

Gemeinde Bad Zwischenahn

Bebauungsplan Nr. 75

"Innerörtliche Hauptverkehrsstraße"

4. Änderung

- Entwurf -

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

M. 1 : 500

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung



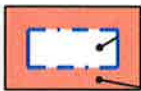
Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH: 5,5 m Gebäudehöhe als Höchstmaß



überbaubare Grundstücksflächen

nicht überbaubare Grundstücksflächen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise



Baugrenze

4. Verkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

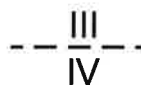
5. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 "Innerörtliche Hauptverkehrsstraße"



Grenze des Bebauungsplanes Nr. 75 "Innerörtliche Hauptverkehrsstraße"



Lärmpegelbereiche (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.1)

Gemeinde Bad Zwischenahn

Bebauungsplan Nr. 75

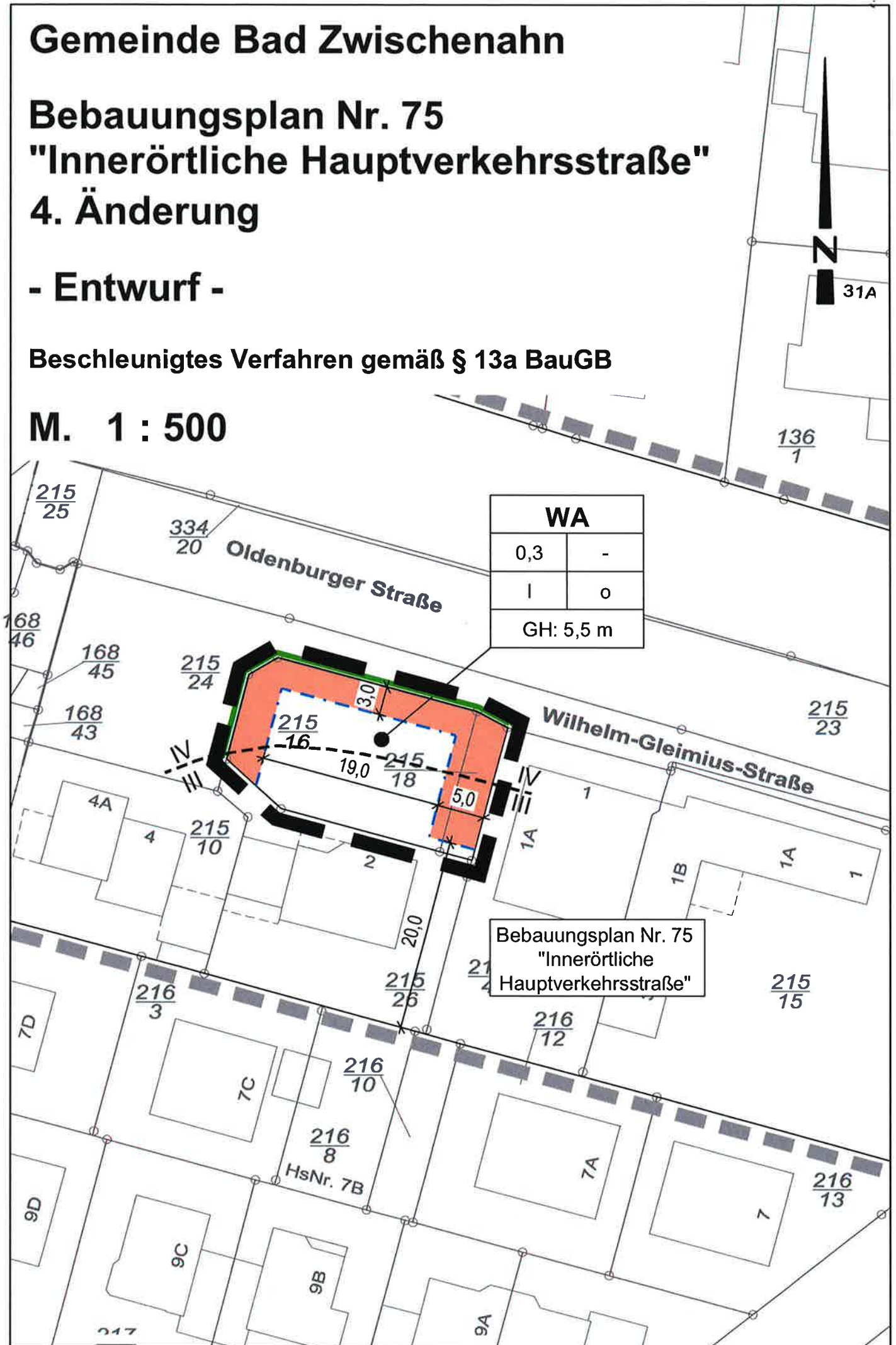
"Innerörtliche Hauptverkehrsstraße"

4. Änderung

- Entwurf -

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

M. 1 : 500



Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauNVO

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen „nicht störenden Handwerksbetriebe“ sowie die „Anlagen für sportliche Zwecke“ nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Passiver Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 2.1 Für die gekennzeichneten Bauflächen wird passiver Schallschutz festgesetzt. In den jeweiligen Bereichen sind Vorkehrungen zum Schallschutz bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Die straßenzugewandten Seiten und die senkrecht zur Straßenachse stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in Wohnräumen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben sowie von Büroräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches der DIN 4109 genügen. Maßgebend sind hier die Lärmpegelbereiche III und IV für das Erdgeschoss.

Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallhindernisses mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes bei der Ermittlung des Lärmpegelbereiches in Abweichung zum Bebauungsplan angerechnet werden.

- 2.2 Bei den Aufenthaltsräumen, Kinderzimmern und Schlafräumen sind Lüftungseinrichtungen für die Innenräume bzw. Fenster mit Innenlüftung oder bauliche Maßnahmen (wie z.B. verglaste Vorbauten, Loggien, Wintergärten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare technische Maßnahmen) vorzusehen. Es ist insgesamt eine Schallpegeldifferenz zu erreichen, die es ermöglicht, dass ein Innenraumpegel (bei einer Lüftung wie bei teilgeöffneten Fenstern) von etwa 40 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird. Ausgenommen sind davon nur Räume, deren Belüftung über Fenster der lärmabgewandte Süd-Fassaden erfolgt.
- 2.3 Terrassen, Loggien und Balkone sind nur auf der zur Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig. Alternativ sind sie zulässig, sofern sie durch eine mindestens 2 m hohe Abschirmmaßnahme (z. B. Wand oder Nebengebäude) geschützt sind.

3. Garagen und Nebenanlagen gemäß § 12 und 14 BauNVO

Garagen sind nur innerhalb des überbaubaren Bereichs zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze unzulässig.