

GEMEINDE SUSTRUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 7

"Neusustrum Dorfmitte"

2. Änderung gem. § 13a BauGB

mit örtlichen Bauvorschriften

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Gebäudehöhen (gem. § 9(2) BauGB)

a) Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens

Der Bezugs-Höhepunkt zur Bestimmung der Gebäude (hier: Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche - OK fertige Straßenoberfläche - mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse). Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf vorgenannten Bezugs-Höhepunkt maximal um 0,50 m überschreiten.

b) Trauffhöhen

Die Trauffhöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum oberen Sparrenanschnittspunkt mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks darf max. 3,80 m nicht überschreiten. Der Sparrenanschnittspunkt darf nicht höher als 0,60m über Oberkante der obersten Geschossdecke liegen.

§ 2 Pflanzflächen gem. § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind mit Pflanzen der potenziellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

§ 3 Aufhebung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 7 „Neusustrum - Dorfmitte“, 2. Änderung treten die Festsetzungen des Ursprungsplanes außer Kraft, sofern diese von der Änderungsplanung erfasst werden.

II. Gestalterische Festsetzungen

§ 1 Dachausbildung und Dachneigung

Die Dachausbildung der Hauptkörper muss als Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 38° - 45° erfolgen.

Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerggiebel und Frontspieße) und Dacheinschnitte sind zulässig. Sie dürfen bei Dachaufbauten 2/3 der Traufenlänge und bei Dacheinschnitten 1/3 der Traufenlänge nicht überschreiten.

Der Abstand von den Giebeln muss mindestens 1,50 m betragen. Die Dachfläche, gemessen von der Unterkante Dachaufbau bis Oberkante Dachrinne bzw. Ende der Dachhaut, muss in mindestens 1,00 m Breite ununterbrochen durchlaufen. Bei Dachaufbauten darf die Höhe ihrer senkrechten Ansichtsflächen 1,50 m, gemessen jeweils von Oberkante Sparren, nicht überschreiten.


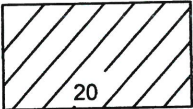


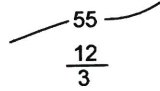
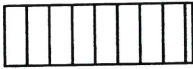
Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 11.10.2010 (Nds. GVBl. S. 475) und der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Art. 20 des Gesetzes vom 07.10.2010 (Nds. GVBl. S. 462), hat der Rat der Gemeinde Sustrum diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

I. Bestandsangaben

	Gemarkungsgrenze		Wohngebäude mit Hausnummern
	Flurgrenze		
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal		
	Höhenlinien mit Höhenangaben über HN Flurstücksnummer		Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes



1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)


 überbaubarer Bereich
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
nicht überbaubarer Bereich

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)


I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
GFZ Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)


 offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 Baugrenze

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

Nachrichtliche Übernahme

 unterirdisch Leitungen