

Gemeinde Bad Zwischenahn  
 Ortsteil Petersfehn  
 Neufassung  
 Bebauungsplan Nr. 34  
 - Petersfehn Ost -  
 mit örtlichen Bauvorschriften  
 Gemarkung Bad Zwischenahn  
 Flur 52

Maßstab 1:1.000



# PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanZV 1990

## I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

### 2. Maß der baulichen Nutzung

I maximale Anzahl der Vollgeschosse

0,3 Grundflächenzahl

GH ≤ 9,0 m maximal zulässige Gebäudehöhe

### 3. Bauweise, Baugrenzen



nicht überbaubare Fläche  
überbaubare Fläche



Baugrenze

a abweichende Bauweise

### 4. Verkehrsfächen



Straßenverkehrsfäche



StraÙebegrenzungslinie



Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

F + R Fuß- und Radweg

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Bindung zur Erhaltung von Bäumen

### 6. Grünflächen



Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:



Spielplatz



öffentlich

### 7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes



Isophonen (Linien gleicher Schallbelastung)

L<sub>PN</sub>  
IV, III, II

Lärmpegelbereiche; s. textliche Festsetzung Nr. 7



Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für  
Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche  
Umwelteinwirkungen im Sinne des  
Bundes-Immissionsschutzgesetzes

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Allgemeine Wohngebiete

(1) Im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(2) Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

### 2. Begrenzung der Wohneinheiten

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO wird die Anzahl der maximalen Wohneinheiten in Bezug auf die Grundstücksgröße wie folgt begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB):

Je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche höchstens 1 Wohneinheit.

#### Einzelhaus

Anzahl der Gebäude	Anzahl der Wohneinheiten (je Gebäude)
1	max. 3
2	max. 2
mehr als 2	max. 1

#### Doppelhaus

Anzahl der Gebäude	Anzahl der Wohneinheiten (je Gebäude)
2	max. 2
mehr als 2	max. 1

#### Hausgruppe

Anzahl der Gebäude	Anzahl der Wohneinheiten (je Gebäude)
mehr als 2	max. 1

### 3. Abweichende Bauweise

In der gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die folgenden Längenbegrenzungen:

#### Einzelhaus

Anzahl der Gebäude	Gebäuelänge
1	max. 15 m
2	max. 18 m
mehr als 2	max. 23 m

#### Doppelhaus

Anzahl der Gebäude	Gebäuelänge
2	max. 18 m
mehr als 2	max. 23 m

#### Hausgruppe

Anzahl der Gebäude	Gebäuelänge
mehr als 2	max. 23 m

Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäuelänge nicht anzurechnen.

### 4. Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet darf 9,0 m nicht überschreiten (§ 18 BauNVO).

Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in Fahrbahnmitte (unterer Bezugspunkt) und dem obersten Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt).

### 5. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen als Gebäude gem. §§ 12 und 14 BauNVO zwischen der straßenseitigen Baugrenze und den Straßenbegrenzungslinien der Erschließungsstraßen nicht zulässig. Zu den Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ ist von den o.g. Anlagen ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.

### 6. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen

(1) Im Umkreis von 5,0 m von den als zu erhalten festgesetzten Einzelbäumen sind Versiegelungen nicht zulässig. Bei Abgang der Gehölze sind entsprechende Nachpflanzungen durchzuführen (Ausnahmen im Bereich von Verkehrsflächen sind zulässig).

(2) Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> neu versiegelte Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der nachstehenden Pflanzliste oder ein Obstbaum zu pflanzen.

Acer campestre - Feldahorn	Acer platanoides - Spitzahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle	Betula pendula - Hängebirke
Carpinus betulus - Hainbuche	Fagus sylvatica - Rotbuche
Malus sylvestris - Wildapfel	Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus robur - Stieleiche	Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winterlinde	

Zum Zeitpunkt der Pflanzung haben die Bäume einen Stammumfang von mindestens 14-16 cm aufzuweisen.

### 7. Maßnahmen zum Lärmschutz

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

Alternativ ist durch geeignete baulich schallabschirmende Maßnahmen (z.B. Herstellung von Wintergärten, verglaste Loggien) sicherzustellen, dass sie eine Minderung des Verkehrslärm-Beurteilungspegels um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 von 55 dB(A) tags bewirken.

Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV ist zur Nachtzeit als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bei besonders schutzwürdigen Wohnräumen (Kinderzimmer/Schlafräume) an der zur Lärmquelle 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 Schallschutzmaßnahme in Form von Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 80 Abs. 3 u. 84 NBauO)

Für das im Geltungsbereich festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA) gelten die folgenden örtlichen Bauvorschriften:

1. **Dächer**  
Die Dacheindeckung geneigter Dächer im Allgemeinen Wohngebiet ist mit unglasierten Dachziegeln (DIN 456) vorzunehmen. Zulässig sind Rot- bis Rotbrauntöne sowie Anthrazit- oder Schwarztöne in Anlehnung an die RAL-Farben 3001 bis 3005, 3009, 3011, 3013 und 7016. Garagen, Carports, Terrassenüberdachungen und Wintergärten sind von dieser Vorschrift ausgenommen.
2. **Gestaltung der nicht überbauten Flächen**  
Die nicht überbauten Grundstücksflächen 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.
3. **Ordnungswidrigkeiten**  
Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer den aufgrund § 84 NBauO erlassenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung (Gestaltung von Dächern, Gestaltungen der nicht überbauten Grundstücksflächen) zuwiderhandelt.  
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.  
Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 50.000 € geahndet werden.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



### SICHTDREIECKE

Gemäß § 31 Niedersächsisches Straßengesetz sind innerhalb der Sichtdreiecke alle Nutzungen unzulässig, die die Sicht oberhalb einer 80 cm über beide Fahrbahnkanten verlaufende Ebene versperren.