





Anlage 3



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 - 5 (WA 1 - 5) gem. § 4 BauNVO sind Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (nicht störende Handwerksbetriebe) sowie Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 3 (Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
2. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 - 5 (WA 1 - 5) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
3. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 - 5 (WA 1 - 5) gem. § 4 BauNVO ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) allgemein zulässig (§ 1 (6) Nr. 2 BauNVO).
4. 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).
5. 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).
6. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1, 2, 3 und 5 (WA 1, 2, 3 und 5) gem. § 4 BauNVO sind je Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 - 4 (WA 1 - 4), je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 4 (WA 4) gem. § 4 BauNVO sowie des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO sind je Gebäude maximal fünf Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
7. In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 2, 3 und 5 (WA 2, 3 und 5) gem. § 4 BauNVO zulässig, wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von max. 14,00 m. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 2 und 3 (WA 2 und 3) sind in der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) Doppelhäuser mit einer Längenbegrenzung von max. 18,00 m zulässig.
8. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 - 5 (WA 1 - 5) gem. § 4 BauNVO 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 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ (F + R) gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB sind diese Anlagen innerhalb eines Abstandes von 1,00 m hierzu unzulässig (§ 23 (5) BauNVO).
9. 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
Gebäudehöhe (GH):	Oberkante des Gebäudes (Attika)
Oberkante Fertigfußboden (OKFF):	Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbau. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine etc.) ist zulässig.	
10. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II, III und IV (LPB II, III und IV) gem. DIN 4109-1 (Fassung: 2016-07), Tab. 7, 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 resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ durch die Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II:	
Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB
Büroräume u. ähnliches:	erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB
Lärmpegelbereich III:	
Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB
Büroräume u. ähnliches:	erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB
Lärmpegelbereich IV:	
Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB
Büroräume u. ähnliches:	erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB

Für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite 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 zu führen. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gem. DIN 4109 nachzuweisen. Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile ist gemäß DIN 4109, Tab. 8 zu entnehmen.

11. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III und IV (LPB III und IV) 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 entsprechen. Zur Tagzeit ist durch bauliche Maßnahmen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 sicherzustellen, dass innen in Wohnräumen (bei geschlossenen Fenstern) höchstens 35 dB(A) erreicht werden.
12. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III und IV (LPB III und IV) 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 schallgedämmte Lüftungssysteme, verglaste Vorbauten oder Belüftungen über die lärmabgewandte Gebäudeseite). Die Schlafräume sind so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden.
13. Innerhalb der überbaubaren Bereiche in den Lärmpegelbereichen III bis IV 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. Ansonsten sind bauliche Maßnahmen, wie Umfassungswände am Rand der Außenwohnbereiche, gefertigt aus Glas, Plexiglas, Mauerwerk oder Holz in einer Höhe von mindestens 1,80 m zulässig. Bei der Ausführung sind die Wände sowie deren Verbindung zum Pfosten, Boden und der Haltekonstruktion fugendicht auszuführen. Alternativ ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Herstellung von Wintergärten, verglaste Loggien) sicherzustellen, dass ein Innenpegel von 60 dB(A) eingehalten wird.
14. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist ein artenreicher Gras-Kraut-Saum zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Die Unterbrechung dieser Fläche 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.
15. 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, Schlehe, 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
16. 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 entsprechende Arten innerhalb des jeweiligen Grundstücks nachzupflanzen.
- zu verwendende Pflanzenarten:
- Bäume: Stieleiche, Traubeneiche, Eberesche, Schwarzerle, Birke, Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn
- Gehölzqualitäten: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm; Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125-150 cm

17. Innerhalb der festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b) 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 adäquat, innerhalb dieser Fläche, zu ersetzen.
18. Die innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Bäume zum Erhalt gem. § 9 (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. Dies gilt nicht für die im Bereich der Verkehrsflächen gelegenen zu erhaltenden Einzelbäume. 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.

HINWEISE/NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. 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 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg (Tel. 0441/7992120) 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.
2. Sollten Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.
3. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
4. Anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
5. Zur bestmöglichen Ausnutzung möglicher regenerativen Energien ist eine Ausrichtung der Gebäudestellung in südlicher bzw. südwestlicher Lage sowie eine entsprechende First-/Dachneigung empfehlenswert.
6. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich nach § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Wallhecken.
7. 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.

8. Die Erweiterung oder Änderung von Ein- und Ausfahrten zur Wiefelsteder Straße (L 825) hat in Abstimmung mit dem Straßen- und Tiefbauamt des Landkreises Ammerland zu erfolgen. Der Träger der Straßenbaulast entscheidet über die Sichtfreihaltung im Sinne der Vorschriften des Straßenbaurechts im Einvernehmen mit den Baugenehmigungsbehörden.
9. In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Planungs- und Umweltamt der Gemeinde Bad Zwischenahn vollständig bereitgehalten.
10. 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 Gemeindewerke 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.
11. Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) anzuwenden.
12. Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) anzuwenden.
13. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

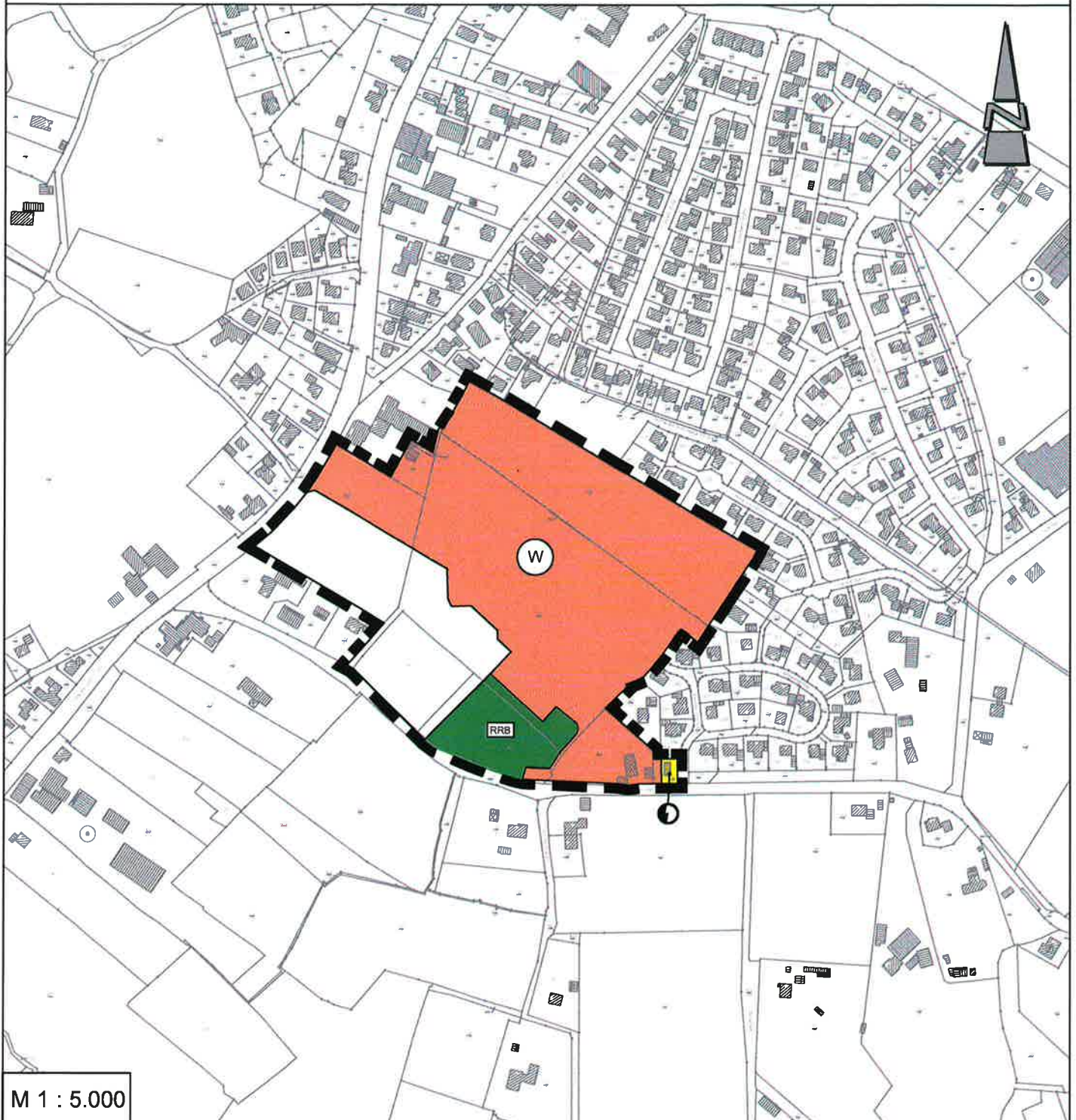
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 84 NBauO)

1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 165 "Aschhausen, östlich Wiefelsteder Straße" identisch.
2. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 2 und 5 (WA 2 und 5) 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 $\leq 75,00 \text{ m}^2$ sowie für untergeordnete Bauteile, wie z. B. für Quergiebel, Dachgauben, Wintergärten, oder Terrassenüberdachungen.
3. Als Material für die Dacheindeckung der Gebäude (ausgenommen Wintergärten) sind nur rote bis rotbraune, anthrazit oder schwarze Töne sowie nicht stark reflektierende Tondachziegel oder Betondachsteine (max. Glanzgrad "Seidenmatt") zulässig. Solarenergieanlagen können auf bis zu 50% je Dachfläche installiert werden.
4. Innerhalb des Satzungsgebietes sind feste Einfriedungen (z. B. Mauern, Zäune) entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Unterer Bezugspunkt hierfür ist die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen Erschließungsstraße.
5. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft als Vegetationsfläche herzustellen und zu unterhalten sowie von Versiegelung, Kunststoffflächen und großflächige Kiesschüttungen freizuhalten. Ausgenommen sind Zufahrten, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie Wegebeziehungen auf dem jeweiligen Grundstück.

Bad Zwischenahn

76. Änderung des Flächennutzungsplanes

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



Kartengrundlage: Amtliche Karte 1 : 5.000 (AK5)

Maßstab: 1 : 5.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2017



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg