

# GEMEINDE BAD ZWISCHENAHN

---

**Bebauungsplan Nr. 172 - Goldene Linie - sowie 89. Berichtigung des  
Flächennutzungsplanes**

als Bebauungsplan gem. § 13b BauGB

(Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)

**Ergebnisse der öffentlichen Auslegung**

Sitzung des Ausschusses für Planung, Energie und Umwelt  
05. Dezember 2022

# Luftbild



Gesamtgröße des  
Plangebietes: ca. 0,93 ha  
(ca. 9.286 m<sup>2</sup>)

Geltungsbereich

# Entwurf

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

Gemarkung Bad Zwischenahn  
Flur 25

Maßstab 1:1.000

## Bebauungsplan Nr. 172 - Goldene Linie -

- Allgemeines 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



# Erneute Öffentliche Auslegung

- Erneute Öffentliche Auslegung fand zwischen dem **17. Oktober** und **14. November 2022** statt

→ **Keine Stellungnahme** von privater Seite

→ **17 Stellungnahmen** von Trägern öffentlicher Belange (TÖB)

→ 6 TÖB ohne Bedenken, Anregungen oder Hinweise

(ExxonMobil; TenneT TSO GmbH; Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg; Glasfaser Nordwest; Vodafone GmbH; Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr)

# generelle Hinweise

## Kampfmittelbeseitigungsdienst

- Allgemeine Informationen zur Luftbildauswertung; **kein Handlungsbedarf** (Ergebnisse liegen seit dem 13.12.2021 vor)

## Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

- Geltungsbereich liegt ca. 1.300m östlich der Landesstraße 831 „Edewechter Straße“; als Straßenbaulastträger der L 831 nicht betroffen



# inhaltliche Hinweise



## Landkreis Ammerland

- Oberflächenentwässerung ist nachzuweisen
  - Bestandteil der Erschließungsplanung
- Rückhaltung von Niederschlagswasser im Zulassungsverfahren nachzuweisen
- Wasserrechtliche Sicht: **Beschränkung** der zulässigen Versiegelung
- Redaktionelle Hinweise

## Landwirtschaftskammer Forstamt Weser-Ems

- Waldbetroffen, **Kompensation** im Verhältnis 1:1 erforderlich
- Sicherheitsabstand zu Wald von min. 30 m einzuhalten bzw. den Eigentümer des Waldes von **Schadensersatzansprüchen** freistellen
  - Wald auf selben Grundstück wie Geltungsbereich

## Niedersächsische Landesforsten

- Mit **Kompensation von 0,32 ha Wald** sind alle waldrechtlichen Vorschriften ausreichend beachtet



# 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

## Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

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

## Gemeindewerke Bad Zwischenahn

- Hinweise zur Ausführungsplanung  
→ Betrifft nachgelagertes Zulassungsverfahren sowie Erschließungsplanung

# Satzungsausfertigung



# 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 abgehenden 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 gesamten Plangebiet ist je angefangene 100 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche ein mittel- oder kleinkroniger, 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 oder Zukunftsbäume gemäß der aktuellsten GALK-Straßenbaumliste (jeweils 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm; Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125-150 cm)

**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 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.

**7.4** 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. Gründächer sind gem. DIN 4102 als "Harte Bedachungen" herzustellen.

## 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

## **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, braune, anthrazit oder schwarze Töne in Anlehnung an die RAL-Farben 3001 bis 3005, 3009, 3011, 3013, 8011-8016 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. 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.

### **4. 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.

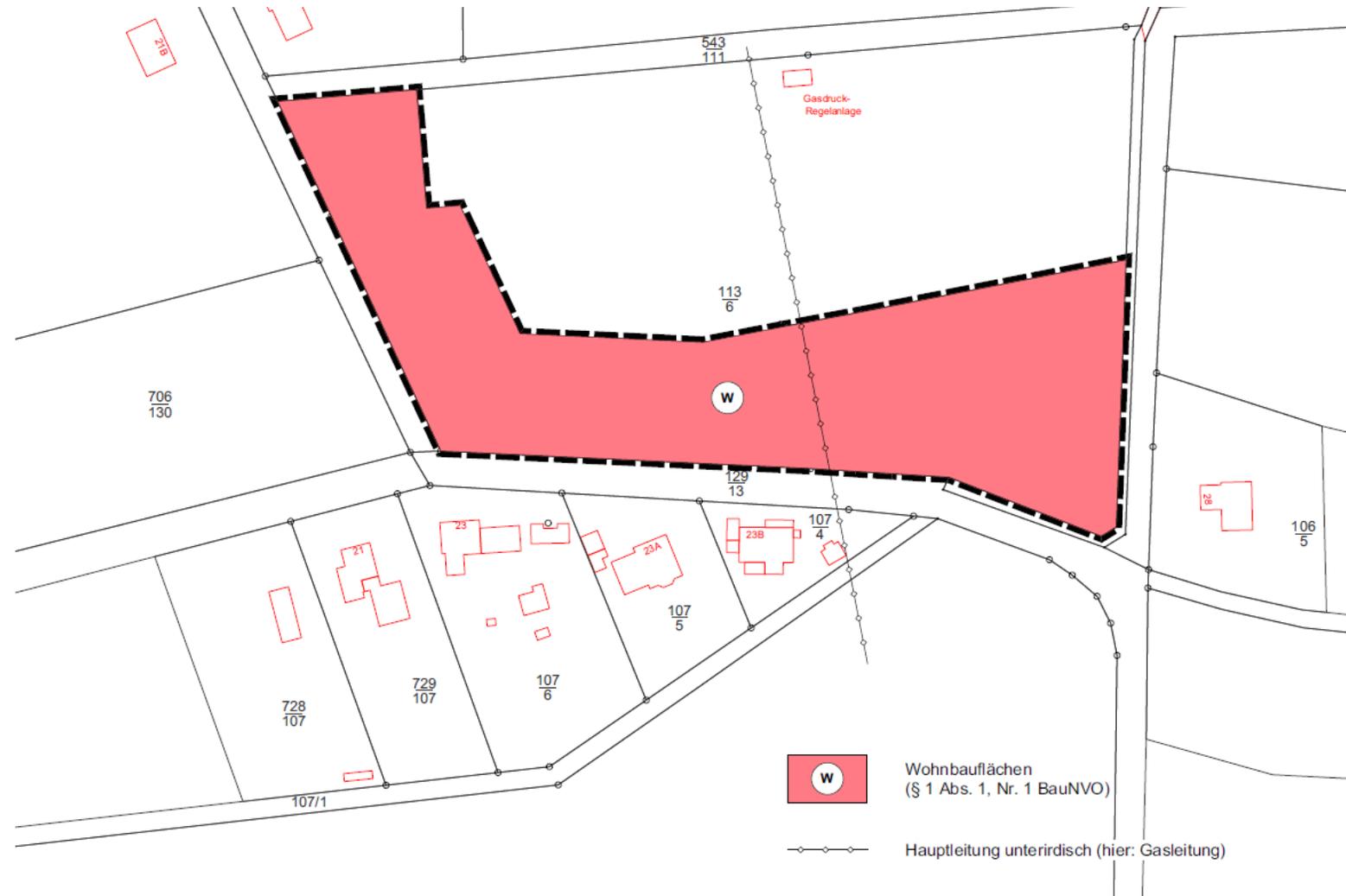
### **5. Ordnungswidrigkeiten**

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 500.000 € geahndet werden.

# 89. Berichtigung des Flächennutzungsplanes



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit