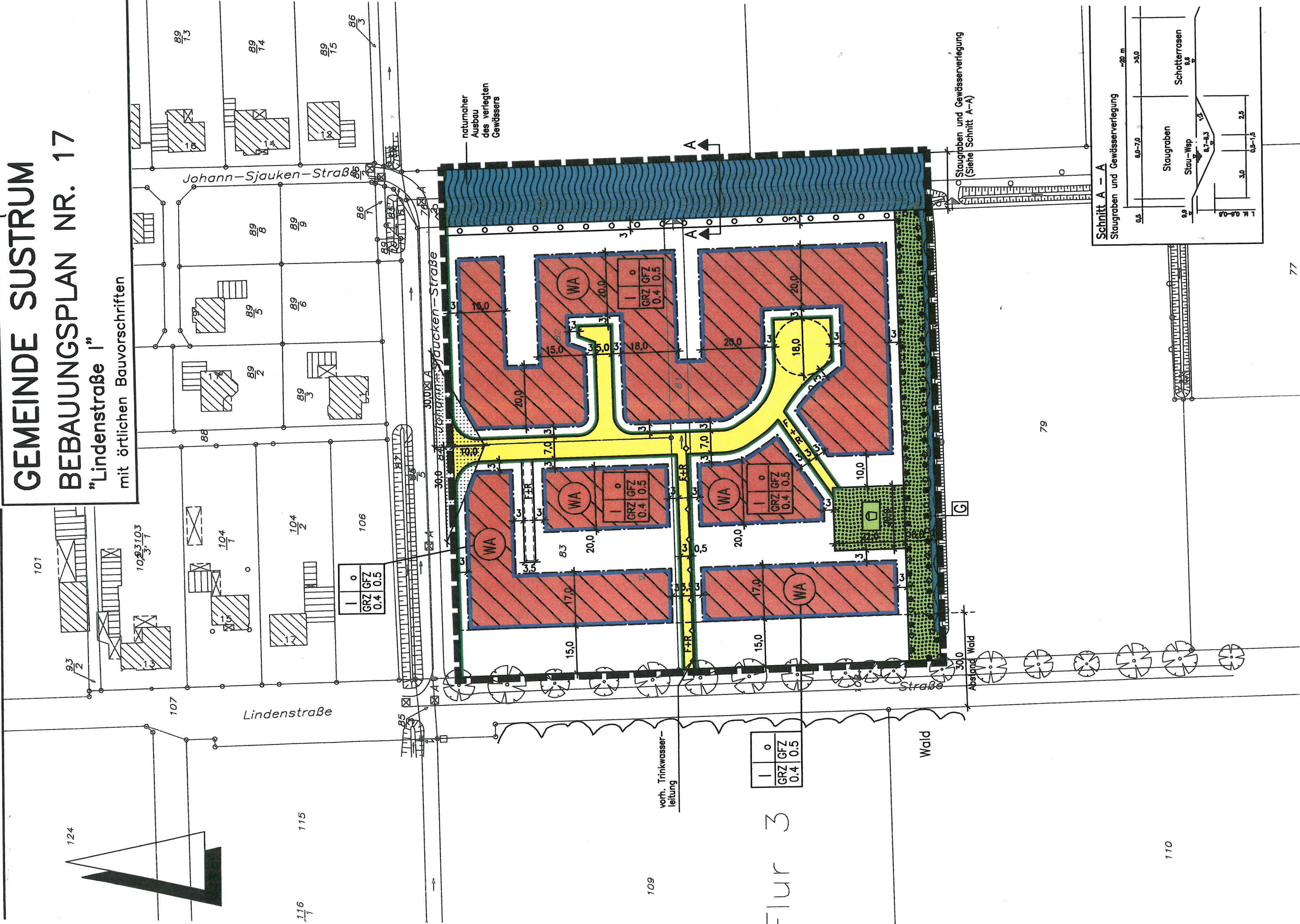
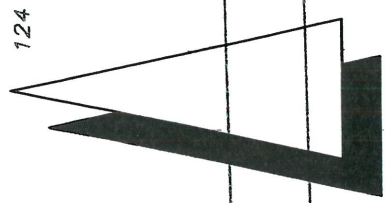


GEMEINDE SUSTRUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 17

"Lindenstraße I"

mit örtlichen Bauvorschriften




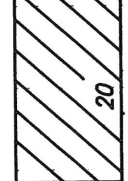

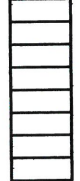


79

77

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		Wirtschaftsgebäude, Garagen
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß		
	Höhenlinien mit Höhenangaben über HN		
$\frac{12}{3}$	Flurstücksnummer		

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 Geschosflächenzahl gem. § 20 BauNVO

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

o offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO

 Baugrenze


8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

 Trinkwasserleitung unterirdisch

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

 Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

 Fuß- und Radwegbereich

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

 öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

 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)

 Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
- Staugraben und Gewässerverlegung - (siehe Skizze A-A)

 Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (nachrichtl. Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB) Zweckbestimmung: G = Graben

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

15. Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zu Gunsten der Gemeinde (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



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, breitfüßig verlegtem Rasenpflaster o. ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fuganteil) 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

a) Gebäudehöhen (gem. § 9(2) BauGB)

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. 3,80 m betragen.

§ 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 35° – 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) und Dacheinschnitte (Loggien) sind zulässig. Sie dürfen bei Dachaufbauten 50%, bei Dacheinschnitte 30% der Traufenlänge pro Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand von den Giebeln muss mind. 2,00m betragen. Die Dachfläche, gemessen von der Unterkante Dachaufbau bis Oberkante Dachrinne bzw. Ende Dachhaut muss in mind. 1,00m Breite ununterbrochen durchlaufen. Bei Dachaufbauten darf die Höhe ihrer senkrechten Ansichtsflächen 1,50 m nicht überschreiten.

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.