

Neusustrum

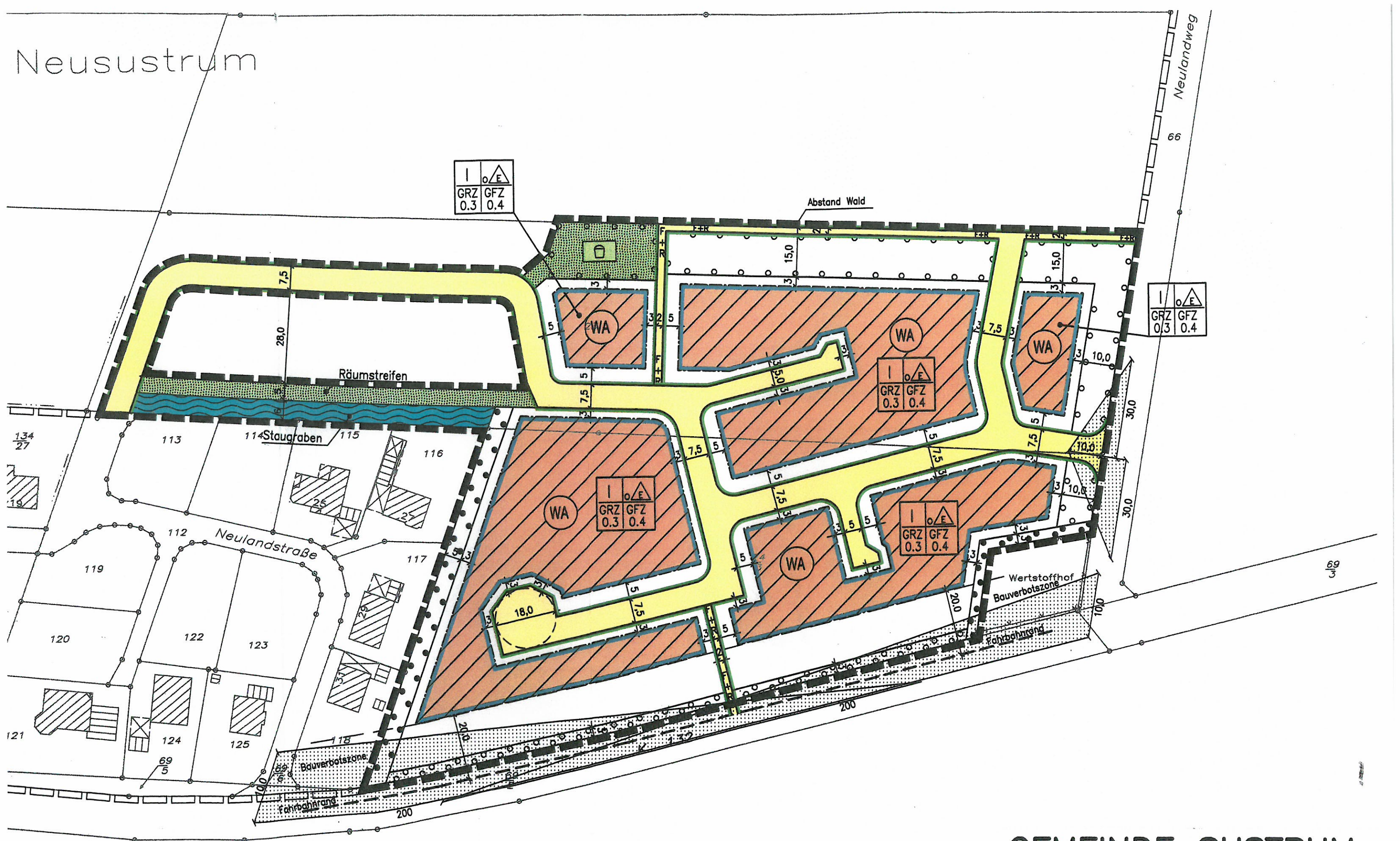
Neulandweg

I	o E
GRZ	GFZ
0.3	0.4

I	o E
GRZ	GFZ
0.3	0.4

I	o E
GRZ	GFZ
0.3	0.4

I	o E
GRZ	GFZ
0.3	0.4



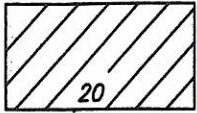



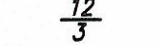


**GEMEINDE SUSTRUM**  
**BEBAUUNGSPLAN NR.16**  
**"Neusustrum-Dorfmitte III"**  
 mit örtlichen Bauvorschriften

# Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 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		
	Flurgrenze		Wohngebäude mit Hausnummern
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß		
	Höhenlinien mit Höhenangaben über HN		Wirtschaftsgebäude, Garagen
	Flurstücksnummer		

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche 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

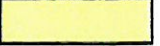


2. Maß der baulichen Nutzung  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)

- 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 Einzelhäuser zulässig
-  Baugrenze

6. Verkehrsflächen  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
-  Fußgängerbereich

9. Grünflächen  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

-  öffentliche Grünfläche
-  Spielplatz

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

 Wasserflächen

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 von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

## 15. Sonstige Planzeichen

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

## Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

 Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A Planungsrechtliche Festsetzungen

- § 1 Nutzungsregelung  
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- § 2 Grundflächenzahl (gem. § 19 (4) BauNVO)  
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 30 % durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breitfugig verlegtem Rasenpflaster o. ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muss mind. 25 % betragen. Ansonsten ist eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahlen nicht zulässig.
- § 3 Begrünung innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)  
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist mind. 1 hochstämmiger Laubbaum je 300 qm Verkehrsfläche zu pflanzen (§ 9 (1) Nr. 11 i. V. mit Nr. 25a BauGB). Das Pflanzbeet muss mindestens eine Fläche von 4 qm umfassen (sh. Pflanzenliste in der Anlage Landschaftsökologischer Fachbeitrag (LÖF)).  
Zusätzlich sind bei der Errichtung von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum je drei Stellplätze ein Laubbaum in einem Pflanzbeet mit einer Fläche von mind. 4 qm zu pflanzen.
- § 4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)  
Auf den mit Planzeichen festgesetzten Flächen mit Bindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Anpflanzungen mit einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m durchzuführen.  
(sh. Pflanzenliste in der Anlage Landschaftsökologischer Fachbeitrag)

- § 5 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB)  
Auf den mit Planzeichen festgesetzten Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Pflanzen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend nachzupflanzen.
- § 6 Durchgrünung der Siedlungsbereiche (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)  
Auf den Baugrundstücken ist jeweils 10 % der Hausgartenflächen entsprechend der potentielle natürlichen Vegetation zu bepflanzen (sh. Pflanzenliste in der Anlage Landschaftsökologischer Fachbeitrag). Bei Abgang ist dieser zu entsprechend zu ersetzen.
- § 7 Gebäudehöhen (gem. § 9(2) BauGB)
- a) Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens  
Der Bezugs-Höhepunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (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) Traufenhöhen  
Die Traufenhöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Dachhaut darf max. 4,50 m betragen.
- c) Firsthöhen  
Die maximale Firsthöhe darf 9,0 m nicht überschreiten.  
Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden und Firstoberkante bzw. Oberkante Dachhaut in der Mitte des Gebäudes und rechtwinklig zur Erschließungsstraße gemessen.
- § 8 Garagen und Nebenanlagen  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vor den straßenseitigen Baugrenzen sind Garagen gem. § 12 sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.

## B Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

- § 1 Dachausbildung und Dachneigung  
Die Dachausbildung der Hauptgebäude muss als Sattel- oder Walmdach erfolgen.  
Die Dachneigung muss über 38° – 45° betragen. Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind als Ausnahme gemäß § 85 NBauO auch Flachdächer zulässig.
- § 2 Dachaufbauten  
Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien) und Dachflächenfenster sind zulässig.  
Die Dachaufbauten dürfen zwei Drittel und die Dacheinschnitte ein Drittel der Traufenlänge eines Gebäudes nicht überschreiten. Die Abstände der Dachaufbauten, bzw. -einschnitte zum First und zur unteren Dachkante müssen mindestens 1,00 m betragen. Die senkrechte Höhe der Dachaufbauten und -einschnitte dürfen 1,80 m, gemessen in der senkrechten Ansichtsfläche, nicht überschreiten.
- § 3 Außenwandgestaltung  
Die Außenwandgestaltung bzw. Fassade der Gebäude ist mit Ziegelverblendmauerwerk oder Holzbauweise herzustellen. Für 1/3 der Gesamtfassadenfläche ist die Verwendung von Materialien wie Holz, Putz oder Beton zulässig. Die Fassadenherstellung der Garage ist analog der Fassadengestaltung der Gebäude herzustellen. Von dieser Festsetzung sind Fenster, Sonnenkollektoren und Wintergärten ausgenommen.

## C Hinweise

1. **Sichtdreiecke**  
Im Bereich der freizuhaltenden Sichtdreiecke dürfen Bebauungen, Einfriedungen und Bepflanzungen eine Höhe von 0,80m bis 2,50m über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Eine Bepflanzung mit einzelnen hochstämmigen Bäumen ist jedoch zulässig, sofern eine Sichtbehinderung für den Verkehr durch sie nicht ausgelöst wird.
2. **Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.
3. **Landwirtschaftliche Geruchsbelästigung**  
Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr.16 liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der anliegenden Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.
4. **Schutz von Bäumen und Sträuchern**  
Zum Schutz von Bäumen und Sträuchern sind während der Bauarbeiten die DIN 18920 bzw. RAS-LG4 1986 zu beachten.