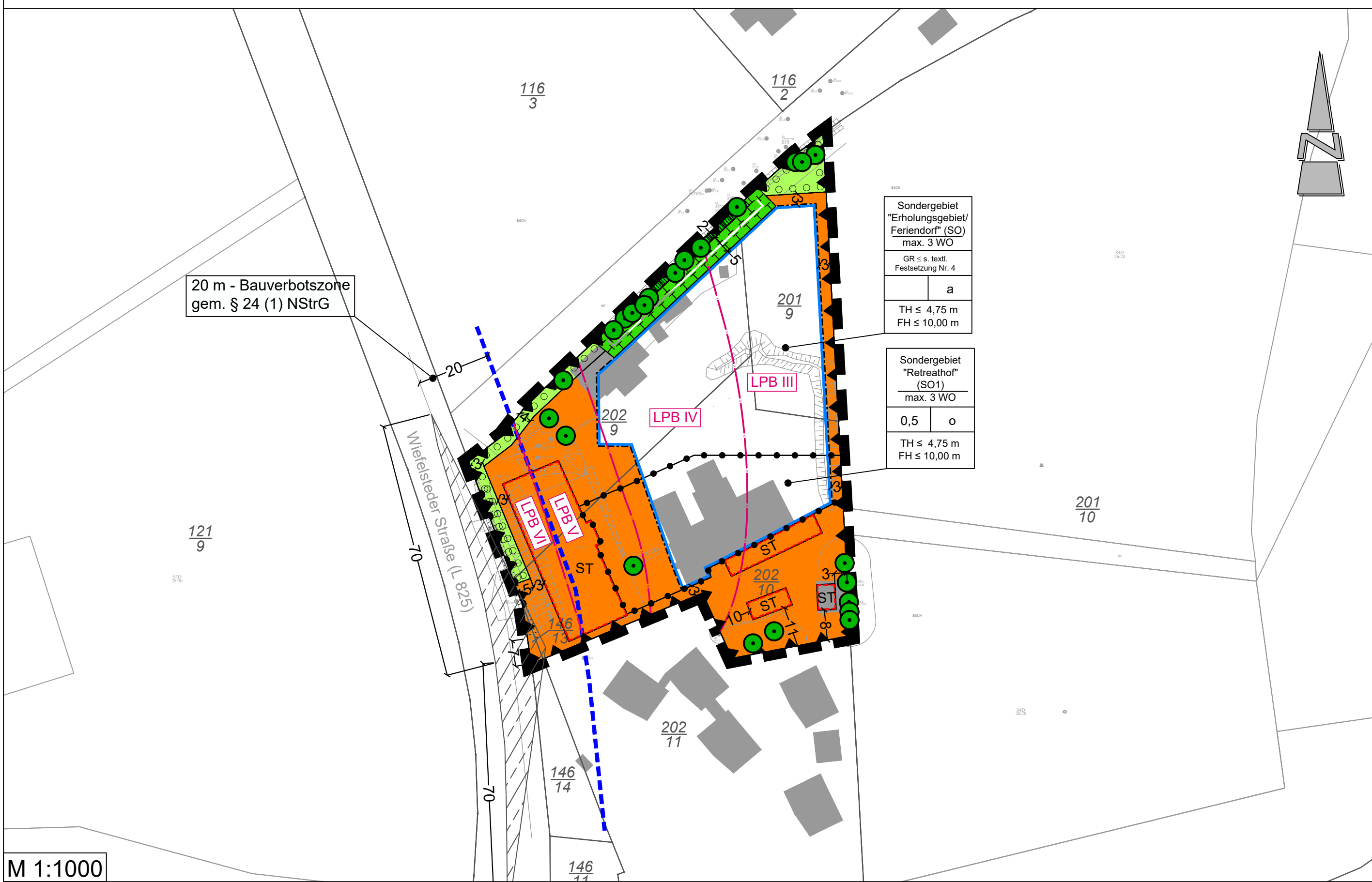


Gemeinde Bad Zwischenahn

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 "Aschhausen, nördlich der Windmühlenstraße" mit örtlichen Bauvorschriften



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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).
- Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes 1 (SO1) mit der Zweckbestimmung „Retreathof“ 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,
 - Räume für freie Berufe,
 - Räume für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (präventiv therapeutische Leistungen),
 - untergeordnete Anlagen für erneuerbare Energien,
 - untergeordnete Nebenanlagen.Ausnahmsweise sind zulässig:
Ein Wohngebäude bzw. eine Wohnung für Betriebsleiter, Betriebsinhaber und Beschäftigte (insgesamt max. eine Wohneinheit).
- Unzulässig sind Sport- oder Fitnessstudios oder vergleichbare Sporteinrichtungen.
- 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.
- 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).
- Innerhalb des Sondergebietes 1 (SO 1) ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl nicht zulässig (§ 19 (4) BauNVO).
- 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.
- 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.
- 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
Obere Firstkante
Firsthöhe (FH):
Unterer Bezugspunkt:
Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der Erschließungsstraße "Wiefelsteder Straße", gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandte 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 Telefontmasten gilt die bestimmte Firsthöhe als oberes Höchstmaß.
- 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 Pflastersteinen oder sicherfähigem Pflaster, einzubauen, sofern wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig.
- 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 Staudenflecken (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.
- 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
- 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 transparent ist, flächige Markierungen auf den Außenseiten 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 Punktrastern 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).
 - em. § 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.
 - 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, Dach 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 Lärmpegelbereich und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Lärmpegelbereich III: Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB = 65
Lärmpegelbereich IV: Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB = 70
Lärmpegelbereich V: Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB = 75
Lärmpegelbereich VI: Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB = 80
 - 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.
 - Zukünftige Schlafräume sind mit schalldämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum 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).
 - Innerhalb des Geltungsbereiches sind bei Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche (z. B. Balkone und Terrassen) nicht zulässig. Gemäß Abwägung muss der Orientierungswert von 55 dB(A) g mindestens unterschritten werden, Ausnahmsweise kann hiervon abgewichen werden, sofern durch die Anordnung von geeigneten Lärmschutzwänden im Nahbereich oder durch geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrslärmpegel um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 tags sichergestellt werden kann.
 - 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.
 - Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind standortgerecht, heimische Gehölzpflanzungen in Form einer Baum-Strauchhecke anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen. Die Anpflanzung 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: Hartiegel, Ohnrösche, Hundrose, Schlehe, Schneidelfelger Weißdorn, Schwarzer Holunder, Mehlbeere, Roldorn, Gemeiner Schneeball, Faulbaum, Haselnuss

Qualitäten:
Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-16 cm; Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125-150 cm
Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

- 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, Grabenrohrungen oder Vertiefungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Bodenversiegelungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk und 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 18929 vorzusehen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 84 (3) Nr. 1, 2, 3 und 6 NBauO)

- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung ist mit dem Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 identisch.
- 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 ≤ 75,00 m² sowie für untergeordnete Bauteile, wie z. B. für Querriegel, Dachgauben, Wintergärten, oder Terrassenüberdachungen. Dächer von Garagen und Nebengebäuden mit einer Neigung von weniger als 20°, sind als Gründächer herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
- Dachgauben dürfen nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Breite des Daches, gemessen vom Beginn des Dachausstrits aus der Dachhaut, überdecken. Material und Farbton der Eindeckungen von Dachgauben müssen mit dem Hauptdach identisch sein. Zusammenhängende Fenster in Gauben und in Dachflächen sowie Öffnungen in der Dachfläche dürfen max. 10 m² sein.
- 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 Ton- oder Ziegel, Beton- oder Glasziegel (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.
- Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO und SO1) sind als Verblendmauerwerk rote bis roburte Verblendsteine zu verwenden. Als zulässig gelten die RAL-Farbtöne in Anlehnung an 2002, 3000-3003, 3013 und 3016. Alternativ sind Putz- oder Holzfassaden zulässig.
- Innerhalb des Geltungsbereiches sind feste Einfriedungen ausschließlich in Form von lichtdurchlässigen Holz- und Drahtzäunen sowie Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig.
- Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen sind 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 Dachanschnitten anzuordnen. Eine über die tragende Dachkonstruktion hinausgehende oder von der Dachfläche optisch losgelöste energetische Anlage (Überdachung) ist nicht zulässig.
- 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.
- 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. Sofern 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

- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist es 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 aus 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.
- Innerhalb des Geltungsbereiches 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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, Offener 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.
- Sollten Bodenverunreinigungen, Altlasten oder Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Ammerland und die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungssamt der Gemeinde Bad Zwischenahn oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Wallhecken.
- Anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- Zur bestmöglichen Ausnutzung möglicher regenerativen Energien ist eine Ausrichtung der Gebäudestellung in südlicher bzw. südwestlicher Lage sowie eine entsprechende First-Dachneigung empfehlenswert.
- 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.
- 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 Sichtfreiheit im Sinne der Vorschriften des Straßenbaurechts im Einvernehmen mit der unteren Bauaufsichtsbehörde. Die Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAS 2006) bzgl. der freizuhaltenen Sichtfelder 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.
- Gem. § 24 (1) NetG 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.
- 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.
- 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.
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).
- 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)
- Als Kompensationsflächen für die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 wird der Kompensationsflächenpool "Fintlandsmoor" in Anspruch genommen.
- In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden bei der Gemeinde Bad Zwischenahn vollständig bereitgehalten.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie § 84 (3) Nr. 1, 2, 3 und 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Bad Zwischenahn die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 "Aschhausen, nördlich der Windmühlenstraße" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung am beschlossen.

Bad Zwischenahn, (Siegel) Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2021 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom).

Oldenburg, den (Siegel)
M. Sc. Torben Kalus (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

PLANVERFASSER

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 "Aschhausen, nördlich der Windmühlenstraße" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, den (Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bad Zwischenahn hat in seiner Sitzung am 06.07.2021 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 "Aschhausen, nördlich der Windmühlenstraße" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Zwischenahn, (Siegel) Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bad Zwischenahn hat in seiner Sitzung am 06.12.2022 nach Erörterung dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 "Aschhausen, nördlich der Windmühlenstraße" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 06.01.2023 ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 "Aschhausen, nördlich der Windmühlenstraße" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 18.01.2023 bis zum 28.02.2022 öffentlich ausgelegen und waren auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Bad Zwischenahn, (Siegel) Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Bad Zwischenahn hat die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 "Aschhausen, nördlich der Windmühlenstraße" mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Bad Zwischenahn, (Siegel) Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 "Aschhausen, nördlich der Windmühlenstraße" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekannt gemacht worden. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 "Aschhausen, nördlich der Windmühlenstraße" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bad Zwischenahn, (Siegel) Bürgermeister

VERLETZUNG VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 "Aschhausen, nördlich der Windmühlenstraße" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 "Aschhausen, nördlich der Windmühlenstraße" und der Begründung nicht getilgt gemacht worden.

Bad Zwischenahn, (Siegel) Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 "Aschhausen, nördlich der Windmühlenstraße" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Bad Zwischenahn, (Siegel) Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung: "Erholungsgebiet / Feriendorf"
max. 3 WO maximal zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- Maß der baulichen Nutzung**
GR ≤ s. Txt. maximal zulässige Grundfläche (GR), siehe textl. Festsetzung
0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,4
TH ≤ 4,75 m maximal zulässige Traufhöhe (TH), z. B. 4,75 m
FH ≤ 10,0 m maximal zulässige Firsthöhe (FH), z. B. 10,00 m
- Bauweise**
o offene Bauweise
a abweichende Bauweise
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen**
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen**
Private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textliche Festsetzungen Nr. 19
Erhaltung von Einzelbäumen
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: Wallhecken
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (ST)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung von Baugebieten
Sichtfeld gem. RAS1 06
Abgrenzung der Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG
- Informelle Darstellung**
 Lärmpegelbereiche (LPB), hier: LPB V

Gem. Bad Zwischenahn Landkreis Ammerland

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 "Aschhausen, nördlich der Windmühlenstraße" mit örtlichen Bauvorschriften

