

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5.000

GEMEINDE SÜSTEDT

SAMTGEMEINDE BRUCHHAUSEN-VILSEN

LANDKREIS DIEPHOLZ

BEBAUUNGSPLAN NR. 24 (99/6)
"AM SÜSTEDTER BACH"

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

M 1 : 1.000



a r g e p l a n
Stadtplaner und Architekten
Bödekerstr. 62 30161 Hannover
Tel. 0511 / 31 10 61 Fax 31 10 62

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die folgenden Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO nicht zulässig:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs.3 Nr.2 BauNVO,
 - Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs.3 Nr.4 BauNVO,
 - Tankstellen gem. § 4 Abs.3 Nr.5 BauNVO (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO).
2. In den Mischgebieten (MI) sind die Nutzungen gemäß § 6 Abs.2 Nr.8 BauNVO und § 6 Abs.3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO) nicht zulässig (§ 1 Abs.5 BauNVO und § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO).
3. **Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um bis zu 50% sowie weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO werden ausgeschlossen (§ 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO).**
4. In dem in der Planzeichnung festgesetzten Mischgebiet MI 1 darf ein Mindestmaß von 25 m für die Breite der Baugrundstücke an der straßenseitigen Grundstücksgrenze nicht unterschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
5. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sowie Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für das in der Planzeichnung festgesetzte Mischgebiet MI 1. (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
6. Die in der Planzeichnung festgesetzte Traufhöhe ist das Maß zwischen den Schnittlinien der Außenseiten der Gebäudeaußenwände mit dem tiefsten Punkt der Unterseite der Dachkonstruktion an den Traufseiten und der Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstücks notwendigen, angrenzenden Verkehrsfläche in ihrem höchsten Punkt, gemessen an der Grundstücksgrenze (§ 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO).
6. In den festgesetzten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch gleichartige zu ersetzen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 u. 25b BauGB).
8. In der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine straßenrandbegleitende Baumreihe aus einheimischen Obstbaumhochstämmen oder Laubbäumen zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Gehölze sind mit einem Abstand von mindestens 15 m vorzusehen. Es sind Gehölze aus der Gehölzliste zu verwenden, die der Begründung zu diesem Bebauungsplan beigefügt ist (§ 9 Abs.1 Nr. 20 u. 25a BauGB).
9. In den allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten sind bei Neubauten und baugenehmigungspflichtigen Umbauten je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, einheimischer Obstbaumhochstamm oder Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind Gehölze aus der Gehölzliste zu verwenden, die der Begründung zu diesem Bebauungsplan beigefügt ist (§ 9 Abs.1 Nr. 20 u. 25a BauGB).
10. Das in den Baugebieten auf Dächern und versiegelten Flächen anfallende, unbelastete Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56, 97 und 98 NBauO)

§ 1 Dächer

1. Es sind nur Gebäude mit geneigten Dächern zulässig. Die Dachneigung der Dachhauptflächen muß mindestens 30° betragen und darf 56° nicht überschreiten. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen, Dachaufbauten und untergeordnete Dachflächen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
2. Als Dachdeckung sind Dachpfannen mit blauen, gelben oder grünen Farben nicht zulässig.
Als blau im Sinne dieser Vorschrift gelten die folgenden Farbtöne des Farbregisters RAL 840 HR: RAL 5004 bis 5007, 5012, 5014 bis 5015 und angrenzende Farbtöne.
Als gelb im Sinne dieser Vorschrift gelten die folgenden Farbtöne des Farbregisters RAL 840 HR: RAL 1003 bis 1007, 1012, 1016, 1018, 1021, 1028 und angrenzende Farbtöne.
Als grün im Sinne dieser Vorschrift gelten die folgenden Farbtöne des Farbregisters RAL 840 HR: RAL 5018, 5021, 6000 bis 6002, 6010 bis 6011, 6016 bis 6021, 6025 bis 6032 und angrenzende Farbtöne.

§ 2 Einfriedungen

1. Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie im Bereich zwischen der Straßengrundstücksgrenze und der nächstgelegenen Baugrenze auf dem Baugrundstück dürfen eine Höhe von 1,20 m, bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche an ihrem höchsten Punkt, nicht überschreiten.
2. Nadelgehölze sind für Einfriedungen nicht zulässig.

HINWEISE

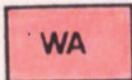
Für diesen Bebauungsplan ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke 1990 (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) maßgeblich.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Haustyp	Anzahl Wohneinheiten

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet



Mischgebiet

z.B. 0,3

Grundflächenzahl

z.B. 1

Zahl der Vollgeschosse

z.B. 2 Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Haus

z.B. TH
max 4,0 m

Traufhöhe als Höchstmaß

BAUWEISE, BAUGRENZEN

o

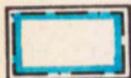
offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

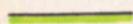


überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenverkehrsfläche

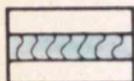


Straßenbegrenzungslinie

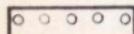
SONSTIGE FESTSETZUNGEN



Fläche für die Landwirtschaft



Gewässer



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

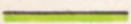


überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSFLÄCHEN

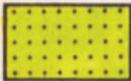


Straßenverkehrsfläche

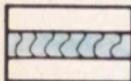


Straßenbegrenzungslinie

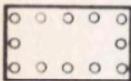
SONSTIGE FESTSETZUNGEN



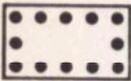
Fläche für die Landwirtschaft



Gewässer



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße der Nutzung



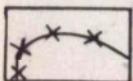
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Grundwasservorranggebiet

KENNZEICHNUNG



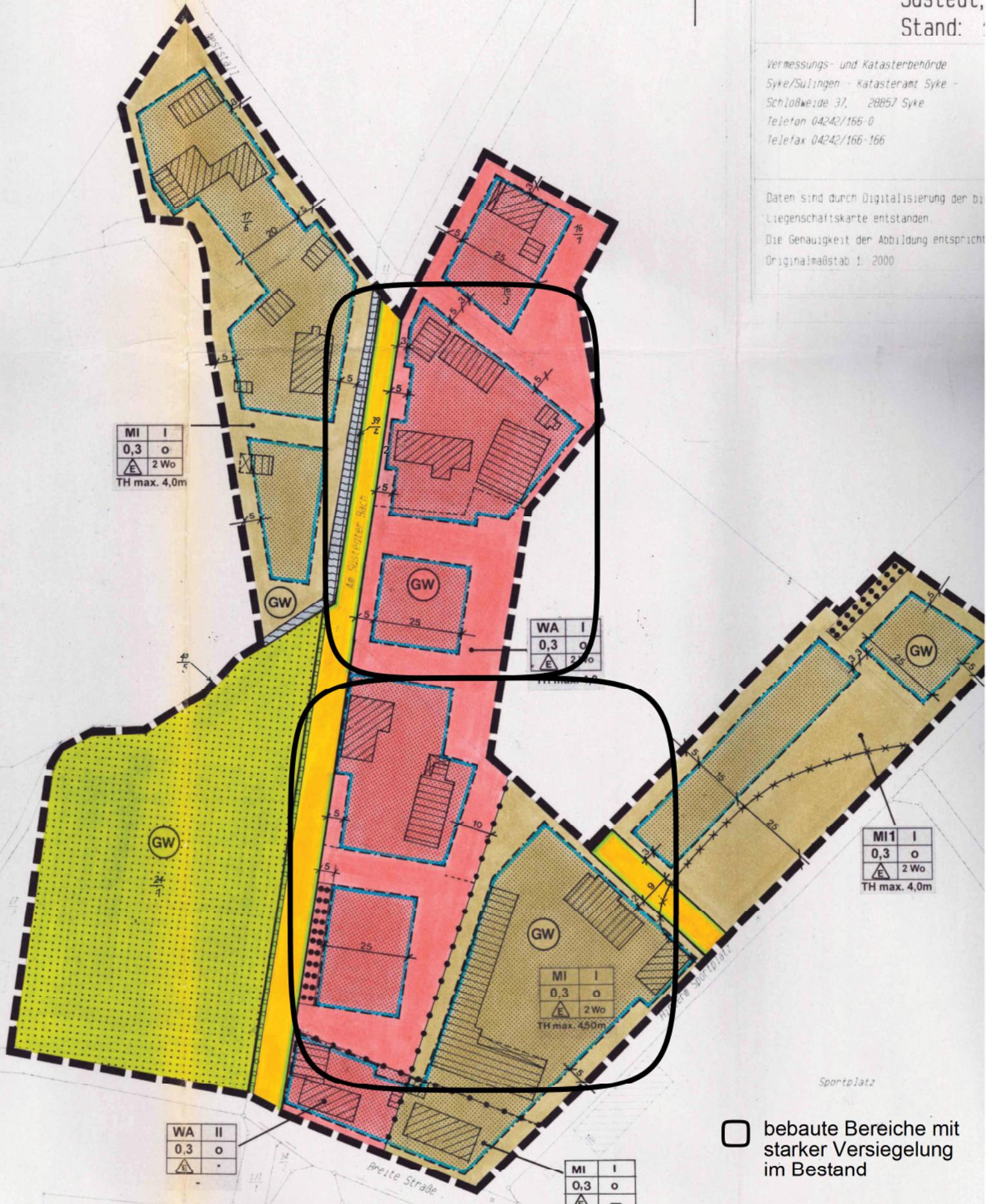
55 dB(A) Isophone; Abgrenzung der Fläche, in der der Orientierungswert eines Mischgebiets von 55 dB(A) tags/Sonntags um höchstens 3 dB(A) überschritten wird.

B.-Plan Nr.
 " Am Süste
 Süstedt,
 Stand:



Vermessungs- und Katasterbehörde
 Syke/Sulingen - Katasteramt Syke -
 Schloßweide 37, 28857 Syke
 Telefon 04242/166-0
 Telefax 04242/166-166

Daten sind durch Digitalisierung der b
 Liegenschaftskarte entstanden.
 Die Genauigkeit der Abbildung entspricht
 Originalmaßstab 1: 2000



MI	I
0,3	o
	2 Wo
TH max. 4,0m	

WA	I
0,3	o
	2 Wo
TH max. 4,0m	

MI1	I
0,3	o
	2 Wo
TH max. 4,0m	

MI	I
0,3	o
	2 Wo
TH max. 4,50m	

WA	II
0,3	o
	.

MI	I
0,3	o
	-

bebaute Bereiche mit
 starker Versiegelung
 im Bestand

Sportplatz

Breite Straße

Platz