

Gemeinde Bad Zwischenahn

Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt

05.12.2022

6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65
„Aschhausen, nördlich der Windmühlenstraße“
(mit örtlichen Bauvorschriften)
und
86. Änderung des Flächennutzungsplanes

ENTWURF

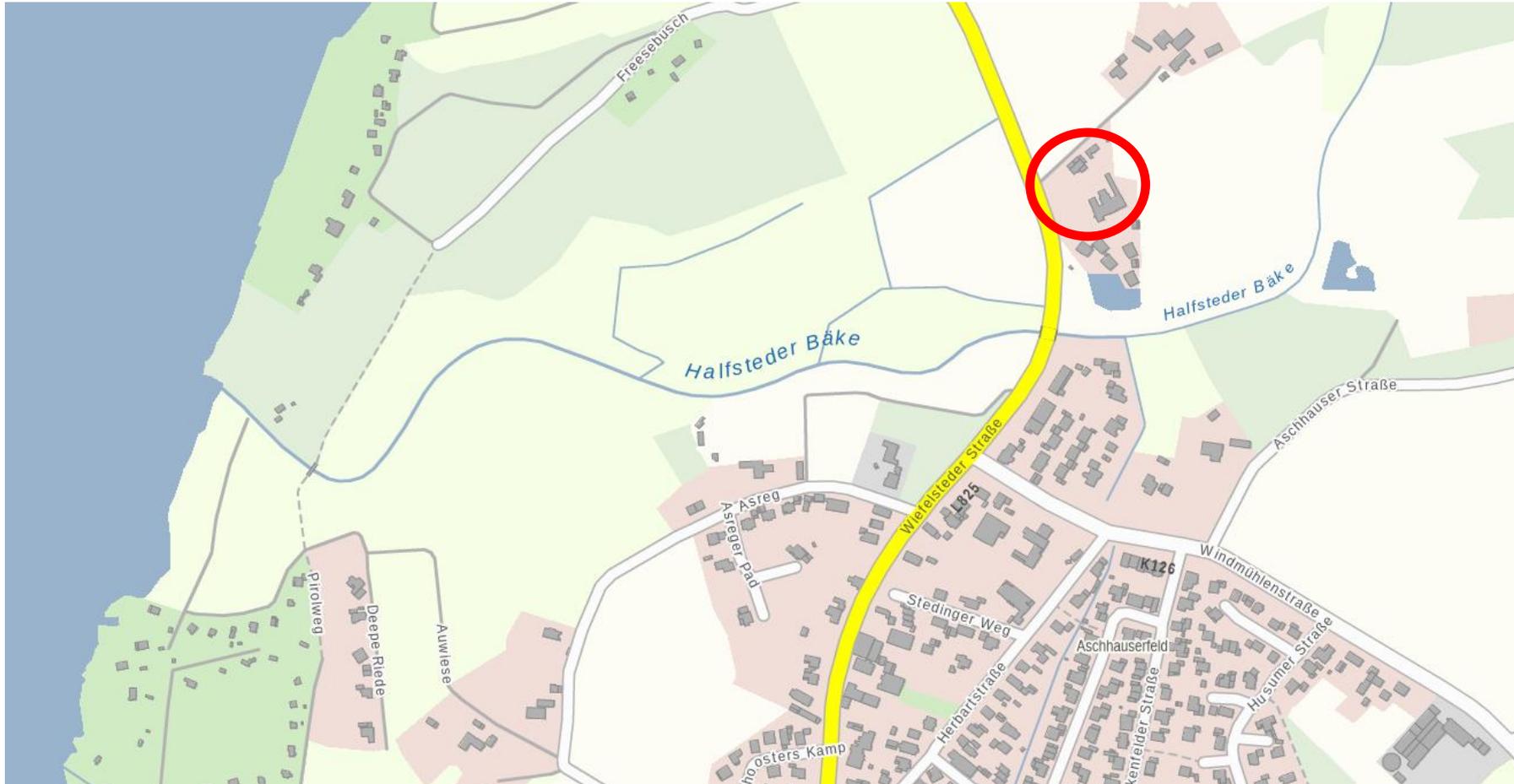
Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 9116 30 www.diekmann-mosebach.de



Übersichtsplan



Luftbild



Fachplanungen

Anlage I: Entwurf **Lageplan**, BOMA Architekten, September 2022.

Anlage II: **Entwässerungskonzept Regen- und Schmutzwasser**,
Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co. KG, Oktober 2022

Anlage III: **Schalltechnischer Bericht** zur Verkehrs- und
Gewerbelärmsituation im Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.
65 „Aschhausen, nördlich der Windmühlenstraße in 26160 Bad Zwischenahn,
ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen, 17.10.2022

Anlage IV: **Baumgutachten**, Überprüfung der Stand- und Bruchsicherheit
von ausgesuchten Bäumen auf dem Grundstück Wiefelsteder Straße 63 in
Bad Zwischenahn, Ing.-Büro Braukmann, Juni 2021.

Gemeinde Bad Zwischenahn

Bebauungsplan

Entwässerung



Legende

-  gepl. Regenwasserschacht
mit Nummer, Deckelhöhe und Sohle in mNN, Tiefe in m
-  gepl. Regenwasserleitung
mit Länge in m, Nenndurchmesser, Gefälle in Promille
-  vorh. SW-Kanal (nicht weiter genutzt)
-  vorh. SW-Kanal (weiter genutzt)
-  gepl. SW-Kanal
-  Trinkwasserleitung OOWV

Abwägungsvorschläge

6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65
„Aschhausen, nördlich der Windmühlenstraße“
(mit örtlichen Bauvorschriften)

und

86. Änderung des Flächennutzungsplanes

zu den im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) und der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) eingegangenen Stellungnahmen

Anregung	Keine Anregungen
<ul style="list-style-type: none"> • Landkreis Ammerland • Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) • Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Hameln - Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst • Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr • Geschäftsbereich Oldenburg • Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege • Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr • Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg • Oldenburgische IHK • Ammerländer Wasseracht • Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV) • Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN) • EWE NETZ GmbH • DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH • Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH 	<ul style="list-style-type: none"> • Niedersächsisches Forstamt • Landwirtschaftskammer Niedersachsen • ExxonMobil Production Deutschland • Avacon AG • GASCADE Gastransport GmbH • TenneT TSO GmbH

Öffentlichkeit: Anregung von einem Einwender

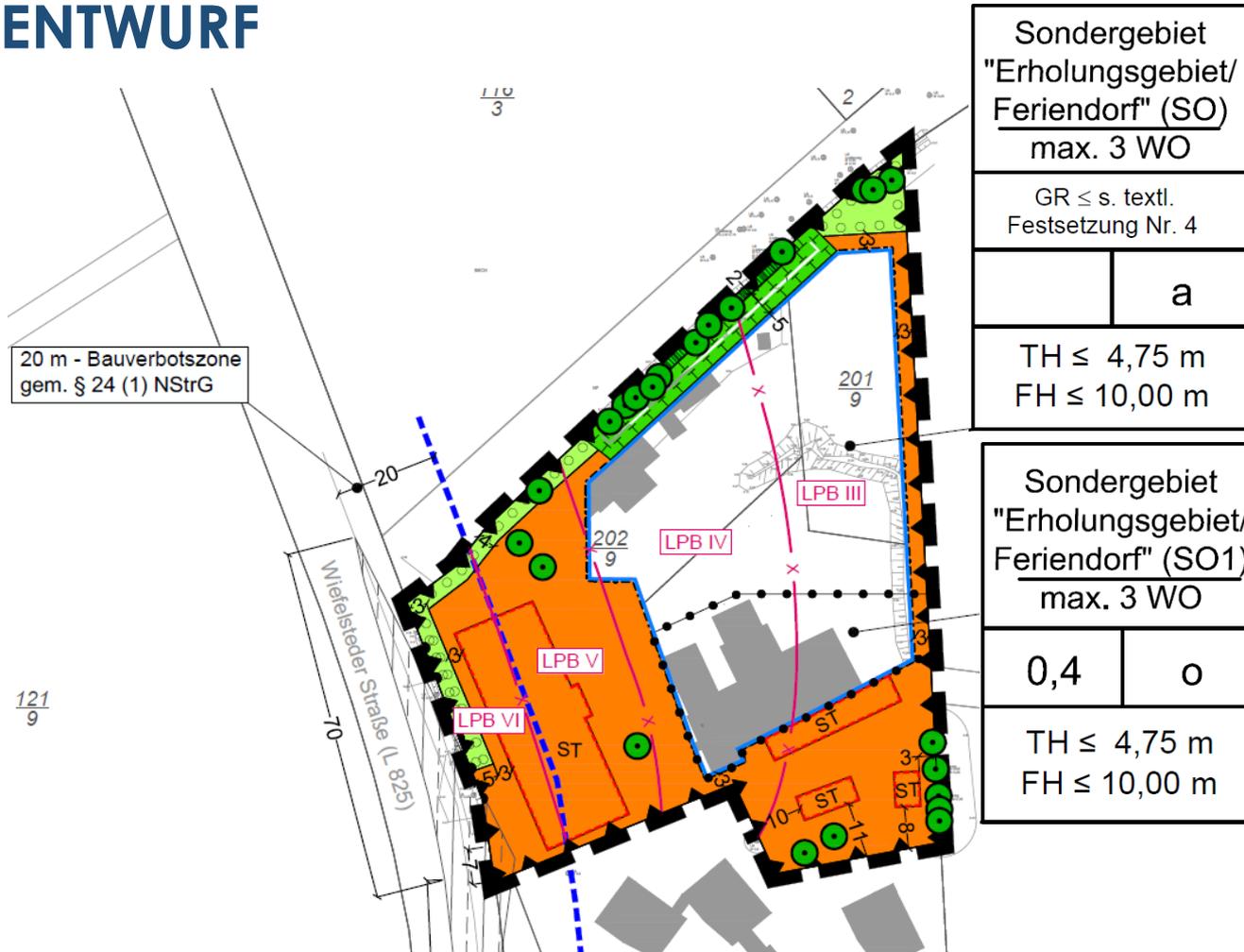
Anregung	Abwägungsvorschlag
<p>Landkreis Ammerland Forderung der Übernahme der regional bedeutsame Fernwasserleitung in Abstimmung mit dem OOWV.</p> <p>Die Ersatzmaßnahmen sind vor Satzungsbeschluss nachzuweisen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Es ist der Nachweis zu führen, dass Immissionskonflikte zwischen den Gewerbeeinheiten und den vorhandenen und geplanten Ferienhäusern ausgeschlossen werden können.</p>	<p>Leitung ist bekannt, soll jedoch in absehbarer Zeit verlegt werden. ➔ Nachrichtliche Übernahme im FNP, keine Übernahme im B-Plan</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Geeignete Kompensationsflächen werden bis zur öffentlichen Auslegung in die Planunterlagen eingestellt.</p> <p>Es wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in die Planung eingearbeitet wurden.</p>

Anregung	Abwägungsvorschlag
<p>Landkreis Ammerland Wo sind Wohnmobilstellplätze zulässig?</p> <p>Im letzten Satz der textlichen Festsetzung 7 ist das Wort "Gebäudehöhe" durch das Wort "Firsthöhe" zu ersetzen, da eine Firsthöhe und keine Gebäudehöhe festgesetzt werden soll.</p>	<p>Bei den Wohnmobilstellplätzen geht es lediglich um die Abstellmöglichkeit von Wohnmobilen als Fahrzeug, nicht um die Nutzung (Übernachtung) eines Wohnmobils auf einem Parkplatz. Der Begriff des Wohnmobilstellplatzes wird daher aus der Festsetzung entnommen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt und die textliche Festsetzung angepasst.</p>

Anregung	Abwägungsvorschlag
<p>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst Es wird eine Luftbildauswertung empfohlen.</p> <p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg Bauverbotszone: Der § 24 „Bauliche Anlagen an Straßen, NStrG“, regelt die Anbauverbotszone an Landesstraßen. Der Abstand vom Fahrbahnrand muss laut Gesetz bei 20 m liegen.</p>	<p>Eine Luftbildauswertung wurde mit Datum vom 11.11.2021 durchgeführt. Es wird keine Kampfmittelbelastung vermutet und es ist kein Handlungsbedarf notwendig. Die Ergebnisse der Auswertung werden Eingang in die Begründung des verbindlichen Bebauungsplanes finden</p> <p>Zur Verdeutlichung wird nachrichtlich eine Darstellung der Bauverbotszone in die Planzeichnung aufgenommen.</p>

Anregung	Abwägungsvorschlag
<p>Ammerländer Wasseracht Der Begründung ist zu entnehmen, dass im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung der Nachweis der geregelten Oberflächenentwässerung erbracht werden soll. Hierfür ist ein Entwässerungskonzept zu erstellen und mit der Ammerländer Wasseracht frühzeitig abzustimmen.</p>	<p>In Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde, wird die Entwässerungsplanung durch das Ingenieurbüros Heinzelmann erstellt. Das Konzept zur Oberflächenentwässerung wird im weiteren Verfahren abgestimmt und Bestandteil der nachfolgenden Öffentlichen Auslegung sein.</p>

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Aschhausen, nördlich der Windmühlenstraße“ ENTWURF



Sondergebiet "Erholungsgebiet/ Feriendorf" (SO) max. 3 WO	
GR ≤ s. textl. Festsetzung Nr. 4	
	a
TH ≤ 4,75 m FH ≤ 10,00 m	

- Grundfläche
- je Gebäude max. 180 m²
 - Insgesamt max. 900 m²

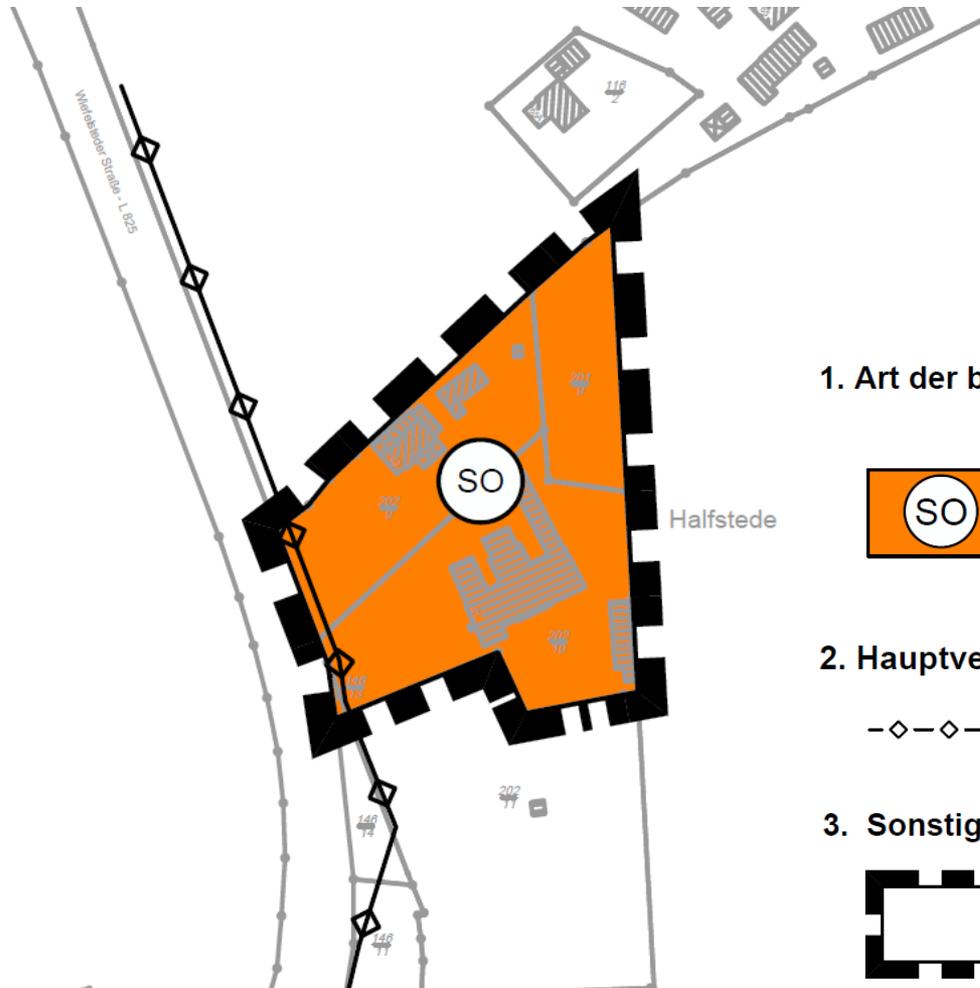
Längenbe-
grenzung
max. 18,00 m.

Sondergebiet "Erholungsgebiet/ Feriendorf" (SO1) max. 3 WO	
0,4	o
TH ≤ 4,75 m FH ≤ 10,00 m	

Natur und Umwelt

- **Einzelbäume** übernommen
 - **Wallhecke** ist zu erhalten und zu schützen; Festsetzung **Wallheckenschutzstreifen**
 - **Versickerungsfähige Ausführung** der Zufahrten, der Fuß- und Radwege und Stellplätze (Pflasterrasen, sickerfähigem Pflaster)
 - Je drei **Stellplätze** ist ein standortgerechter **Laubbaum** anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten
 - Vogelschutz **Vorgaben** für größere **Glasflächen**
 - Vorgaben für **insektenverträglichen Leuchten**
 - Anlegung einer *Baum-Strauchhecke*
- Als Kompensationsflächen für die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 wird der **Kompensationsflächenpool „Fintlandsmoor“** in Anspruch genommen.

86. Änderung des Flächennutzungsplanes ENTWURF

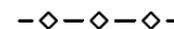


1. Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet mit der
Zweckbestimmung "Erholungsgebiet /
Feriendorf"

2. Hauptversorgungsleitungen



Hauptversorgungsleitung (Bestand),
hier: Fernwasserleitung unterirdisch, OOWV

3. Sonstige Planzeichen



Grenze des Geltungsbereiches der
86. Änderung des Flächennutzungsplanes

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Erholungsgebiet / Feriendorf“ gem. § 10 BauNVO sind folgende Anlagen und Nutzungen zulässig:

- Beherbergungsbetriebe,
- Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO,
- Kleinhäuser für die Beherbergung,
- untergeordnete Anlagen für erneuerbare Energien,
- untergeordnete Nebenanlagen.

Ausnahmsweise sind zulässig:

Eine Wohnung für Betriebsleiter, Betriebsinhaber und Beschäftigte (insgesamt max. eine Wohneinheit).

2. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes 1 (SO1) mit der Zweckbestimmung „Erholungsgebiet / Feriendorf“ gem. § 10 BauNVO sind folgende Anlagen und Nutzungen zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften, die der örtlichen und überörtlichen Versorgung dienen,
- ein Gebäude für Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO, mit einer Längenbegrenzung von max. 18,00 m,
- untergeordnete Nebengebäude und Räume zur Verwaltung des Betriebes und der Gesamtanlage,
- Räume für sonstige nicht störende gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss,
- untergeordnete Anlagen für erneuerbare Energien,
- untergeordnete Nebenanlagen.

Ausnahmsweise sind zulässig:

Ein Wohngebäude bzw. eine Wohnung für Betriebsleiter, Betriebsinhaber und Beschäftigte (insgesamt max. eine Wohneinheit).

3. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO und SO1) sind je Gebäude maximal drei Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). Sofern mehrere Gebäude aneinandergelagert werden, ist je Gebäude max. 1 Wohneinheit zulässig.

Textliche Festsetzungen

4. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) ist je Gebäude eine Grundfläche (GR) von maximal 180 m² zulässig. Insgesamt darf die Grundfläche (GR) aller Gebäude 900 m² nicht überschreiten (§ 10 (4) i. V. m. § 19 (4) BauNVO).

5. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO), in der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a), sind Gebäude zulässig, wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von max. 18,00 m.

6. Innerhalb des Geltungsbereiches sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB unzulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zufahrten und Nebenanlagen zum Sammeln von Müll, Mülltonnen und Müllbehälter. Ausnahmsweise ist je Gebäude ein Stellplatz in direkter räumlicher Nähe zum jeweiligen Gebäude zulässig.

7. Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:

Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut

Firsthöhe (FH): Obere Firstkante

Unterer Bezugspunkt:

Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der Erschließungsstraße "Wiefelsteder Straße", gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite. Die festgesetzte, maximal zulässige Firsthöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile i. S. des Landesrechts, Lüftungseinrichtungen sowie für technische Anlagen des Emissionsschutzes. Für Sende- und Telefonmasten gilt die bestimmte Firsthöhe als oberes Höchstmaß.

Textliche Festsetzungen

8. Innerhalb des Geltungsbereiches ist als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ausschließlich eine versickerungsfähige Ausführung der Zufahrten, der Fuß- und Radwege und Stellplätze, zum Beispiel mit Pflasterrasen oder sickerfähigem Pflaster, einzubauen, sofern wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig.

9. Die gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang der gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützten Landschaftsbestandteile (Wallhecken) ist als halbruderale Gras- und Staudenfluren (Wallheckenschutzstreifen) zu entwickeln. Der Wallheckenschutzstreifen ist gehölzfrei zu halten. Einmal pro Jahr ist eine Mahd im Herbst durchzuführen. Innerhalb dieser Flächen sind Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

10. Auf neuanzulegenden, ebenerdigen Stellplatzanlagen ist als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB je drei Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode vom Eingriffsverursacher durchzuführen. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind gleichwertige entsprechende Arten innerhalb des jeweiligen Grundstücks vom jeweiligen Eingriffsverursacher nachzupflanzen.

zu verwendende Pflanzenarten:

Bäume: Stieleiche, Traubeneiche, Eberesche, Schwarzerle, Birke, Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn

Gehölzqualitäten: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Textliche Festsetzungen

11. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB bei zusammenhängenden Glasflächen von mehr als 2 Quadratmetern, ohne Leistenunterteilung, reflexionsarmes Glas zu verwenden (Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %), das entweder transluzent ist, flächige Markierungen auf den Außenscheiben oder eine flächige UV-reflektierende, transparente Beschichtung aufweist. Bei flächigen Markierungen mit linearen Strukturen ist eine Linienstärke von mindestens 3 mm (horizontale Linien) beziehungsweise 5 mm (vertikale Linien) mit einem Deckungsgrad von mindestens 15 % zu verwenden. Bei Verwendung von Punkrastern müssen diese einen Deckungsgrad von mindestens 25 % und einem Punktdurchmesser von mindestens 5 mm aufweisen. Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass mit anderen Maßnahmen ein gleichwertiger Vogelschutz erzielt wird (beispielsweise mit Fliegengittern, bewegliche oder feste Sonnenschutzsysteme, Isoliergläser mit Lamellen im Scheibenzwischenraum, Gussglas, Drahtglas, Milchglas, Glasbausteine, oder Stegplatten).

12. Gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB sind innerhalb des Geltungsbereiches 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.

Textliche Festsetzungen

13. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01 zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den auf der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Lärmpegelbereich III: Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB = 65
Lärmpegelbereich IV: Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB = 70
Lärmpegelbereich V: Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB = 75
Lärmpegelbereich VI: Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB = 80

14. Abweichungen von der Festsetzung zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

15. Zukünftige Schlafräume sind mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

Textliche Festsetzungen

16. Innerhalb des Geltungsbereiches sind bei Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche (z. B. Balkone und Terrassen) nicht zulässig. Ausnahmsweise kann hiervon abgewichen werden, sofern durch die Anordnung von geeigneten Lärmschutzwänden im Nahbereich oder durch geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrsgerausche um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 tags sichergestellt werden kann.

17. Innerhalb des Geltungsbereiches ist gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB die notwendige Beleuchtung von Straßen, Wegen und Werbeanlagen mit insektenverträglichen Leuchten auszuführen (z. B. Natrium-Hochdrucklampen oder warm-weiße LEDs). Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

18. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind standortgerechte, heimische Gehölzanzpflanzungen in Form einer Baum-Strauchhecke anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Bei Abgängen oder Beseitigungen sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen.

Zu verwendende Pflanzenarten:

Bäume: Rotbuche, Traubeneiche, Hainbuche, Stieleiche, Eberesche, Schwarzerle, Birke, Kupfer-Felsenbirne, Kornelkirsche, Zier-Apfel, Schwedische Mehlbeere, Berberitze

Sträucher: Hartriegel, Ohrweide, Hundsrose, Schlehe, Eingriffeliger Weißdorn, Schwarzer Holunder, Mehlbeere, Rotdorn, Gemeiner Schneeball, Faulbaum, Haselnuss

Qualitäten:

Bäume: 3x verpflanzt, Stammumfang 12-16 cm; Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125-150 cm

Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm.

Textliche Festsetzungen

19. Die innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vom Eingriffsverursacher vorzunehmen. In der überlaubten Fläche sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Pflasterungen und andere Bodenversiegelungen, Grabenverrohrungen oder Verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Bodenverdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen. Für die Neuanlage von Zufahrten oder PKW-Stellplätzen sind - sofern die überlaubte Fläche betroffen ist - die Arbeiten in Handschachtung auszuführen. Die Beschädigung oder Entfernung der für die Standsicherheit des Baumes essentiellen Hauptwurzeln ist zu vermeiden. Während der Erschließungs- und sonstiger Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 (3) Nr. 1, 2, 3 und 6 NBauO)

1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung ist mit dem Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 identisch.
2. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO und SO1) sind als Dachformen von Gebäuden ausschließlich Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 50° zulässig. Dieses gilt nicht für Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche $\geq 75,00 \text{ m}^2$ sowie für untergeordnete Bauteile, wie z. B. für Quergiebel, Dachgauben, Wintergärten, oder Terrassenüberdachungen. Dächer von Garagen und Nebengebäuden mit einer Neigung von weniger als 20°, sind als Gründächer herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
3. Dachgauben dürfen nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Breite des Daches, gemessen vom Beginn des Dachaustritts aus der Dachhaut, überdecken. Material und Farbton der Eindeckung von Dachgauben müssen mit dem Hauptdach identisch sein. Zusammenhängende Fenster in Gauben und in Dachflächen sowie Öffnungen in der Dachfläche dürfen max. 10 m^2 sein.
4. Innerhalb des Satzungsgebietes sind als Material für die Dacheindeckung der Gebäude (ausgenommen Wintergärten oder Terrassenüberdachungen) nur rote bis rotbraune, anthrazit oder schwarze Töne nicht stark reflektierende Tondachziegel, Betondachsteine (max. Glanzgrad "Seidenmatt") zulässig. Als zulässig gelten die RAL-Farbtöne in Anlehnung an 2002, 3000-3003, 3013 und 3016. Alternativ sind Holz und Stehfalz als Bedachungsmaterial zulässig.
5. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO und SO1) sind als Verblendmauerwerk rote bis rotbunte Verblendsteine zu verwenden. Als zulässig gelten die RAL-Farbtöne in Anlehnung an 2002, 3000-3003, 3013 und 3016. Alternativ sind Putz- oder Holzfassaden zulässig.

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 (3) Nr. 1, 2, 3 und 6 NBauO)

6. Innerhalb des Geltungsbereiches sind feste Einfriedungen ausschließlich in Form von lichtdurchlässigen Holz- und Drahtzäunen sowie Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig.

7. Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen sollen mit energetischen Anlagen versehen werden. Die Ausgestaltung der Anlagen muss sich an die Geometrie der jeweiligen Dachform anpassen. Dabei sind die Module parallel zur Dachfläche, lückenlos und mit mindestens 0,50 m Abstand von Dachrändern, Dachaufbauten oder Dacheinschnitten anzuordnen. Eine über die tragende Dachkonstruktion hinausgehende oder von der Dachfläche optisch losgelöste energetische Anlage (Überdachung) ist nicht zulässig.

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

9. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO und SO 1) ist insgesamt eine Werbeanlage ausschließlich an den straßenzugewandten Außenfassaden direkt am Gebäude zulässig. Dabei darf die Fläche der Werbeanlage an einer Seite der straßenzugewandten Außenfassade max. 2,50 m² betragen. Die Werbeanlage ist nur bis zur Oberkante Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig. So-fern an einer straßenzugewandten Außenfassade keine Werbeanlage angebracht wird, ist ausnahmsweise eine freistehende Werbeanlage in einer Größe von höchstens 2,50 m² je Sondergebiet zulässig. Blinkende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Hinweis: Ordnungswidrig gemäß § 80 (3) NBauO handelt, wer den aufgrund des § 84 NBauO erlassenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung (Dachform, Dachneigung, Material, Farbton, Glanzgrad, Einfriedungen, Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen) zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Hinweise/ Nachrichtliche Übernahmen

1. Die Baufelddräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
2. Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) in Verbindung mit § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.
3. 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 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 14 (2) des 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 Arbeit gestattet.
4. Sollten Bodenverunreinigungen, Altlasten oder Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Ammerland und die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Hinweise/ Nachrichtliche Übernahmen

5. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
6. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich nach § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Wallhecken.
7. Anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
8. Zur bestmöglichen Ausnutzung möglicher regenerativen Energien ist eine Ausrichtung der Gebäudestellung in südlicher bzw. südwestlicher Lage sowie eine entsprechende First-/Dachneigung empfehlenswert.
9. Aus dem Plangebiet können im Hinblick auf die von der Wiefelsteder Straße (L 825) ausgehenden Emissionen keine Ansprüche gegenüber dem Träger der Straßenbaulast gestellt werden.
10. Die Erweiterung oder Änderung von Ein- und Ausfahrten zur Wiefelsteder Straße (L 825) hat in Abstimmung mit der Straßenbaubehörde des Landkreises Ammerland zu erfolgen. Der Träger der Straßenbaulast entscheidet über die Sichtfreihaltung im Sinne der Vorschriften des Straßenbaurechts im Einvernehmen mit der unteren Bauaufsichtsbehörde. Die Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 2006) bzgl. der freizuhaltenen Sichtdreiecke sind zu beachten. Der Bereich der freizuhaltenen Sichtfelder ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen der Straßen freizuhalten.
11. Gem. § 24 (1) NstrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landesstraße L 825 Hochbauten jeder Art, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs, in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Darüber hinaus sind innerhalb der Bauverbotszone Werbeanlagen nicht zulässig. Bei jeder Maßnahme nach der Definition größeren Umfangs ist ein statischer Nachweis erforderlich.

Hinweise/ Nachrichtliche Übernahmen

12. Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 2939) m.W.v. 23.07.2021, anzuwenden.

13. Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1726), anzuwenden.

14. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).

15. Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46 - VORIS 21072), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578)

16. Als Kompensationsflächen für die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 wird der Kompensationsflächenpool "Fintlandsmoor" in Anspruch genommen.