15, 29121 Oldenburg (Tel. 0443(0)756-10) oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland unmittelbar gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen im Bereich von Schutzgebieten können diese Anlagen von der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Abfallabgaben**
Sollen bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Abfallabgaben gefunden werden, sind diese der unteren Abfallbehörde (Landkreis Ammerland) zu melden.
- Kampfmittelreste**
Sollen bei Erdarbeiten Kampfmittelreste gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Bürgeramt der Gemeinde oder das Kampfmittelbeseitigungsdienstamt Hannover zu informieren.
- Sonderabfälle**
Anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- Klimaschutz**
Zur bestmöglichen Ausnutzung möglicher regenerativer Energien ist eine Ausrichtung der Gebäudeausrichtung in südliche bzw. südwestliche Lage sowie der entsprechende Freischnitt der Gebäudeausrichtung im Sinne der Klimafreundlichkeit ist die Nutzung von organischen Bau- und Dämmmaterialien wie Holz, Faser, Lehm, Cellulose oder (an-)organischen Recyclingmaterial empfehlenswert.
- Wasserschutzgebiet**
Die Schutzgebietsverordnung für das Wasserschutzgebiet Alkandensfeld (Zone III a) vom 20.01.1990 ist zu beachten. Sofern der Boden bzw. das Grundwasser als Wärmequelle für den Betrieb einer Wärmepumpe genutzt werden soll, ist der Untere Wasserbehörde des Landkreises Ammerland eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Erstellung der erforderlichen Brunnen und Sonden ist anzeigepflichtig. In Wasserschutzgebieten können diese Anlagen von der Anzeigepflicht ausgenommen sein. Das jeweilige Wasserversorgungsunternehmen muss vor der Erteilung der Genehmigung dem Vorhaben zustimmen.
- Verbandsgewässer der Haaren-Wasserschicht**
Innerhalb des Planungsbereiches verläuft das Verbandsgewässer der Haaren-Wasserschicht, hier der Brpkhauser Wassergang (Wg. 4.0.17). Dieser ist teilweise verrohrt. Laut der Satzung der Haaren-Wasserschicht ist die Errichtung von baulichen Anlagen jeder Art, Einfüllungen über 1,20 m Höhe, Veränderungen der Geländeoberfläche und Anpflanzungen in einer Entfernung von weniger als 5,0 m von der oberen Böschungsgrenze bzw. der Rohrtiefe untersagt. Maßgeblich ist die Böschungsoberfläche und nicht die Grundstücksgrenze. Die Gewährleistungen sind von möglicher Erdrückung, Bodensinken etc. freizuhalten. Durch das Vorhaben darf der Abfluss der Gewässer der Haaren-Wasserschicht nicht verschärft werden. Der Nachweis hierzu ist in der jeweiligen Planung zu erbringen.
- Überdeckung von Bebauungsplänen**
Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 170 - zwischen Nordweg und Heideweg - treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1/3, Offen außer Kraft.
- DIN-Normen**
In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Planungs- und Umweltschutz der Gemeinde vollständig bereitgehalten.

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

- Für die im Geltungsbereich festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten die folgenden örtlichen Bauvorschriften:
- Dächer**
Die Dachneigung geneigter Dächer im Allgemeinen Wohngebiet ist mit unglasierten Dachziegeln (DN 456) vorzunehmen. Zulässig sind Holz- bis Rohrturbinen sowie Anfranz- oder Schwarzblech in Anlehnung an die DAL-Farben 2001 bis 2005, 2009, 2011, 2013 und 2016. Garagen, Carports, Nebenanlagen, Terrassenüberdachungen, Wintergärten sowie Anlagen zur Energiegewinnung sind von dieser Vorschrift ausgenommen.
 - Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen**
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft als Vegetationsfläche herzustellen und zu unterhalten sowie von Verfestigung, Kunststoffflächen und Kieschüttungen freizuhalten. Ausgenommen sind Zufahrten, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie Viegebeziehungen auf dem jeweiligen Grundstück.
 - Ordnungswirrigkeiten**
Ordnungswirrigkeiten gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer den aufgrund § 84 NBauO erlassenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung (Gestaltung von Dächern, Gestaltungen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen) zuwiderhandelt. Ordnungswirrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden. Die Ordnungswirrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 50.000 € geahndet werden.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 64 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Bad Zwischenahn den Bebauungsplan Nr. 170 - zwischen Nordweg und Heideweg - mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am öffentlich bekannt gemacht worden.

Bad Zwischenahn, den

..... Bürgermeister

..... (Siegel)

VERFAHRENSMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bad Zwischenahn hat in seiner Sitzung am 30.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 170 - zwischen Nordweg und Heideweg - mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am öffentlich bekannt gemacht worden.

Bad Zwischenahn, den

..... Bürgermeister

2. Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Landesamt für Geoinformation und Landmanagement Niedersachsen (LGL) | Regionalentwicklung | Katasteramt Westerstede

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen 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

..... Katasteramt Westerstede - (Unterschrift)

..... Siegel

3. Entwurf und Verfahrensbetreuung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde von der Gemeinde Bad Zwischenahn, Am Brink 9, 26160 Bad Zwischenahn, ausgearbeitet.

Bad Zwischenahn, den

..... -Planverfasser-

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bad Zwischenahn hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 170 - zwischen Nordweg und Heideweg - mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung ist am als Satzungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bad Zwischenahn, den

..... Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bad Zwischenahn hat den Bebauungsplan Nr. 170 - zwischen Nordweg und Heideweg - mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Zwischenahn, den

..... Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 170 - zwischen Nordweg und Heideweg - mit örtlichen Bauvorschriften durch die Gemeinde Bad Zwischenahn ist gemäß § 10 BauGB am im Anhang des Amtsblatts der Gemeinde Bad Zwischenahn bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 170 - zwischen Nordweg und Heideweg - mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bad Zwischenahn, den

..... Bürgermeister

7. Vertretung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 170 - zwischen Nordweg und Heideweg - mit örtlichen Bauvorschriften sind die Vertretung von Vertretern- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Bad Zwischenahn, den

..... Bürgermeister

8. Bebauungsgesamwerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Bad Zwischenahn, den

..... Bürgermeister

Landkreis Ammerland

Gemeinde Bad Zwischenahn

Bebauungsplan Nr. 170
- zwischen Nordweg und Heideweg -
 mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

PLANVERFASSER: Gemeinde Bad Zwischenahn, Am Brink 9, 26160 Bad Zwischenahn
 VERFAHRENSSTAND NACH BAUGB § 3 (1) und § 4 (1) Entwurfssatzung AUGUST 2022