

GEMEINDE BAD ZWISCHENAHN

Bebauungsplanes Nr. 170 – zwischen Nordweg und Heideweg -

nach § 13 a BauGB

Vorstellung der Vorentwurfsplanung

Sitzung des Ausschusses für Planung, Energie und Umwelt
20. April 2021

Luftbild



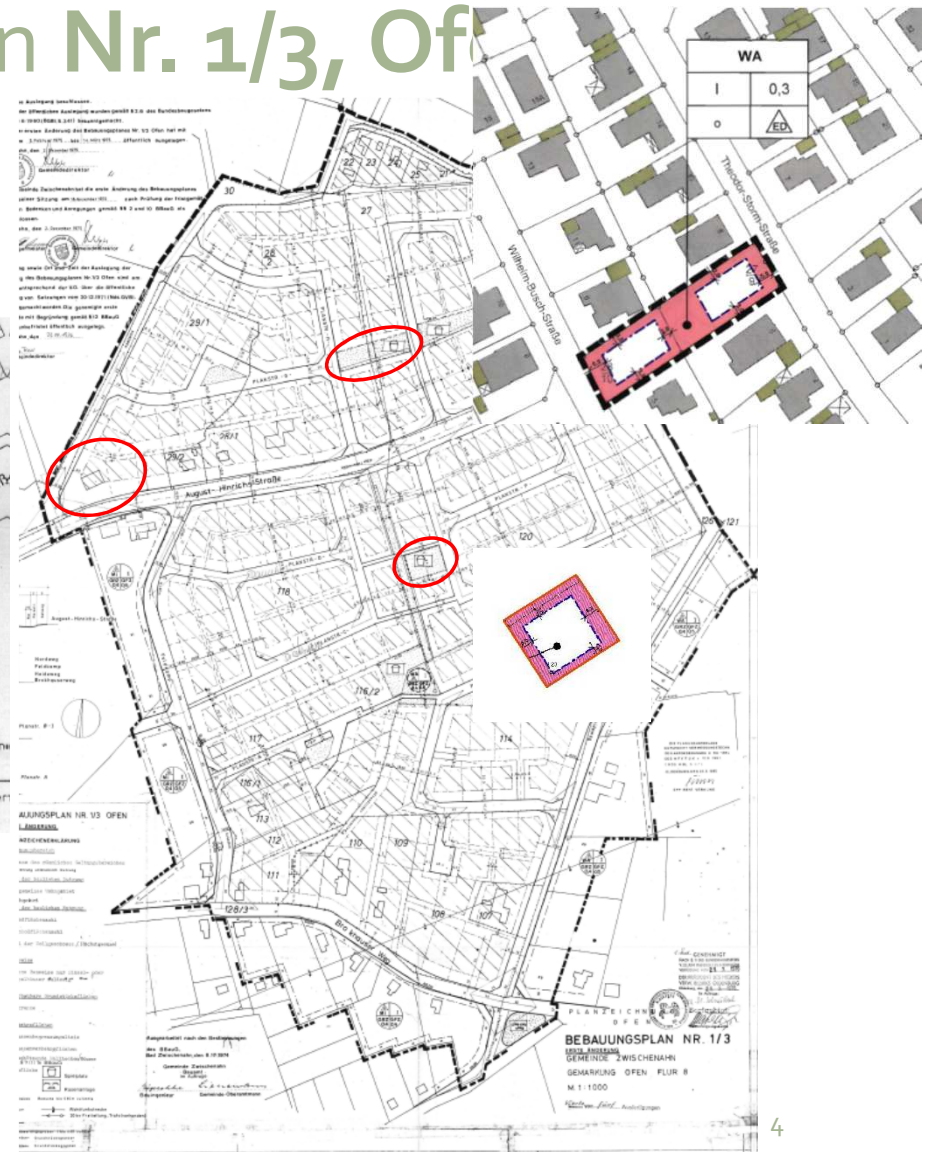
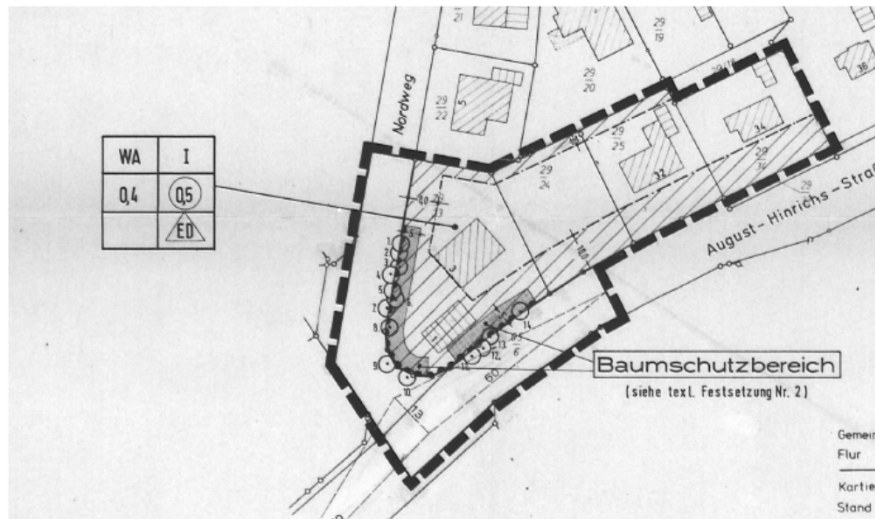
(1976)

Bisherige Festsetzungen

- Überwiegend Allgemeines Wohngebiet
- Entlang des *Feldkamps* und südlich des *Brokhauser Weges*: Mischgebiet
- max. I Vollgeschoss
- Offene Bauweise
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- GRZ von 0,4; GFZ von 0,5
- 4 Spielplatzflächen
- Zahlreiche Entwässerungsgräben



Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 1/3, Ofen Änderungen (1989 und 2011)



Planzeichnung Neuaufstellung

Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 1,3, Ofen

Übernommene Festsetzungen

- Allgemeines Wohngebiet
- max. Geschosszahl
- Überbaubare Fläche (geringfügigen Erweiterungen)
- GRZ: 0,4
- Spielplätze
- Wallheckenschutzstreifen

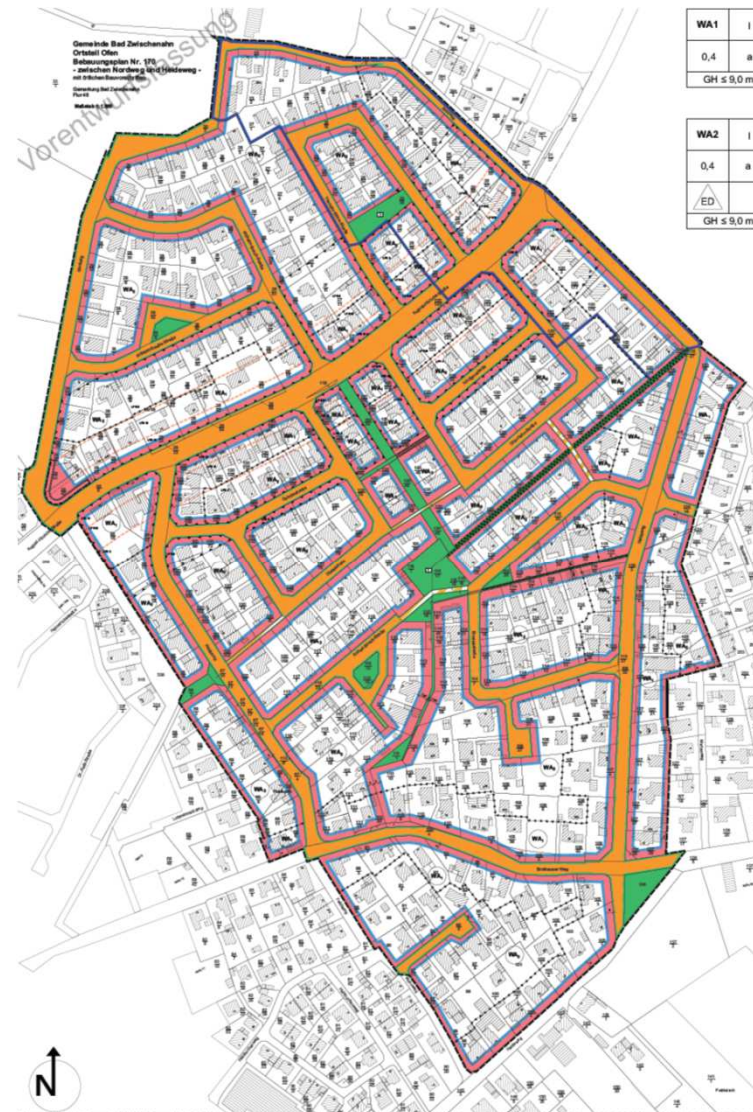


Planzeichnung Neuaufstellung

Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 1,3, Ofen

Neue Festsetzungen

- Erweiterung des Geltungsbereich zwischen *Brokhauser Weg* und *Heideweg* (bisher § 34 BauGB)
- Allgemeine Wohngebiete entlang des *Feldkamps* und südlich *Brokhauser Weg*
- Abweichende Bauweise
- Überbaubare Fläche (geringfügigen Erweiterungen)
- Unterschiedliche Maße der baulichen Nutzung (WA1 und WA2)
- Lärmschutzfestsetzungen
- Wasserschutzgebiet



2. Begrenzung der Wohneinheiten

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

Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA₁) je 200 m² Grundstücksfläche höchstens 1 Wohnung.

Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA₂) je 250 m² Grundstücksfläche höchstens 1 Wohnung.

Einzelhaus

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

Doppelhaus

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

Hausgruppe

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

3. Abweichende Bauweise

(1) Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA₁) sind in der gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise Gebäudelängen von max. 23 m zulässig.

(2) Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA₂) gelten in der gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise folgende Längenbegrenzungen:

Einzelhaus

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

Doppelhaus

Anzahl der Gebäude	Gebäudelänge
2	max. 18 m
mehr als 2	max. 18 m

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

Planzeichnung Neuaufstellung

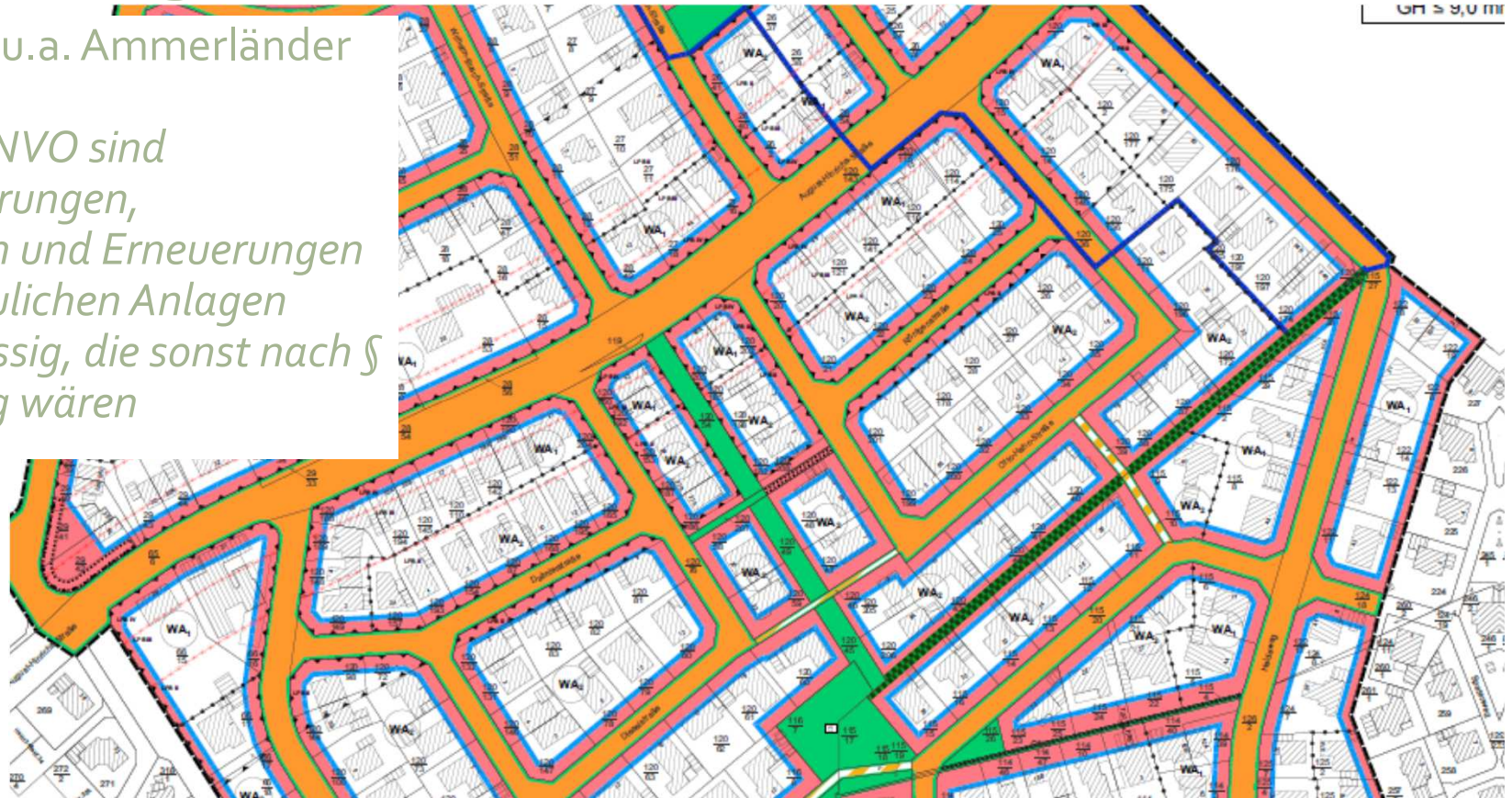
Teilbereich 1 – zw. Nordweg und August-Hinrichs-Straße

- WA1 entlang August-Hinrichs-Straße und zwischen Nordweg/Neubaugebiet BP 157
 - WA1: Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen; 1 WE je 200 m² Grundstück; max. 23 m Gebäudelänge
 - WA2: Einzel- und Doppelhäuser; 1 WE je 250 m²; max. 15 m bzw. 18 m Gebäudelänge



Planzeichnung Neuaufstellung

Ehem. Mischgebiet (u.a. Ammerländer
Binsenstühle):
*gem. § 1 Abs. 10 BauNVO sind
Erweiterungen, Änderungen,
Nutzungsänderungen und Erneuerungen
von vorhandenen baulichen Anlagen
ausnahmsweise zulässig, die sonst nach §
4 BauNVO unzulässig wären*



Planzeichnung Neuaufstellung

Teilbereich 3 – zw. Zentralem Spielplatz und Brokhauser Weg

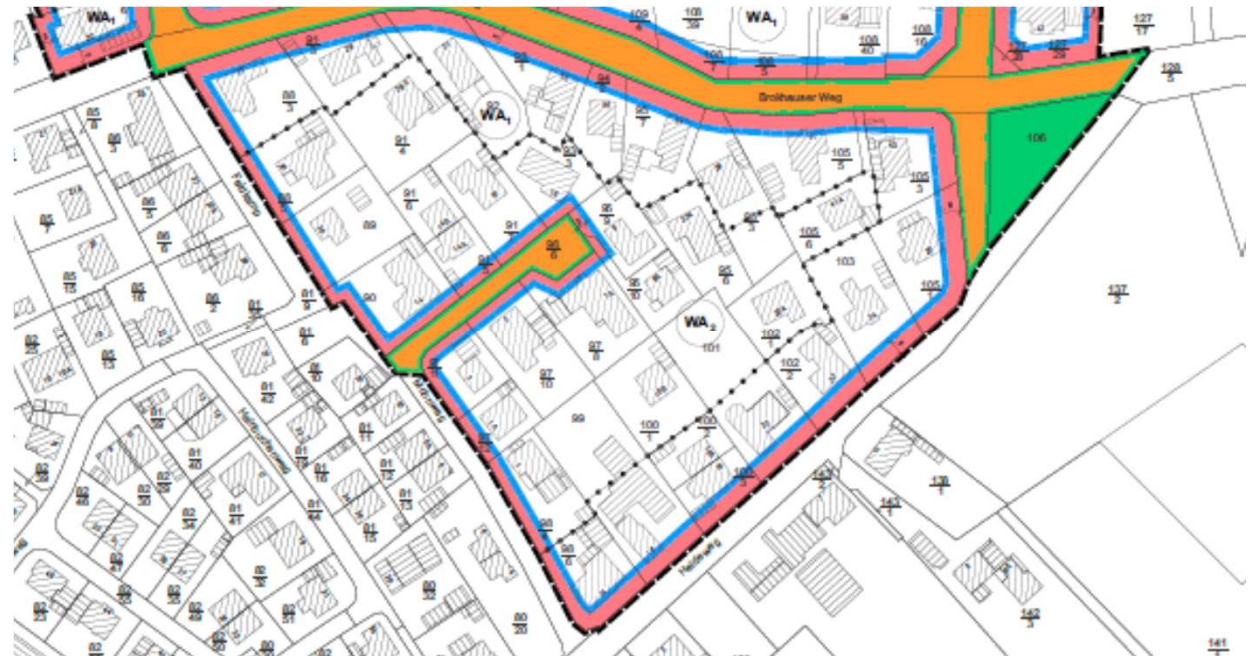
- WA1 entlang *Heideweg* und *Brokhauser Weg*
- WA2 innerhalb der Ringstraßen und *Feldkamp*



Planzeichnung Neuaufstellung

Teilbereich 4 – südlich Brokhauser Weg

- Änderung eines Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet
- Erweiterung des Geltungsbereich bis zum *Mohnweg* (bisher nach § 34 BauBG)
- WA1 entlang des Brokhauser Weges und Heideweges
- WA2 im rückwärtigen Bereich (Erschließung über Stichweg oder Grundstücke)



Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeine Wohngebiete

(1) In den Allgemeinen Wohngebieten 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 der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete 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).

(3) Gem. § 1 Abs. 10 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA₁ und WA₂) Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen ausnahmsweise zulässig, die aufgrund der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO unzulässig wären.

2. Begrenzung der Wohneinheiten

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

Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA₁) je 200 m² Grundstücksfläche höchstens 1 Wohnung.

Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA₂) je 250 m² Grundstücksfläche höchstens 1 Wohnung.

Einzelhaus

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

Doppelhaus

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

Hausgruppe

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

3. Abweichende Bauweise

(1) Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA₁) sind in der gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise Gebäudelängen von max. 23 m zulässig.

(2) Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA₂) gelten in der gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise folgende Längenbegrenzungen:

Einzelhaus

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

Doppelhaus

Anzahl der Gebäude	Gebäudelänge
2	max. 18 m
mehr als 2	max. 18 m

Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge 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.

Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

6. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen

(1) An dem gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Baumbestand sowie den als zu erhalten festgesetzten Einzelbäumen sind Maßnahmen, die deren Wuchs und Wurzelwerk beeinträchtigen, wie Erdarbeiten, Versiegelungen und schädigende Nutzungen, in einem Umkreis von mindestens 5,0 m (gemessen von Stammmitte) unzulässig. Bei Abgang der Gehölze sind entsprechende Nachpflanzungen durchzuführen (Ausnahmen im Bereich von Verkehrsflächen sind zulässig).

(2) Pro angefangene 200 m² 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. Lärmschutzmaßnahmen

(1) Für die gekennzeichneten Bauflächen sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Dabei sind für die jeweiligen Gebäude die gekennzeichneten Lärmpegelbereiche bzw. die maßgeblichen Außenlärmpegel zugrunde zu legen. Auf den lärmabgewandten Seiten kann ein um 5 dB(A) verringerter Außenlärmpegel - ein Lärmpegelbereich weniger - in Ansatz gebracht werden.

(2) Bei den innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV gelegenen Flächen ist zur Nachtzeit als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für besonders schutzbedürftige Wohnräume (Kinderzimmer/Schlafräume) ein Schalldruckpegel von kleiner/gleich 30 dB(A) im Rauminnen bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Hierzu sind die Fenster der schutzbedürftigen Wohnräume auf der lärmabgewandten Gebäuseite anzuordnen. Alternativ sind schutzbedürftige Wohnräume zur Einhaltung des erforderlichen Schalldruckpegels bei ausreichender Belüftung mit schalldämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

(3) Die innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis IV gelegenen Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Loggien, Balkone) sind nur auf der zur Lärmquelle abgewandten Gebäuseite zulässig. Alternativ sind sie zulässig, wenn durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten, Schallschutzwände, Positionierung im Schallschatten von Nebengebäuden) die Einhaltung eines Außenlärmpegels von 55 dB(A) sichergestellt werden kann.

(4) Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmmaße, der Wohnraum-Innenpegel bzw. -Außenpegel bei Außenwohnbereichen ist bei Neubauten oder Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, im Zulassungsverfahren zu führen. Der ausreichende Lärmschutz ist im Einzelfall durch einen Sachverständigen nachzuweisen.

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:

- 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, Nebenanlagen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten sind von dieser Vorschrift ausgenommen.
- 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.
- 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.