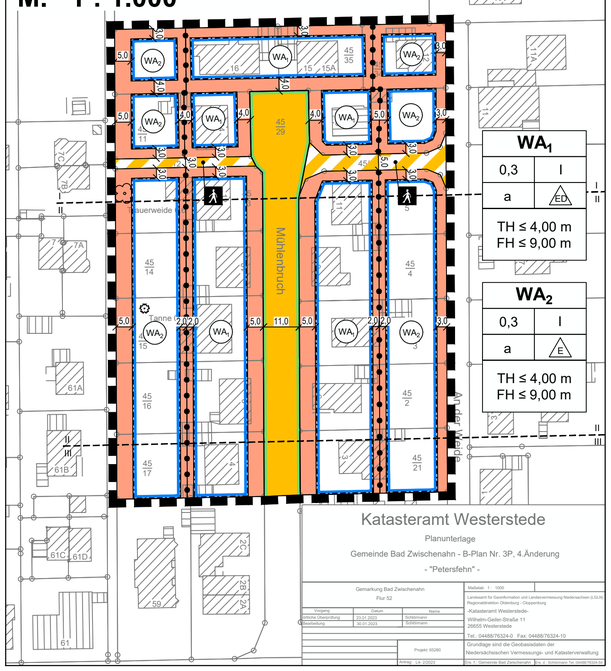
Gemeinde Bad Zwischenahn

Bebauungsplan Nr. 3 P "Petersfehn" 4. Änderung

im Verfahren nach § 13 a BauGB

-mit örtlichen Bauvorschriften-

M. 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

überbaubare Grundstücksflächen

nicht überbaubare Grundstücksflächen

2. Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,3	Grundflächenzahl als Höchstmaß
z.B. I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. TH: 4,00 m	Traufhöhe als Höchstmaß
z.B. FH: 9,00 m	Firsthöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

a — abweichende Bauweise

ED — Einzel- und Doppelhäuser

E — nur Einzelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Fuß- und Radweg

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

II / III — Lärmpegelbereiche

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauNVO

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA_1 und WA_2) gem. § 4 BauNVO sind Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 sowie § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten (WA_1 und WA_2) sind die gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA_1 und WA_2) ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

2. Garagen und Nebenanlagen

Auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, ausgenommen deren erforderlichen Zufahrten, nicht zulässig. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sind diese Anlagen innerhalb eines Abstandes von 1,0 m hierzu unzulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

3. Gebäudehöhe

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 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.

4. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) sind je Gebäude max. 2 Wohnungen zulässig. Sofern mehrere Gebäude aneinandergebaut werden, ist je Wohngebäude nur 1 Wohnung zulässig.

5. Bauweise

In der gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Einzelhäuser innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) wie in der offenen Bauweise zulässig, jedoch mit einer Längenbegrenzung von max. 15,0 m. Doppelhäuser innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA1) sind in der abweichenden Bauweise (a) mit einer maximalen Gebäudelänge von 17,0 m zulässig.

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

6.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind 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). Garagen und überdachte Stellplätze in Form von Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.

6.2 Nutzbar ist der Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann.

7. Begrünungsmaßnahmen

7.1 In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 150 m² versiegelte Fläche ein mittel- oder kleinkroniger (min. 12 cm Stammumfang), oder je angefangene 300 m² versiegelte Fläche ein großkroniger (min. 16 cm Stammumfang) standortgerechter und heimischer Laubbaum oder standortgerechter Obstbaum zu pflanzen. Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Für die Anpflanzung sind folgende Pflanzenarten zu verwenden:

Bäume: Stieleiche, Traubeneiche, Eberesche, Schwarzerle, Birke, Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn oder Zukunftsbäume gemäß der aktuellsten GALK- Straßenbaumliste (jeweils 3x verpflanzt, Stammumfang 12-16 cm; Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125-150 cm

7.2 Es sind min. 80% der Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen in Form von Carports gem. § 12 BauNVO mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad dauerhaft und flächenhaft zu begrünen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Sofern diese Dächer mit Photovoltaikanlagen oder gleichwertigen Solarvorrichtungen belegt sind, müssen min. 60 % dieser Fläche begrünt werden. Es ist eine dauerhafte und fachgerechte stark durchwurzelbare Substratschicht von min. 10 cm anzulegen und extensiv zu begrünen, sodass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsdecke gewährleistet ist. Zu verwenden sind niedrige, trockenheitsresistente Pflanzen (z.B. Gräser, bodendeckende Gehölze oder Wildkräuter). Grundsätzlich sind standortgerechte Saat- und Pflanzgüter regionaler Herkunft zu verwenden. Bei Abgang oder Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb der Dachfläche vom Eingriffsverursacher nachzupflanzen.
Untergeordnete Lichtkuppeln, Glasdächer und Dachterrassen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen.
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.

8. Maßnahmen zum Lärmschutz

Es sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärmimmissionen durchzuführen:

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) Zur Nachtzeit ist 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 ≤ 30 dB(A) im Rauminneren, 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 schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanungen festzulegen und zu detaillieren.

3) Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Loggien, Balkone) der straßenseitigen Bebauung zur "Mittellinie"* 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 baulichen Maßnahmen, die einem Neubau gleichkommen, im Zulassungsverfahren zu führen. Der ausreichende Lärmschutz ist im Einzelfall durch einen Sachverständigen nachzuweisen.

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

1. Dachformen

Im Plangebiet sind nur Gebäude mit Sattel-, Krüppel- oder Krüppelwalmdächern mit einer Mindestdachneigung von 37 Grad zulässig. Bei Nebenanlagen und Garagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen oder Flachdächer zulässig.

2. Dacheindeckung

Als Material für die Dacheindeckung der Gebäude (ausgenommen Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Flachdächer) sind nur rote bis rotbraune, anthrazit oder schwarze Töne und zugleich nicht stark reflektierende Tondachziegel oder Betondach- steine (max. Glanzgrad "seidenmatt") zulässig.

3. Einfriedungen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind feste Einfriedungen (z.B. Mauern, Zäune) entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Unterer Bezugspunkt hierfür ist die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächst- gelegenen Erschließungsstraße.
Feste Einfriedungen sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) angrenzend an die freie Landschaft oder an öffentliche Grünflächen nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

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 (Dacheindeckung, 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.

Hinweise

1. Baugesetzbuch

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert am 26.04.2022 (BGBl I, Seite 674)

2. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m.W.v. 01.01.2023 *(rückwirkend)*

3. Planzeichenverordnung

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).

4. Niedersächsische Bauordnung

Es gilt die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der aktuellsten Fassung.

5. 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. Bodenfunde 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.

6. Altablagerungen

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, sind diese der unteren Abfallbehörde (Landkreis Ammerland) zu melden.

7. Kampfmittelfunde

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Bürgeramt der Gemeinde oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat Hannover zu informieren.

8. Oberflächenentwässerung

Aufgrund des begrenzten Fassungsvermögens des Vorfluters (Straßenseitengraben) und des Regenwasserkanals am Mühlenbruch ist frühzeitig der Nachweis der geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen (Nachweis der gesicherten Erschließung).
Hierfür kann im Einzelfall eine Rückhaltung des Oberflächenwassers auf dem Baugrundstück erforderlich werden. Es ist daher diesbezüglich frühzeitig mit den Gemeindewerken für Wasser und Abwasser der Gemeinde Bad Zwischenahn Kontakt aufzunehmen.

9. Sonderabfälle

Anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

10. 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 Recyclingmaterial empfehlenswert.

11. Überdeckung von Bebauungsplänen

Mit der Rechtskraft der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 P „Petersfehn" mit örtlichen Bauvorschriften treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 P „Petersfehn" mit örtlichen Bauvorschriften für den überlagerten Teilbereich außer Kraft.

12. DIN-Normen und GALK-Straßenbaumliste

In den textlichen Festsetzungen sowie in den Hinweisen wird auf DIN-Vorschriften sowie die GALK-Straßenbaumliste verwiesen. Diese werden beim Planungs- und Umweltamt der Gemeinde vollständig bereitgehalten.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Bad Zwischenahn diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 P "Petersfehn" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, als Satzung beschlossen.

Bad Zwischenahn, den _____

_____
Der Bürgermeister (Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bad Zwischenahn hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 P " Petersfehn" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Zwischenahn, den _____

Der Bürgermeister

2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2023 LGLN Leibniz-Institut für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom _____). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Westerstede, den _____

_____ (Siegel)
(Unterschrift)

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Gemeinde Bad Zwischenahn
Planungs- und Umweltamt
Am Brink 9
29160 Bad Zwischenahn

Bad Zwischenahn, den _____

_____

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bad Zwischenahn hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 P „Petersfehn" mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. In der Veröffentlichung wurde darauf hingewiesen, dass kein Umweltbericht gem. § 2a BauGB gefertigt wird, da das Verfahren gem. § 13 a Bau GB durchgeführt wird. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 P „Petersfehn" mit Begründung hat vom _____bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Zwischenahn, den _____

Der Bürgermeister

_____

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bad Zwischenahn hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 P "Petersfehn" nach Prüfung der Stellungnahmen und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Zwischenahn, den _____

Der Bürgermeister

_____

6. Inkrafttreten

Der Beschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 P "Petersfehn" durch die Gemeinde Bad Zwischenahn ist gemäß § 10 BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland Nr. _____ bekanntgemacht worden. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 P „Petersfehn" ist damit am_____ rechtsverbindlich geworden.

Bad Zwischenahn, den _____

Der Bürgermeister

_____

7. Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 P „Petersfehn" sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formschriften sowie Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bad Zwischenahn, den _____

Der Bürgermeister

_____

8. Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Bad Zwischenahn, den _____

Der Bürgermeister

Landkreis Ammerland

Gemeinde Bad Zwischenahn

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 P

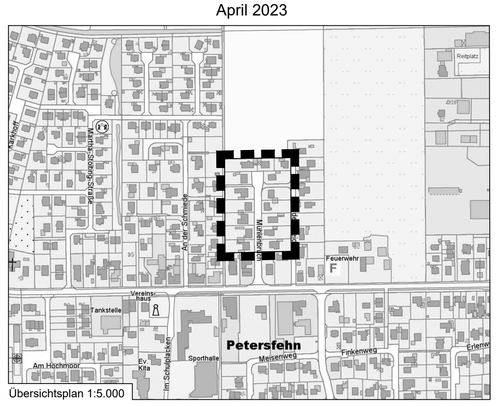
"Petersfehn"

im Verfahren nach § 13 BauGB

-mit örtlichen Bauvorschriften-

M. 1 : 1.000

April 2023



Übersichtsplan 1:5.000

PLANVERFASSER	VERFAHRENSSTAND NACH BAUGB
Gemeinde Bad Zwischenahn Am Brink 9 29160 Bad Zwischenahn	§ 10 BauGB Abs. 2 **Satzungsfassung**