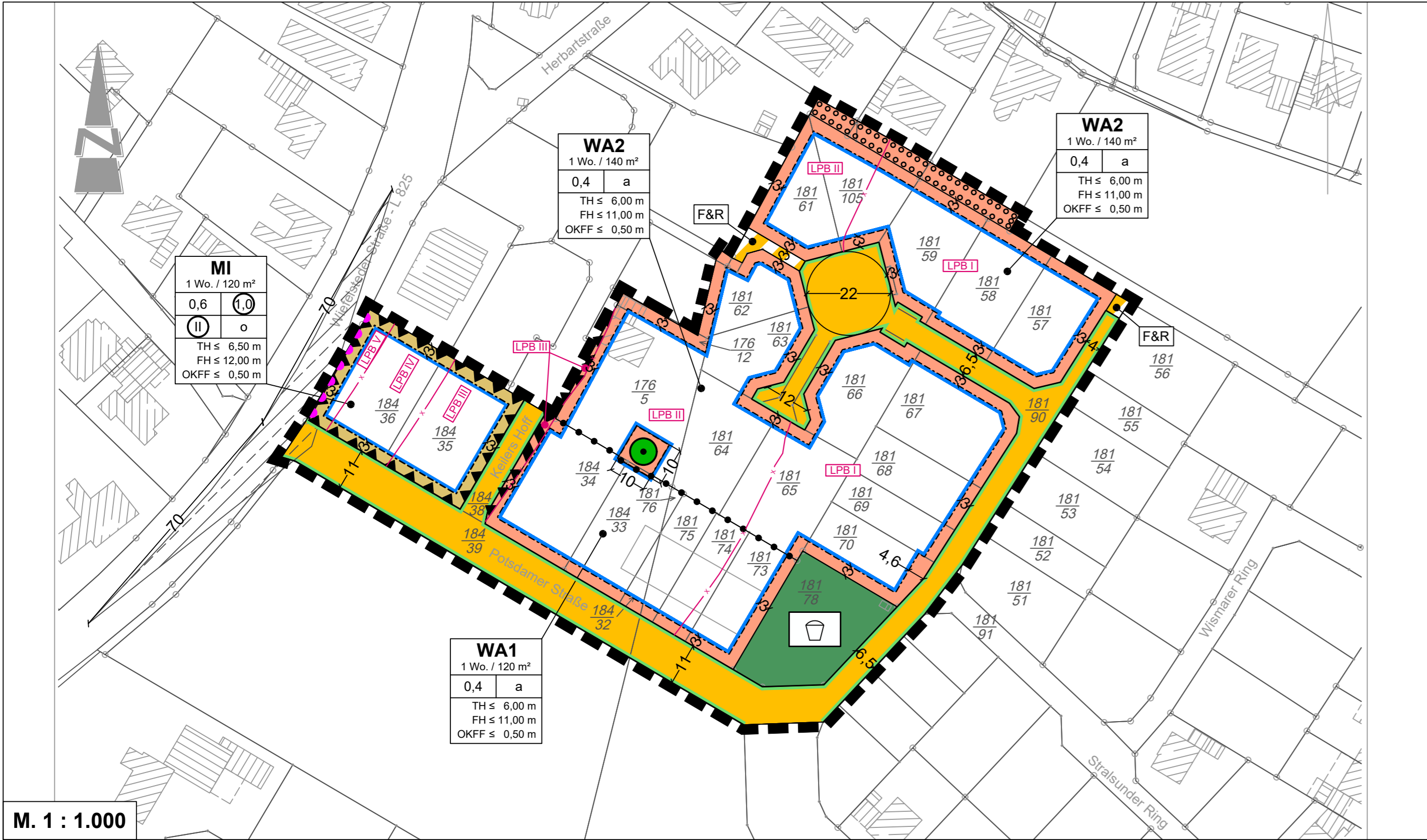


Gemeinde Bad Zwischenahn

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 165 "Aschhausen, östlich Wiefelsteder Straße"

gem. § 13a BauGB / mit örtlichen Bauvorschriften



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1, WA 2) gem. § 4 BauNVO sind Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (nicht störende Handwerksbetriebe) sowie Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 1 und 2 (WA 1, WA 2) gem. § 4 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO). Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) darf gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB je angefangene, auf dem Baugrundstück verfügbarer und dem Gebäude zugeordneter 140 m² Grundstücksfläche (Flächennachweis) eine Wohnung errichtet werden.
Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) und im Mischgebiet darf gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB je angefangene, auf dem Baugrundstück verfügbarer und dem Gebäude zugeordneter 120 m² Grundstücksfläche (Flächennachweis) eine Wohnung errichtet werden
- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) und des festgesetzten Mischgebietes (MI) sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ (F + R) gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB sind diese Anlagen innerhalb eines Abstandes von 1,00 m hierzu unzulässig (§ 23 (5) BauNVO).
- 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
Oberkante Fertigfußboden (OKFF): Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens
Unterer Bezugspunkt:
Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbau, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine etc.) ist zulässig.
- In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude bis maximal 25,00 m zulässig.
- Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II, III, IV und V (LPB II, III, IV und V) gem. DIN 4109-1 sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. ä. die folgenden Schalldämm-Maße R_{w,ges} durch die Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) einzuhalten:
Lärmpegelbereich II:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_{w,ges} = 30 dB(A)
Bürräume u. ähnliches: erf. R_{w,ges} = 30 dB(A)
Lärmpegelbereich III:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_{w,ges} = 35 dB(A)
Bürräume u. ähnliches: erf. R_{w,ges} = 30 dB(A)
Lärmpegelbereich IV:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_{w,ges} = 40 dB(A)
Bürräume u. ähnliches: erf. R_{w,ges} = 35 dB(A)
Lärmpegelbereich V:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_{w,ges} = 45 dB(A)
Bürräume u. ähnliches: erf. R_{w,ges} = 40 dB(A)
- Für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Lärmquelle abgewandten Gebäude- seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden (d.h. Reduzierung des Lärmpegelbereiches um eine Stufe). Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen und sonstige Bauteile) ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. für genehmigungsfreie Baumaßnahmen im Zulassungsverfahren zu führen. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmenschutz im Einzelfall gem. DIN 4109 nachzuweisen. Das erforderliche gesamt bewertete Schalldämmmaß der Außenbauteile ist gem. Kapitel 7 der DIN 4109-1 zu bestimmen.

- Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III und V (LPB III und V) sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB die zur L. 825 ausgerichteten Außenbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen und sonstige Bauteile) von Wohn-, Schlaf und Aufenthaltsräume bei Neubauten und bei Änderungen im Bestand, die einem Neubau gleichkommen, so auszuführen, dass sie den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen der DIN 4109:2018-01 bezüglich der Raumart entsprechen.
- Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III und V (LPB III und V) sind bei der straßenseitigen Bauteile zur L. 825 im allgemeinen Wohngebiet ist zur Nachtzeit als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB bei besonders schutzbedürftigen Wohnräumen (Kinderzimmer/Schlafräume) an der zur Lärmquelle (hier: Wiefelsteder Str. (L. 825)) zugewandten Gebäudeseite die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand sicherzustellen (z. B. durch schalldämmte Lüftungssysteme, verglaste Vorbauten oder Belüftungen über die lärmabgewandte Gebäudeseite). Die Schlafräume sind so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminnen nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schalldämmmaßnahme in Form von Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.
- Innerhalb der überbaubaren Bereiche in den Lärmpegelbereichen III bis V sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) nur auf der direkt zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite zulässig. Alternativ ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Herstellung von Wintergärten, verglaste Loggien) sicherzustellen, dass ein Außenpegel 60 dB(A) eingehalten wird.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind heimische, standortgerechte Gehölzpflanzungen in Form einer Baum-Strauch-Hecke anzulegen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Unterbrechung dieser Fläche entlang der Heinrichstraße ist für die Anlage einer Zufahrt pro Grundstück auf einer Breite von maximal 5,00 m zulässig. Die Zufahrt ist ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
zu verwendende Pflanzenarten:
Bäume: Stieleiche, Traubeneiche, Eberesche, Schwarzerle, Birke, Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn
Sträucher: Weißdorn, Holunder, Faulbaum, Haselnuss, Schliehe, Hartriegel, Pfaffenhütchen
Gehölzqualitäten:
Bäume: 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm; Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125-150 cm
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm
- Innerhalb des Plangebietes ist für je angefangene 150 m² eines Grundstücks mind. ein kleinkroniger Baum mit einem Stammumfang von mind. 12 cm, oder für je angefangene 300 m² eines Grundstücks mind. ein großkroniger Baum mit einem Stammumfang von mind. 16 cm gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode vom Eingriffsverursacher durchzuführen. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind die Bäume durch Neupflanzung gleicher Art und Qualität innerhalb des jeweiligen Grundstücks bzw. innerhalb der jeweiligen Fläche vom Eingriffsverursacher zu ersetzen.
zu verwendende Pflanzenarten:
Bäume: Stieleiche, Traubeneiche, Eberesche, Schwarzerle, Birke, Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn
Gehölzqualitäten:
Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm; Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125-150 cm
- Der innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzte Baum zum Erhalt gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB ist 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 Grundstücks adäquat zu ersetzen.

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

- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung ist mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 165 "Aschhausen, östlich Wiefelsteder Straße" identisch.
- Innerhalb des Satzungsgebietes sind feste Einfriedungen (z. B. Mauern, Zäune, Hecken) entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Unterer Bezugspunkt hierfür ist die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen Erschließungsstraße.
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen, innerhalb des Satzungsgebietes, sind dauerhaft als Vegetationsfläche herzustellen und zu unterhalten sowie von Versiegelung, Kunststoffflächen und Kiesschüttungen freizuhalten. Ausgenommen sind Zufahrten, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie Wegebeziehungen auf dem jeweiligen Grundstück.
- Ordnungswidrig gemäß § 80 (3) NBauO handelt, wer den aufgrund des § 84 NBauO erlassenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung (Einfriedungen, Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen) zuwiderhandelnde Ordnungswidrigkeiten begeht gemäß § 80 (3) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist diese in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Unmittelbar vor den Fallarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in den Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen sind. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie aufliegige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmal-schutzbehörde des Landkreises Ammerland sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmal-pflege, 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 Denkmal-schutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Sollten Bodenverunreinigungen, Altlasten oder Altablagerungen zulage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Ammerland und die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsgang oder dem Kampfmittelbeseitigungs-dienst direkt zu melden.
- Anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- 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 (RASt 2006) bzgl. der freizuhaltenden Sichtdreiecke zu beachten sind. Der Bereich der freizuhaltenden Sichtfelder ist von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen der Straßen freizuhalten.
- In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Planungs- und Umweltamt der Gemeinde Bad Zwischenahn vollständig eingehalten.
- Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes (Wasserschutzzone IIIA) der Gemeinde Bad Zwischenahn. Die "Verordnung des Landkreises Ammerland über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Bad Zwischenahn der Gemeindegewerke für Wasser und Abwasser Bad Zwischenahn" ist zu beachten. Die Belange des vorsorgenden Grundwasserschutzes sind in besonderem Maße zu beachten. Alle Planungen und Maßnahmen, die das Einzugsgebiet betreffen, sind so abzustimmen, dass dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt wird. Zudem kann es zu Einschränkungen bei der Herstellung einer Erdwärmanlage in Wasserschutzgebieten kommen.
- Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) anzuwenden, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I, Nr. 257).
- Es ist die Bauverordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 in der der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) anzuwenden, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I, S. 176) m.V.v. 07.07.2023.
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I, Nr. 189).
- Es gilt die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.06.2024 (GVBl. 2024 Nr. 51).

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 S. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie § 84 (3) Nr. 1, 3 und 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Bad Zwischenahn die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 165 "Aschhausen, östlich Wiefelsteder Straße" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie 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
© 2025 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cluppenburg

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

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

PLANVERFASSER

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 165 "Aschhausen, östlich Wiefelsteder Straße" wurde ausgear-beitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, Unterschrift

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bad Zwischenahn hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 165 "Aschhausen, östlich Wiefelsteder Straße" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Zwischenahn, Bürgermeister

VERÖFFENTLICHUNG DES ENTWURFES

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bad Zwischenahn hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 165 "Aschhausen, östlich Wiefelsteder Straße" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 165 "Aschhausen, östlich Wiefelsteder Straße" mit örtlichen Bauvorschriften wurde mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom bis zum veröffentlicht und waren auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Bad Zwischenahn, Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Bad Zwischenahn hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 165 "Aschhausen, östlich Wiefelsteder Straße" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften 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, Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 165 "Aschhausen, östlich Wiefelsteder Straße" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 165 "Aschhausen, östlich Wiefelsteder Straße" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bad Zwischenahn, Bürgermeister

VERLETZUNG VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 165 "Aschhausen, östlich Wiefelsteder Straße" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 165 "Aschhausen, östlich Wiefelsteder Straße" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Bad Zwischenahn, Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 165 "Aschhausen, östlich Wiefelsteder Straße" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Bad Zwischenahn, Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - MI Mischgebiet (MI)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 1 Wo. / 140 m² 1 Wohnung je 140 m² angefangene Grundstücksfläche zulässig
 - 1,0 zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, z. B. 1,0
 - 0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,4
 - II Zahl der zwingenden Vollgeschosse, z. B. II
 - TH ≤ 5,00 m maximal zulässige Traufhöhe (TH), z. B. 5,00 m
 - FH ≤ 12,00 m maximal zulässige Firsthöhe (FH), z. B. 12,00 m
 - OKFF ≤ 0,50 m maximal zulässige Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a abweichende Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - F&R Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: "Fuß- und Radweg"
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen**
 - Öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung: "Mehrgenerationenspielplatz"
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Umzengung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Erhaltung von Einzelbäumen
- Sonstige Planzeichen**
 - Umzengung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutz-gesetzes (BImSchG)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder der Maße der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - LPB II Lärmpegelbereich gem. DIN 4109-1, z. B. LPB II
 - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109-1
 - Sichtfeld gem. RAS 06

Gem. Bad Zwischenahn Landkreis Ammerland

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 165 "Aschhausen, östlich Wiefelsteder Straße" gem. § 13a BauGB / mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich
WMS TopPlusOpen - Auszug aus den Geobasisdaten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) ©2025



Entwurf 06.11.2025