

GEMEINDE BAD ZWISCHENAHN

Bebauungsplan Nr. 172 – Goldene Linie – sowie 89. Berichtigung des
Flächennutzungsplanes

Ergebnisse aus der Öffentlichen Auslegung
und erneute Vorstellung der Entwurfsplanung

Sitzung des Ausschusses für Planung, Energie und Umwelt
13. September 2022

Luftbild



Gesamtgröße des
Plangebietes: ca. 0,93 ha
(ca. 9.286 m²)

Geltungsbereich

Entwurf

Bebauungsplan Nr. 172 - Goldene Linie -

- Reines Wohngebiet
- Integration von Bestandsgebäuden
- GRZ: 0,3
- nur Einzelhäuser zulässig
- max. I Vollgeschoss
- TH: max. 4,0 m; GH: max. 9,0 m
- Private Grünfläche im Osten
- Erhaltung der markanten Bäume entlang der Goldenen Linie

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

Gemarkung Bad Zwischenahn
Flur 25

Maßstab 1:1.000



Frühzeitige Beteiligung

- Frühzeitige Beteiligung fand zwischen dem **24. März** und **26. April 2022** statt

→ **Keine Stellungnahme** von privater Seite

→ **19 Stellungnahmen** von Trägern öffentlicher Belange (TÖB)

→ 11 TÖB ohne Bedenken, Anregungen oder Hinweise

(ExxonMobil; Ganstransport Nord GmbH; Avacon GmbH; TenneT TSO GmbH; Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr; Deutsche Telekom GmbH; Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen; Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg; Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege; Glasfaser Nordwest; Vodafone GmbH)

generelle Hinweise

Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband

- Versorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes, die nicht überbaut werden dürfen
- Hinweise zum Versorgungsdruck sowie zur Löschwasserversorgung

Bundeswehr

- Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt
- Interessengebiet der Militärischen LV-Radaranlage Brockzetel



inhaltliche Hinweise



EWE Netz GmbH

- Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich **Versorgungsleitungen** und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH
- Min. 2,2 m beidseitiger **Abstand** zu den Leitungen; keine Überbauung/Überpflanzung

Ammerländer Wasseracht

- Einzugsbereich des Verbandsgewässers II. Ordnung Wasserzug-Nr. 6.08 „**Speckener Bahnbäke**“
- schadlose Oberflächenentwässerung ist mit **Entwässerungskonzept** nachzuweisen und mit der Ammerländer Wasseracht und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland abzustimmen
- Für **hydraulische Verbesserung** des Knotenpunktes Goldene Linie/Am Lupinenberg sind Lösungswege aufzuzeigen und umzusetzen
 - nicht Bestandteil der Bauleitplanung; Inhalte der Erschließungsplanung

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

- Hinweis zu **querender Gasleitung**
 - Auf die Stellungnahme der EWE GbmH wird verwiesen

Kampfmittelbeseitigungsdienst

- Empfehlung: **Luftbildauswertung**
 - Ergebnisse liegen seit dem 13.12.2021 vor: keine weiteren Handlungserfordernisse

Landkreis Ammerland

- mehrere **Containerbaumschulen** im näheren Umfeld
 - Nachweis vorzulegen, dass die Immissionsrichtwerte durch die gewerblichen Nutzungen im Umfeld eingehalten werden
- reine Wohngebiete mit Orientierungswerten für **Verkehrslärm** von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts; Verkehrszahlen führen zur Überschreitung der Werte nach DIN 18005-1:2022-02
 - schallgutachterlich Anforderungen an den passiven Schallschutz zu ermitteln
 - Zu beiden Bedenken ist bereits ein **Gutachten** in Auftrag gegeben worden, dessen Ergebnisse in die Planung aufgenommen werden
- **Geruchsimmissionen**: keine Bedenken
- Geh- und Fahrrechte: die eingetragenen Flächen sind nicht nachvollziehbar
 - es wird eine veränderte Darstellung/Festsetzung vorgenommen
- **Einzelbaumfestsetzung** ist durchzunummerieren; ggf. anbietendes **Zufahrtsverbot** aufnehmen
 - Überschaubare Anzahl an Einzelbäumen, mit einem Abstand von min. 5,0 m (Stammmitte) ohne Versiegelungen/Abgrabungen
- **Oberflächenentwässerung** ist nachzuweisen
 - Bestandteil der Erschließungsplanung
- Redaktionelle Hinweise



Niedersächsische Landesforsten

- Innerhalb des Plangebietes war nach Auswertung von Luftbildaufnahmen nach Gesetzeslage „Waldfläche“
 - „durchwachsene“ und damit ehemalige Baumschulfläche
 - 2.900 m² Kompensation
- Eine entsprechende **Kompensation** muss im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen
- Kompensationsfaktor: 1,1
 - **3.200 m² Wald** sind neu anzulegen

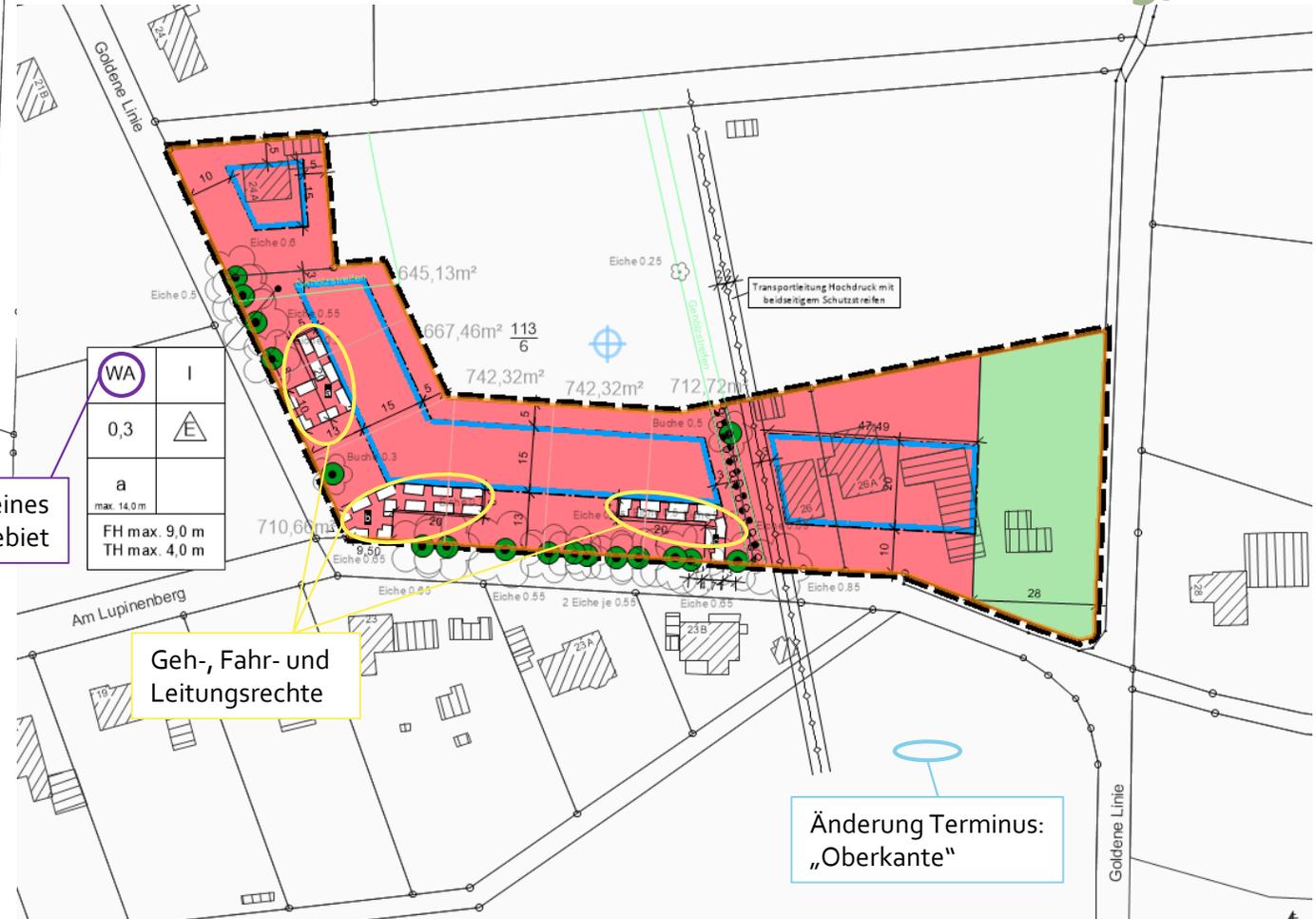
→ Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird eine entsprechende Kompensation vorgesehen und in den Planungsunterlagen verortet



Entwurf 09/2022



Entwurf 03/2022



Allgemeines
Wohngebiet

Geh-, Fahr- und
Leitungsrechte

Textliche Festsetzungen

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 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.

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 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.

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

Zukunftsbaume 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 Stammitte des Einzelbaumes, sind Bodenauf- und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Abgänge oder Beseitigungen sind vom Eingriffsverursacher innerhalb des Grundstückes 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 auszuparzellierenden Teil des Flurstückes 113/6, Flur 25.

Örtliche Bauvorschriften

Ergänzung:
Braune Dacheindeckung;
einfarbig

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

1. Dachformen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind als Dachformen von Gebäuden ausschließlich Sattel-, Walm- 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 (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen Erschließungsstraße.

5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

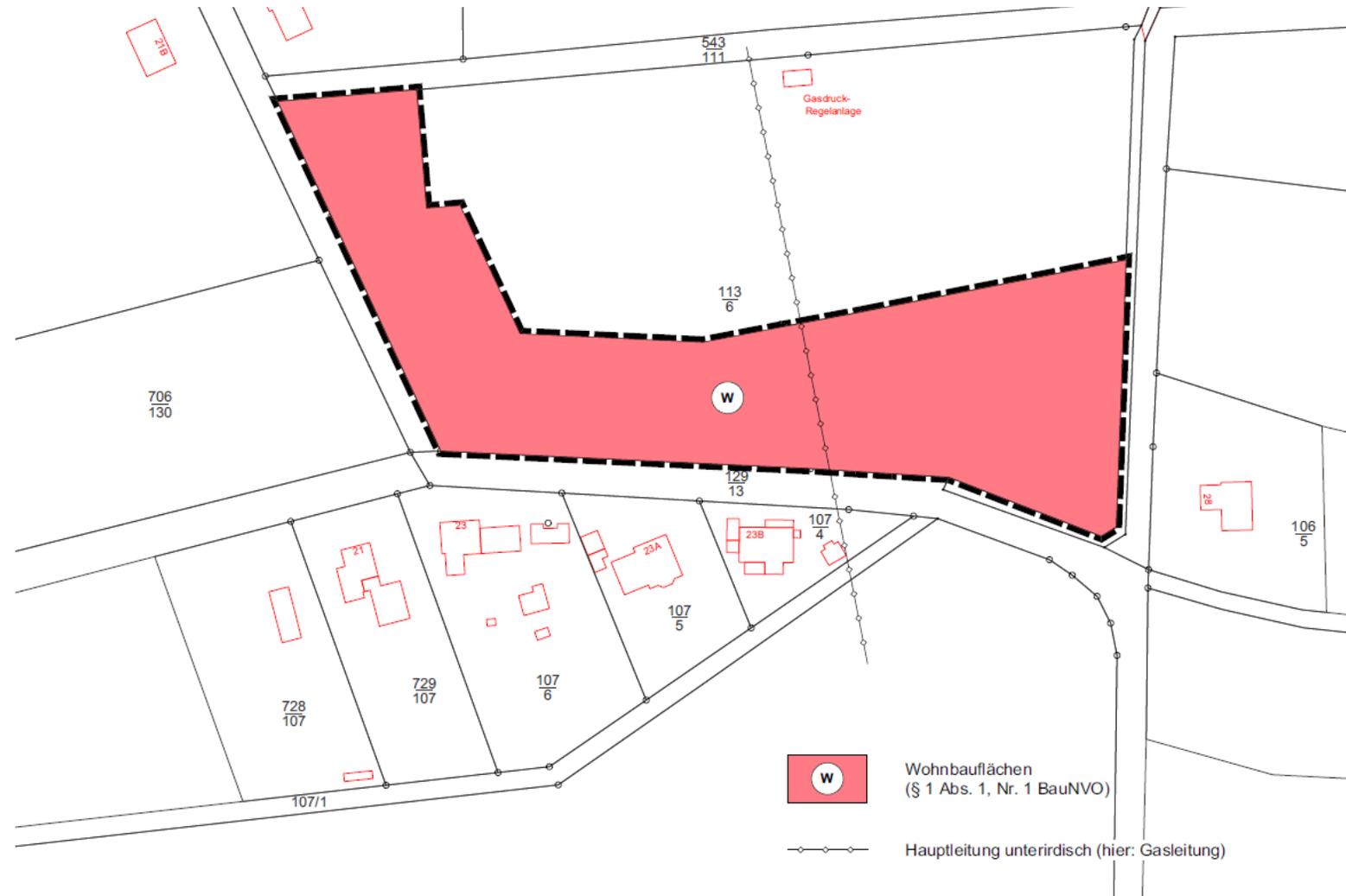
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft als Vegetationsfläche herzustellen und zu unterhalten sowie von Versiegelungen, Kunststoffflächen und Kiesschüttungen freizuhalten. Ausgenommen sind Zufahrten, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie Wegebeziehungen auf dem jeweiligen Grundstück.

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.

89. Berichtigung des Flächennutzungsplanes



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit