

Gemeinde Bad Zwischenahn
 Ortsteil Ofen
 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
ED	
GH ≤ 9,0 m	

PLANZEICHENERKLÄRUNG
 gem. PlanZV 2017

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

 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

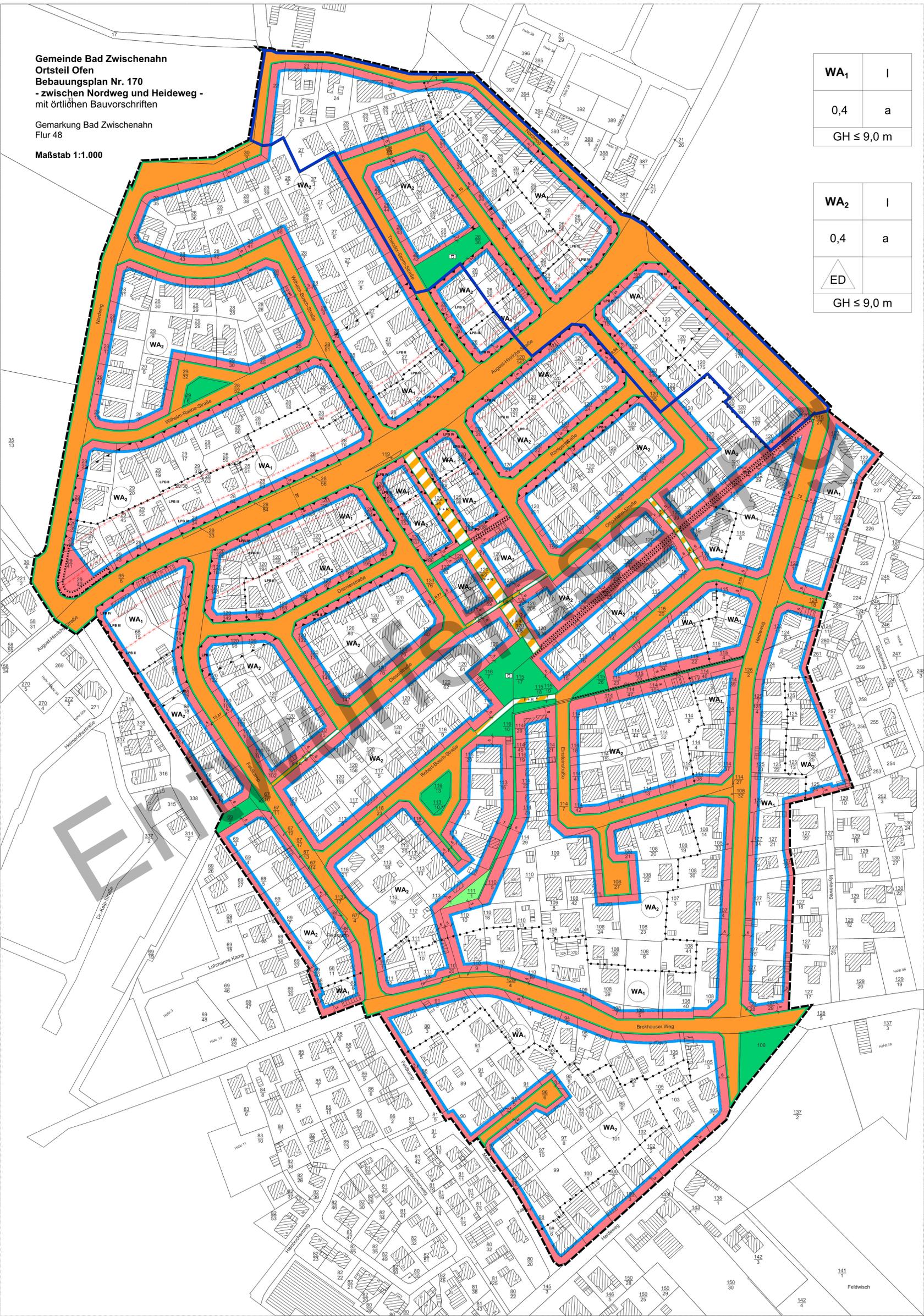
 Öffentliche Grünfläche
 Spielplatz
 Private Grünfläche

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 IV, III, II 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 Tankstellen) 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 Beherbergungsgewerbes) allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO), sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

(3) Gem. § 1 Abs. 10 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen auf den Flurstücken 66/16 und 99, jeweils Flur 48 (Tischlereien) 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. 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 gem. § 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. 23 m

Doppelhaus

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

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) An dem gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Baumbestand sowie den als zu erhalten festgesetzten Einzelbäumen sind Maßnahmen, die deren Wuchs und Wurzelwerk beeinträchtigen, wie Erdarbeiten, Versiegelungen und schädigende Nutzungen, in einem Umkreis von mindestens 5,0 m (gemessen von Stammmitte) unzulässig. 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.

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.

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

(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 Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Dies gilt auch für Dächer, die mit einer Dachbegründung 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 Bauflächen sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Dabei sind für die jeweiligen Gebäude die gekennzeichneten Lärmpegelbereiche bzw. die maßgeblichen Außenlärmpegel zugrunde zu legen. Auf den lärmabgewandten Seiten kann ein um 5 dB(A) verringerter Außenlärmpegel - ein Lärmpegelbereich weniger - in Ansatz gebracht werden.

(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 (Kinderzimmer/Schlafräume) ein Schalldruckpegel von kleiner/gleich 30 dB(A) im Rauminnen bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Hierzu sind die Fenster der schutzbedürftigen Wohnräume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Alternativ sind schutzbedürftige Wohnräume zur Einhaltung des erforderlichen Schalldruckpegels bei ausreichender Belüftung mit schalldämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungplanung festzulegen und zu detaillieren.

(3) Die innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis IV gelegenen Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Loggien, Balkone) sind nur auf der zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite zulässig. Alternativ sind sie zulässig, wenn durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten, Schallschutzwände, Positionierung im Schallschatten von Nebengebäuden) die Einhaltung eines Außenlärmpegels von 55 dB(A) sichergestellt werden kann.

(4) Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmmaße, der Wohnraum-Innenpegel bzw. -Außenpegel bei Außenwohnbereichen ist bei Neubauten oder Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, im Zulassungsverfahren zu führen. Der ausreichende Lärmschutz ist im Einzelfall durch einen Sachverständigen nachzuweisen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Für die im Geltungsbereich festgesetzten allgemeine Wohngebiete (WA) gelten die folgenden örtlichen Bauvorschriften:

- Dächer**
Die Dacheindeckung geeigneter 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.
- 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.
- Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer den aufgrund § 84 NBauO erlassenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung (Gestaltung von Dächern, 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

- 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) m.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).
- Planzeichenverordnung**
Es gilt die Planzeichenverordnung (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 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88), zuletzt geändert durch Artikel 3 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**
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. Bodenfund 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.
- Altablagerungen**
Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, sind diese der unteren Abfallbehörde (Landkreis Ammerland) zu melden.
- Kampfmittelfunde**
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Bürgeramt der Gemeinde oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat Hannover zu informieren.
- Sonderabfälle**
Anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- 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 Recyclingmaterialien empfehlenswert.
- Wasserschutzgebiet**
Die Schutzgebietsverordnung für das Wasserschutzgebiet Alexandersfeld (Zone III a) vom 25.01.1990 ist zu beachten. Sofern der Boden bzw. das Grundwasser als Wärmequelle für den Betrieb einer Wärmepumpe genutzt werden soll, ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Erstellung der erforderlichen Brunnen und Sonden ist anzeigepflichtig. In besonderen Bereichen von Wasserschutzgebieten können diese Anlagen unzulässig sein. Das jeweilige Wasserversorgungsunternehmen muss vor der Erteilung der Genehmigung dem Vorhaben zustimmen.
- Verbandsgewässer der Haaren-Wasseracht**
Innerhalb des Plangebietes verlaufen Verbandsgewässer der Haaren-Wasseracht, hier der Brpkhauser Wasserzug (Wzg. 4.04./1). Dieser ist teilweise verrohrt.
Laut der Satzung der Haaren-Wasseracht ist die Errichtung von baulichen Anlagen jeder Art, Einfriedungen über 1,20 m Höhe, Veränderungen der Geländeoberkante und Anpflanzungen in einer Entfernung von weniger als 5,0 m von der oberen Böschungsoberkante (bzw. der Rohrachse) unzulässig. Maßgeblich ist die Böschungsoberkante und nicht die Grundstücksgrenze.
Die Gewässerstreifen sind von jeglicher Einzäunung, Bepflanzung, Nebenanlagen etc. freizuhalten. Durch das Vorhaben darf der Abfluss der Gewässer der Haaren-Wasseracht nicht verschärft werden. Der Nachweis hierzu ist in einer gesonderten 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, Ofen außer Kraft.
- DIN-Normen**
In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Planungs- und Umweltamt der Gemeinde vollständig bereitgehalten.