

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Bad Zwischenahn diesen Bebauungsplan Nr. 100 "Ortseingang Ost" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Bad Zwischenahn, den (Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss: Der Rat der Gemeinde Bad Zwischenahn hat in seiner Sitzung am 26.09.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. Nr. 100 "Ortseingang Ost" beschlossen.

Bad Zwischenahn, den (Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung: Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bad Zwischenahn hat in seiner Sitzung am 10.12.2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Bad Zwischenahn, den (Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung: Der Rat der Gemeinde Bad Zwischenahn hat in seiner Sitzung am 01.04.2003 dem geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Bad Zwischenahn, den (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss: Der Rat der Gemeinde Bad Zwischenahn hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.05.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Zwischenahn, den (Bürgermeister)

Inkrafttreten: Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. Nr. 100 "Ortseingang Ost" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am örtlich bekannt gemacht worden.

Bad Zwischenahn, den (Bürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften: Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB nicht schriftlich geltend gemacht worden.

Bad Zwischenahn, den (Bürgermeister)

Mängel der Abwägung: Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bad Zwischenahn, den (Bürgermeister)

Planunterlagen: Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte / ALK / Gemarkung Bad Zwischenahn, Flur Maßstab: 1:1000

Westerstede, den (Bürgermeister)

Katasteramt Westerstede Unterschrift



Gemeinde Bad Zwischenahn Bebauungsplan Nr. 100 "Ortseingang Ost"

Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

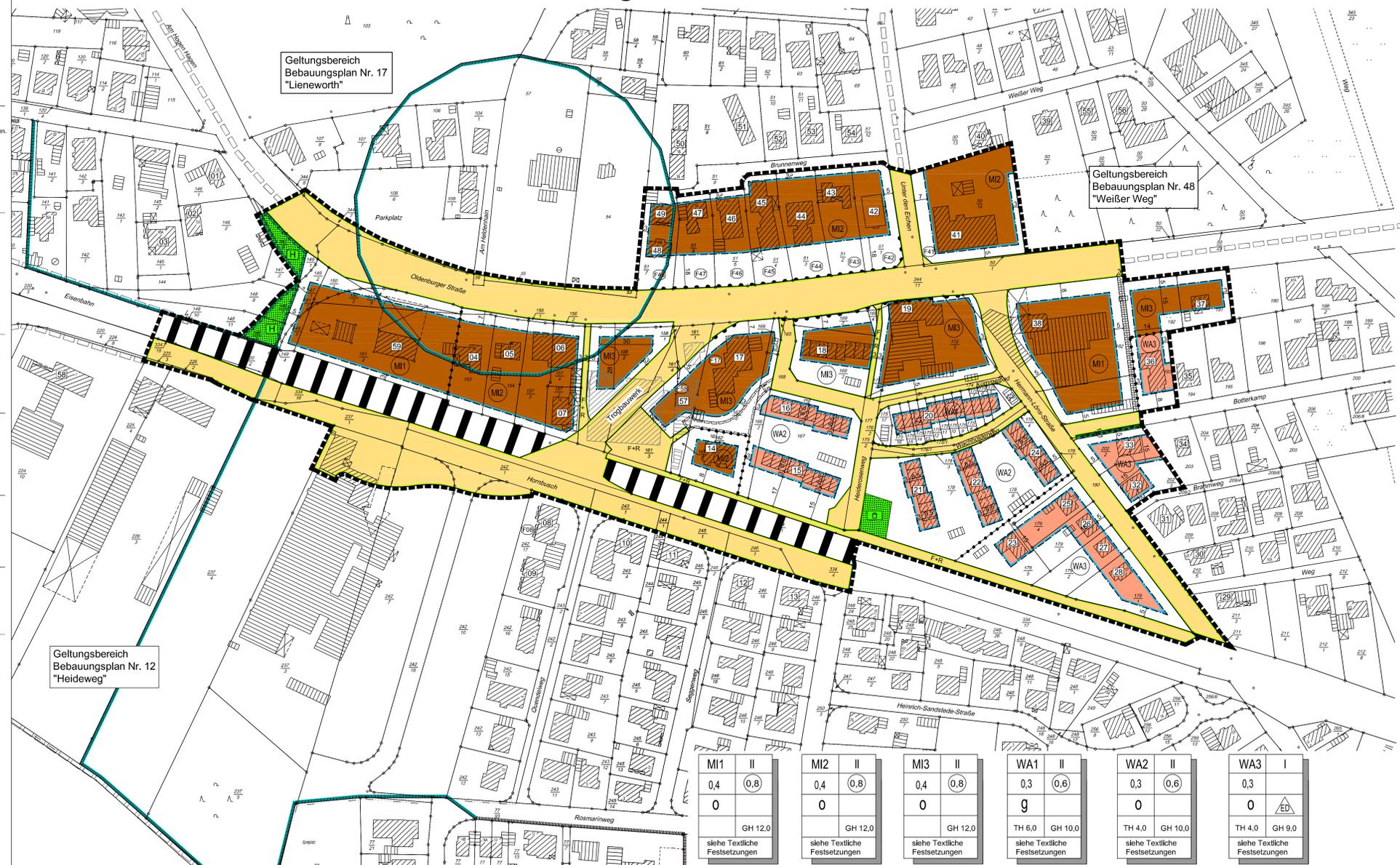


Table with columns for zoning types (MI1, MI2, MI3, WA1, WA2, WA3) and their respective parameters (II, I, GH, TH, F+R, etc.)

DURCH DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 100 "ORTSEINGANG OST" WERDEN TEILE DER BEBAUUNGSPLÄNE NR. 12 "HEIDEWEG", NR. 17 "LIENEWORTH", NR. 48 "WEISSER WEG" UND NR. 75 "INNERÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSSTRASSE" ÜBERDECKT. DIE FESTSETZUNGEN DER ÜBERDECKTEN TEILE DER BEBAUUNGSPLÄNE NR. 12, 17, 48 UND 75 TRETEN MIT ERLANGUNG DER RECHTSKRAFT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 100 AUßER KRAFT.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung: z.B. WA2 Allgemeine Wohngebiete, z.B. MI2 Mischgebiete
2. Maß der baulichen Nutzung: z.B. 0,8 Geschosshöhezahl, z.B. 0,3 Grundflächzahl, z.B. I Zahl der Vollgeschosse
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen: O Offene Bauweise, g geschlossene Bauweise, ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
4. Verkehrsflächen: Strassenverkehrsflächen, Strassenbegrenzungslinie, Fuß- und Radwege, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
5. Grünflächen: öffentliche Grünfläche, naturbelassene Grünfläche, Spielplatz
6. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
7. Sonstige Planzeichen: MI Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, etc.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Planfestgestellte Eisenbahnanlage, Wallhecke gem. § 33 Nds. Naturschutzgesetz, Schutzzone des Wasserwerkes Bad Zwischenahn

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

- 1. Geltungsbereich: Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 "Ortseingang Ost".
2. Dachausbildung: Zulässig sind Sattel-, Waln-, Krüppelwaln- und Mansarddächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 50° (bei Mansarddächern sind für die steilen Dachflächen Neigungen zwischen 70° und 90° zulässig).
3. Nebenanlagen: In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - 3) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Tankstellen (MI 1 - 3) sind Gebäude und Werbeanlagen als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO...

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Allgemeine Wohngebiete: In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - 3) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Tankstellen (MI 1 - 3) sind Gebäude und Werbeanlagen als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO...
2. Mischgebiete: 2.1 Mischgebiete (MI 1) Für die im Geltungsbereich festgesetzten Mischgebiete MI 1 gilt gem. § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 BauNVO folgende geschosswise Festsetzung: Erdgeschoss (1. Vollgeschoss): Im Erdgeschoss sind Vorhaben entsprechend § 6 Abs. 2 Ziff. 8 und Abs. 3 BauNVO (Vergrüngungsstätten) unzulässig.
2.2 Mischgebiete (MI 2 + MI 3) Für die im Geltungsbereich festgesetzten Mischgebiete MI 2 und MI 3 gilt gem. § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 BauNVO sowie § 1 Abs. 9 BauNVO folgende geschosswise Festsetzung: Erdgeschoss (1. Vollgeschoss): Im Erdgeschoss sind Vorhaben entsprechend § 6 Abs. 2 Ziff. 7 (Tankstellen) u. 8 und Abs. 3 (Vergrüngungsstätten) BauNVO unzulässig.
3. Nebenanlagen: In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - 3) und Mischgebieten (MI 1 - 3) sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des § 13 BauNVO zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen nur ausnahmsweise zulässig.
4. Stellplätze und Garagen: In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - 3) und Mischgebieten (MI 1 - 3) sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des § 13 BauNVO zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen nur ausnahmsweise zulässig.
5. Festsetzung der Bezugspunkte zur Ermittlung der Trauf- und Gebäudehöhen: 5.1 Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß zwischen der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnitlinien von Außenwand und Dachstuhl (oberer Bezugspunkt) in Fassadenmitte gemessen.
5.2 Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante der anschließenden Erschließungsstraße, gemessen in Fassadenmitte.
6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte: Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsgeber und mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde Bad Zwischenahn und der anliegenden Grundstückseigentümer belastet.
7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Für die im Geltungsbereich festgesetzten Grünflächen sind in der mit dem Buchstaben H gekennzeichneten Flächen folgende Maßnahmen durchzuführen: H = Anlage einer Grünfläche als stärker gepflegter Übergangsbereich zum Kurpark
8. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern: Auf der festgesetzten Fläche ist ein 3m breiter Pflanzstreifen aus standortgerechten Laubbäumen als freiwachsende Hecke anzulegen. Es sind nur Pflanzen gemäß der nachfolgenden Liste zulässig: Cornus mas - Kornelkirsche, Sambucus nigra - Schwarzer Holunder, Acer campestre - Feldahorn, Sambucus racemosa - Traubenholunder, Carpinus betulus - Hainbuche, Ligustrum vulgare - Liguster, Prunus spinosa - Schlehe, Corylus avellana - Hasel, Crataegus laevigata - Weißdorn

9. Lärmschutz: Für die mit O gekennzeichneten Gebäude (s. Übersichtsplan in der schalltechnischen Untersuchung) besteht dem Grunde nach ein Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen. Der konkrete Schallschutz wird auf der Grundlage gutachterlicher Untersuchungen für jedes Gebäude festgelegt.
Für die mit O gekennzeichneten Freiflächen (s. Übersichtsplan in der schalltechnischen Untersuchung) besteht dem Grunde nach ein Anspruch auf Entschallung. Die konkrete Entschallung wird auf der Grundlage gutachterlicher Untersuchungen im Einzelfall festgelegt.
Bei Neubauvorhaben innerhalb der festgesetzten Baugebiete sind nur solche Gebäude zulässig, bei denen die der schallbelasteten Seite (innerörtliche Erschließungsstraße) zugewandten Dach-, Wand-, Tür- und Fensterelemente nach erhöhten Schallschutzanforderungen ausgestaltet sind.
Die Innenwände des Trogbauwerkes sind hochabsorbierend zu verkleiden (s. schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 100, Vert. Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Nr. 88138/V und der Ergänzungsunterlagen Nr. 88138/VI und 88138/VII).

HINWEISE

- 1. Bodenfunde: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese zu melden (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1976).
2. Altabtragungen: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altabtragungen gefunden werden, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde (Landkreis Ammerland) zu benachrichtigen.
3. Brauchwasseranlagen: Sollte die Nutzung einer Brauchwasseranlage (z.B. Regenwasserzisterne, Hausbrunnen, Grauwassernutzung) im Haushalt vorgesehen sein (z.B. Toilettenspülung), ist diese dem Gesundheitsamt, Lange Straße 36, 26655 Westerstede anzuzeigen.
4. Schutzzone: Der Geltungsbereich liegt in den Schutzzone 1 (teilweise) und II des Wasserwerkes Bad Zwischenahn. Bei allen baulichen Maßnahmen sind die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung zu beachten.
5. Es gilt die BauNVO 1990

Gemeinde Bad Zwischenahn



Übersichtskarte M. 1:10000

Bebauungsplan Nr. 100 "Ortseingang Ost" Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Plan Nr. 4 Satzung. Ingenieurbüro Hans Jovar & Partner, Berolende Ingenieure GbR. Reiner Landstraße 19-21, 49078 Osterholz-0, Telefon 0541/94003-0, Telefax 0541/94003-50. Projekt-Nr.: 408.18, Datum: 08.04.2003.