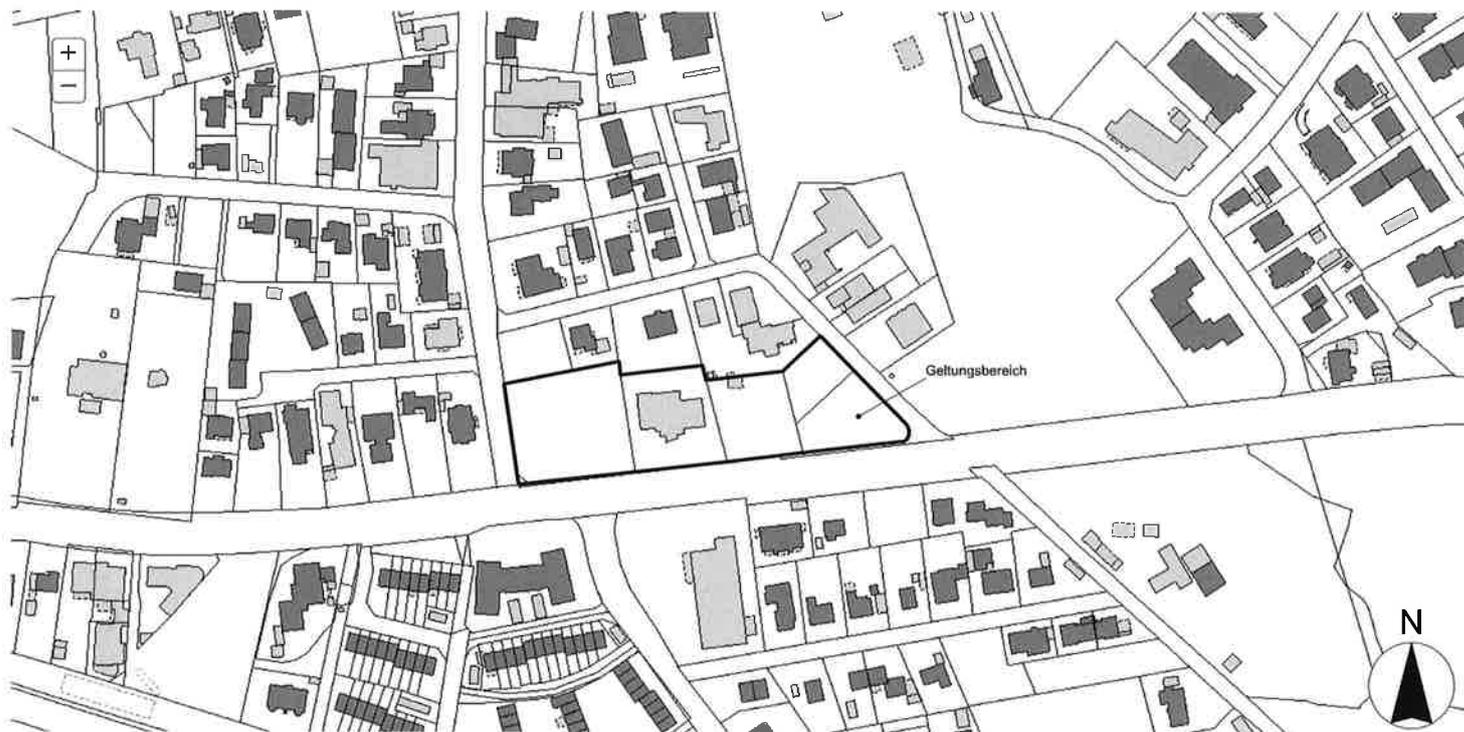




Übersichtskarte

ohne Maßstab



**Gemeinde Bad Zwischenahn  
Ortsteil Bad Zwischenahn**

**Bebauungsplan Nr. 166  
"Oldenburger Straße/südlich Weißer Weg"  
- mit örtlichen Bauvorschriften -**

**Maßstab 1:1.000**

**Juni 2019**

**Gemeinde Bad Zwischenahn**  
**Ortsteil Bad Zwischenahn**  
**Bebauungsplan Nr. 166**  
**"Oldenburger Straße/südlich Weißer Weg"**  
 - mit örtlichen Bauvorschriften -

Gemarkung Bad Zwischenahn  
 Flur 26

**Maßstab 1:1.000**



## Katasteramt Westerstede

Planunterlage

Gemeinde Bad Zwischenahn - B-Plan Nr. 166

- "Oldenburger Straße/südlich Weißer Weg" -

Gemarkung Bad Zwischenahn Flur 26			Maßstab 1 : 1000
Vorgang			Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg
örtliche Überprüfung	29.04. u. 07.05.2019	Hots	-Katasteramt Westerstede-
Bearbeitung	16.05.2019	Schürmann	Wilhelm-Geiler-Straße 11 26655 Westerstede
			Tel.: 04488/76324-0 Fax: 04488/76324-10
			Grundlage sind die Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Projekt: 64870			Ers. f.: Gemeinde Bad Zwischenahn   Ers. d.: Schürmann Tel. 04488/76324-54
Antrag: L4- 28/2019			

## Textliche Festsetzungen

### 1. Mischgebiete

Für das im Geltungsbereich festgesetzte Mischgebiet gilt gemäß § 9 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 7 BauNVO folgende geschossweise Festsetzung:

Im Mischgebiet (MI) sind gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 6 und 9 BauNVO Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO und Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

### 2. Festsetzung der Bezugspunkte zur Ermittlung der Gebäudehöhen

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante der anschließenden Erschließungsstraße, gemessen in Fahrbahnmitte. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes. Hierbei sind Schornsteine, Antennenträger u.ä. nicht zu berücksichtigen.

### 3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

In dem Mischgebiet sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze unzulässig. Die Anlage von Stellplätzen ist mit Ausnahme der Fläche des festgesetzten Pflanzstreifens (s. Textl. Festsetzung Nr. 5.2) zulässig.

### 4. Immissionsschutz

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, die Außenbauteile so auszuführen, dass sie den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche entsprechend DIN 4109 genügen (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Außenwohnbereiche in Form von Terrassen, Balkonen oder Loggien sind nur auf der lärmabgewandten Gebäudeseite zulässig.

### 5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

5.1 Im Mischgebiet ist pro angefangener 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ein standortheimischer, großkroniger Laub- oder Obstbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Bäume der o.g. Qualität zu ersetzen. Es sind nur Bäume entsprechend der nachfolgenden Liste zulässig.

5.2 Entlang der Südgrenze des Geltungsbereiches ist ein 1,5 m breiter Pflanzstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Diese Festsetzung gilt nicht für den Bereich des nachrichtlich übernommenen Sichtdreiecks. In den Pflanzstreifen ist je angefangene 10,0 m Länge ein großkroniger Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die notwendigen Grundstückseinfahrten sind zwei Unterbrechungen des Pflanzstreifens mit einer Breite von zusammen höchstens 6,0 m je Grundstück zulässig. Es sind nur Bäume entsprechend der nachfolgenden Liste zulässig.

#### 5.3 Pflanzliste zu den textl. Festsetzungen 5.1 und 5.2:

Quercus cerris	-	Zerreiche
Liquidambar styraciflua	-	Amber
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Gleditsia triacanthos	-	Lederhülsenbaum
Aesculus hippocastanum baumannii	-	Rosskastanie (steril)
Acer platanoides	-	Spitzahorn

## **Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO)

Für das im Geltungsbereich festgesetzte Mischgebiet (MI) gelten die folgenden örtlichen Bauvorschriften:

### **Dächer**

Zulässig sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 50°. Die Giebel sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden.

- a) Gauben sind nur bis zu einer maximalen Breite von 4,00 m (Trauflinie) und einer Neigung des Gebäudedaches von mindestens 15° zulässig.
- b) Bei Garagen gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Wintergärten und Carports sind auch Flachdächer oder geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 30° zulässig.

## **Hinweise**

### **1. Baugesetzbuch**

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634).

### **2. Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786).

### **3. Planzeichenverordnung**

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)

### **4. 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: 0441/7992120) 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.

### **5. Altablagerungen**

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

### **6. Kampfmittelfunde**

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

### **7. Sonderabfälle**

Anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

### **8. Klimaschutz**

Zur bestmöglichen Ausnutzung möglicher regenerativer Energien ist eine Ausrichtung der Gebäudestellung in südliche bzw. südwestliche Lage sowie der entsprechenden First-/Dachneigung empfehlenswert.

### **9. Wasserschutzgebiet**

Sofern der Boden bzw. das Grundwasser als Wärmequelle für den Betrieb der Wärmepumpen genutzt werden soll, ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Erstellung der erforderlichen Brunnen und Sonden ist anzeigepflichtig. In besonderen Bereichen von Wasserschutzgebieten können diese Anlagen unzulässig sein. Die Gemeindewerke Bad Zwischenahn müssen für Wasser und Abwasser vor der Erteilung der Genehmigung dem Vorhaben zustimmen.