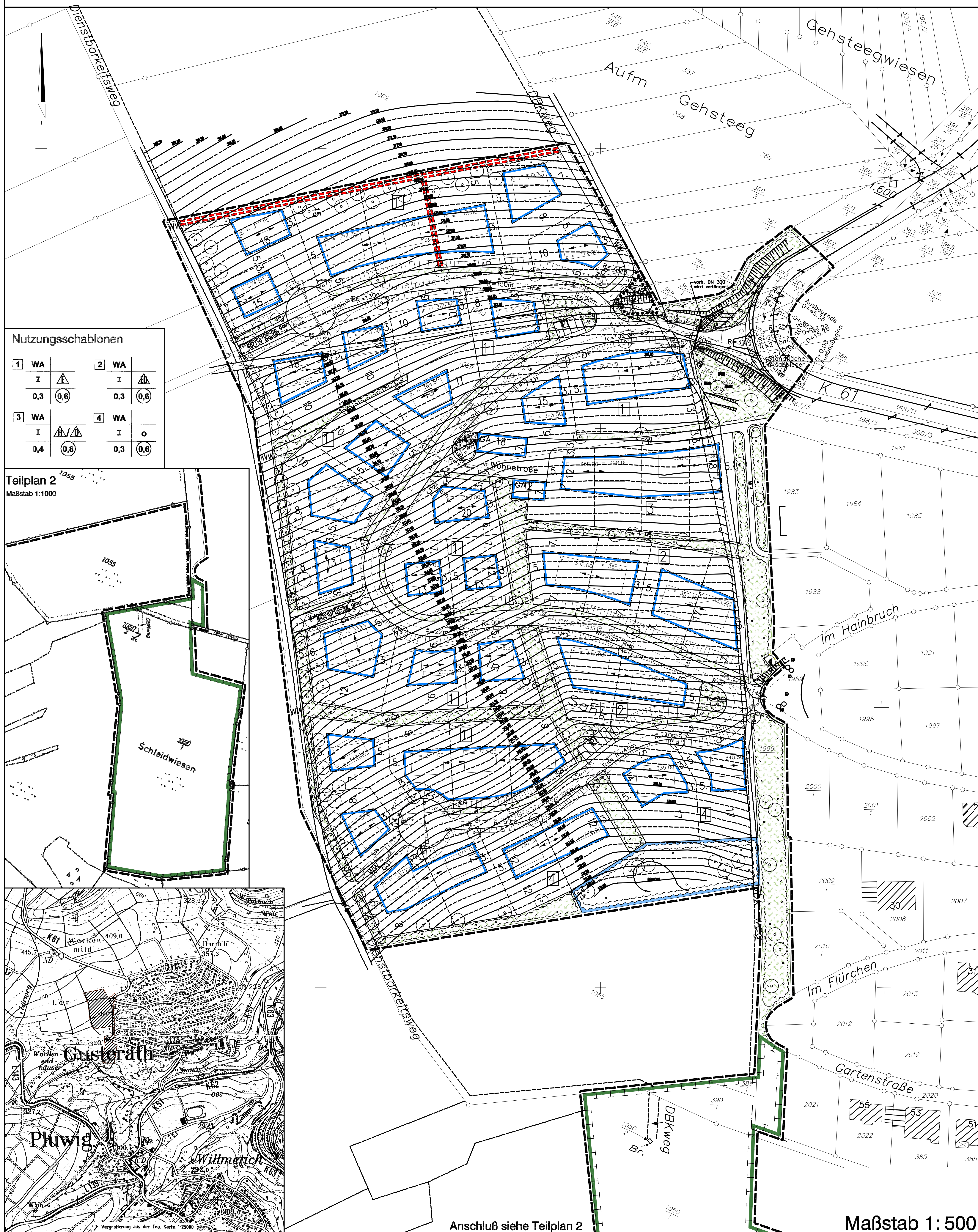


BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE GUSTERATH "IN DER SANK"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9(1) BauGB

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Ausnahmen nach § 4(3) - 5 BauNVO sind unzulässig.
- Mit Ausnahme der mit Ziffern 3 und 4 bezeichneten Bereiche sind gem. § 9(1) BauGB nicht mehr als 2 Wohnheiten je Grundstück zulässig.
- Bei Ermittlung der Geschosflächenzahl (GFZ) sind alle Flächen gem. § 20(3) BauNVO in Ansatz zu bringen.
- Kellergeränge sind zulässig, sofern die Zufahrtsrampe eine Neigung von max. 10% nicht übersteigt.
- Die in der Planung eingezeichneten Erdgeschossfußbodenhöhen oder NN werden als max. zulässige Obergrenze festgesetzt.
- Folgende Ausnahmen sind gem. § 31(1) BauGB i. V. m. § 36(1) BauGB zulässig:
 - Zusätzliche Vollgeschosse gem. § 24(1) LBAuO sind im UG zulässig, sofern sich dies aufgrund der natürlichen Geländebauform ergibt.

B) Bauordnungrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i. V. m. § 69(6) LBAuO

- Die Stellung der Gebäude ist durch schematische Eintragung der Baukörper in Verbindung mit Angabe der Hauptfacingung festgesetzt.
- Dächer
 - Für den Hauptbaukörper sind geneigte Dächer von max. 18° bis 38° Dachneigung zulässig.
 - Giebel- und Nebengebäude sind mit geneigtem Dach oder extensiv begrüntem Flachdach auszuführen.
 - Festsetzung der Firsthöhe:
 - max. 8,00 m ab OKFF EG
 - max. 3,75 m ab OKFF EG
- Die Firsthöhe wird gemessen von OKFF EG bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut. Bei Anordnung von Stützsäulen, Wasserablaufkanal, Schornsteinen u.ä. ist die Höhe der Stützsäule bis zum Dachstuhl zu berücksichtigen.
- Die Mindesthöhe der Giebel- (Außenwand aufgedichtetes Mauerwerk) beträgt 1,25 m. Die Addition der Gebäuhöhe darf max. 10 m Firsthöhe je Gebäuhöhe betragen.
- Stützsäulen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m als begrünte Mauer oder in Naturstein zulässig. Zur Überwindung größerer Höhen sind gestaffelte Mauern mit einem Mindestzwischenraum von 1,0 m zulässig. Begrünungen sind in wasserführenden Erdarbeiten mit einem Fassungsvermögen von mind. 50 l/m² befestigter Fläche anzulegen. Überschüssiges Wasser ist per Notüberlauf in die straßenbegleitenden Versickerungsrinnen bzw. in Mulden in den öffentlichen Grünflächen einzuleiten und dort zu versickern.
- Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist bei Errichtung von Grundstückerhöhungen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.
- Abtragungen gem. § 21(1) LBAuO sind auf der Straßenseite der Gebäude unzulässig.

C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(12) BauGB

- Für die Befestigung von Stolplätzen, Hofflächen, Fußwegen, Zufahrten u.ä. sind gem. § 9(4) BauGB i. V. m. § 10(3) LBAuO wasserunlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenes Pflaster, Kiesestriche, wasserpermeable Decke, Schottersteinen u.ä.
- Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich breitflächig, unter Ausnutzung der befestigten Bodenzone, dem natürlichen Wasserlauf zuzuführen. Dazu sind auf den Grundflächen flache, bewachsene Erdmulden mit einem Fassungsvermögen von mind. 50 l/m² befestigter Fläche anzulegen. Überschüssiges Wasser ist per Notüberlauf in die straßenbegleitenden Versickerungsrinnen bzw. in Mulden in den öffentlichen Grünflächen einzuleiten und dort zu versickern.
- Auf der als Teilgebiet 2 des Geltungsbereichs abgegrenzten Fläche sind die in Teil 2 der Begründung (Landesplanerischer Planungsbeitrag) in Kapitel 6.2 beschriebenen Maßnahmen durchzuführen.

D) Pflanzenbindungen und Pflanzenzettel gem. § 9(12) BauGB

- Die an den Erschließungsstraßen eingetragenen Laubbäume sind als Hochstämme, 3av, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind an Planstraße A und C Winterdornen (Tilia cordata), an Planstraße B Eichen (Fagus sylvatica) zu verwenden. Die Pflanzung ist beim Erdarbeiten der Straße durchzuführen. Pflanzungen auf Privatgrundstücken sind oben zu dulden.
- Pro 200 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbäum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Entlang der zum Außenbereich orientierten Grundstückeranden sind Straßen von mind. 3 m Breite mit einheimischen Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen.
- Für die Befestigung sind auf den Privatgrundstücken überwiegend, auf öffentlichen Grünflächen ausschließlich Laubbäume zu verwenden, z.B.
 - Bäume 1. Ordnung:
 - Stieleiche (Quercus robur)
 - Vogelkirsche (Prunus avium)
 - Eiche (Fagus sylvatica)
 - Spitzahorn (Acer platanoides)
 - Bäume 2. Ordnung:
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Feldahorn (Acer campestre)
 - Feldulme (Ulmus minor)
 - Ehrentanne (Sorbus aucuparia)
 - Obstbäume:
 - Hochstämmige Obstbäume in Lokalisorten
- Sträucher:
 - Schneeball (Viburnum opulus)
 - Hackerkirsche (Lonicera xylosteum)
 - Blauglocke (Clematis flammula)
 - Gemeiner Schneeball (Viburnum coccineum)
 - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

E) Grünflächen gem. § 9(11) BauGB

- Die dargestellten öffentlichen Grünflächen werden mit Bäumen und Sträuchern gegliedert. Sie sind ohne Düngung und Pestizide extensiv zu pflegen. Werden Fußwege angelegt, sind diese mit moosartigen Materialien auszuführen. Die Grünflächen dienen auch der Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser.

F) Festsetzungen nach § 8 u. § 9a BauNVO

- Die Kompositionen sowie die öffentlichen Grünflächen sind gemäß § 8 a (4) BauNVO allen Baulichkeiten sowie den neu zu erstellenden Verkehrsflächen zugeordnet. Als Verteilungsschlüssel wird der jeweils zulässige Versickerungsanteil angesetzt. Die Zuordnung erfolgt demnach anteilig zu 75% auf die Baugrundstücke und zu 25% auf die Verkehrsflächen.

G) Sonstige Festsetzungen

- Bei den im Plan dargestellten Verkehrsflächen „besonderer Zweckbestimmung“ handelt es sich um verkehrsberuhigte ausgebauter Teilbereiche, Fuß- und Wirtschaftswegen sowie öffentliche Parkplätze. Für den in der schalltechnischen Untersuchung gekennzeichneten Bereich sind für die K 61 zugewandten Gebäudeteile gemäß § 9(12) BauGB in den zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räumen zur Erzielung eines ausreichenden Schutzes gegen Verkehrslärm geeignete Maßnahmen (z.B. schalldämmende Fenster, Grunddämmung) nach dem technischen Erfordernis zu treffen.

Hinweise

- Die Befestigung der öffentlichen Grünflächen ist spätestens im ersten Jahr nach Fertigstellung der Baukörper durchzuführen. Öffentliche Grünflächen sind im Zuge der Erschließung zu bepflanzen.
- Mulden, die bei den Arbeiten an der Straßenseite ausgehoben sind, ist in nützlichem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Die Umfang der erforderlichen Grunduntersuchen ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1064 festzulegen.
- Die Entwässerungsanlagen und Rückhalteanlagen im Bereich der Straßen und öffentlichen Grünflächen werden in Lage und Ausdehnung im Rahmen der Entwässerungsplanung detailliert. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist ggf. durch ein Bodengutachten zu untersuchen. Es wird empfohlen, aus der Dachabwasserleitung anfallendes Niederschlagswasser auf den Grundstücken in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden (z.B. zur Gartenbewässerung).

Planzeichen für Bauleitpläne

Die mit (1) bezeichneten Bildungen gelten als Hinweis, alle übrigen als Festsetzungen.

Nachrichtliche Übernahme

Flugzeug (1)

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und § 1 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet **WA**

Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. **I**

Folgende der Nutzungspläne

Hinweis auf Nutzungspläne, z.B.

Bauweise, Baugrenzen

Offene Bauweise **0**

Nur Einzelbau zulässig **1**

Nur Doppelbau zulässig **2**

Nur Hausgruppen zulässig **3**

Nur Einzel- und Doppelbau zulässig **4**

Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf

Verkehrflächen

Städtische Verkehrsflächen

Öffentliche Parkfläche

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung, Umkleekabine

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Flächen für die Wasserwirtschaft

Versickerungsfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anlagen Einzelbau

Anlagen Doppelbau

Sonstige Planzeichen

Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Umgrenzung von Flächen für Gemeinbedarfsanlagen

Lageplanung

Verändernde Gebäudefläche über NN

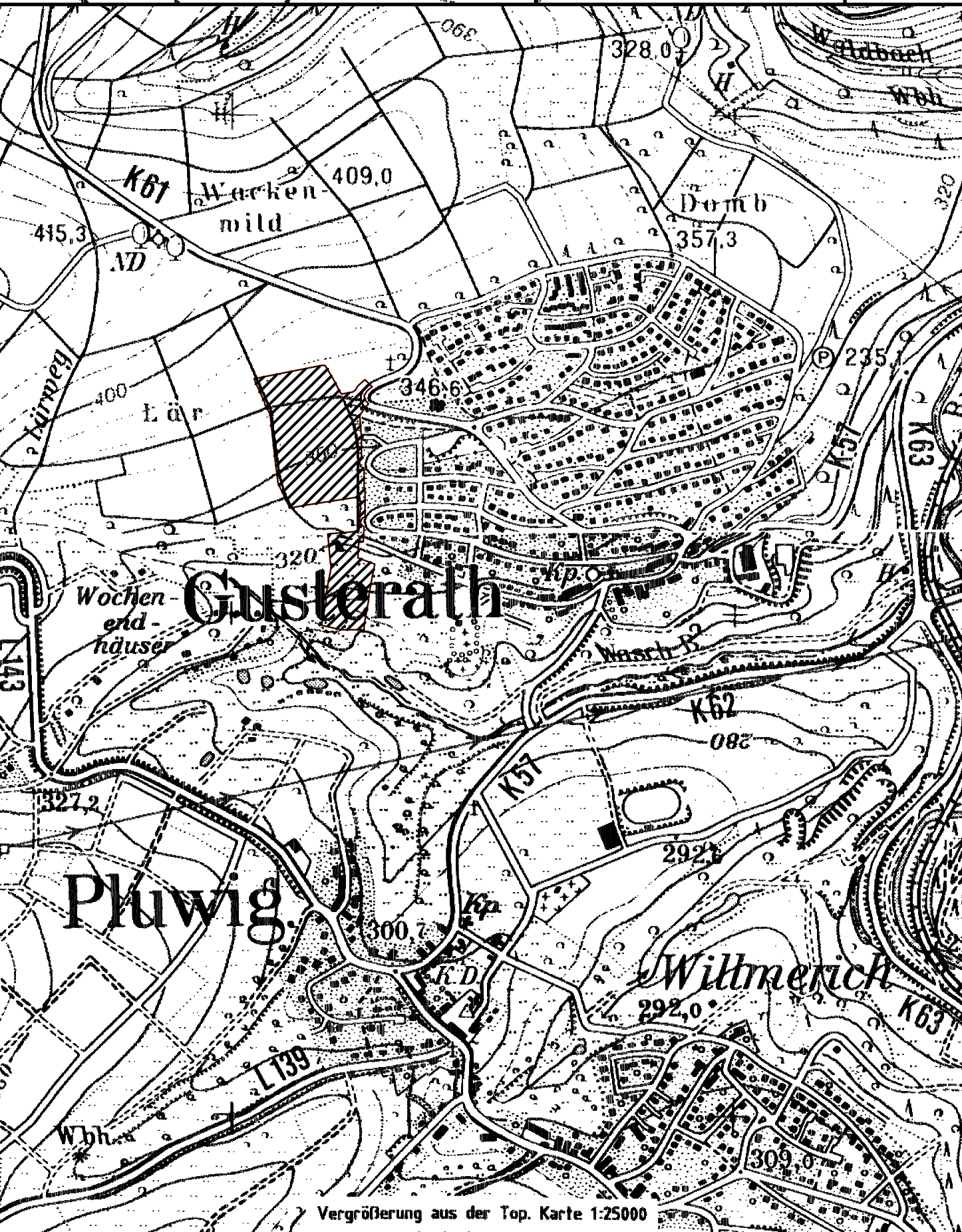
Bestandsgaben

Die in der Darstellung des Bestandes verwendeten Symbole entsprechen, soweit nicht aufgeführt, den Zeichensystemen für Katasterkarten und Vermessungspläne in Ö.N.-Plan.

Nutzungsschablonen

1	WA	I	0,3	0,6
2	WA	I	0,3	0,6
3	WA	I	0,4	0,8
4	WA	I	0,3	0,6

Teilplan 2
Maßstab 1:1000



Bebauungsplan zum Bebauungsplan

Es wird beabsichtigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Belastungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Der Stadt/Gemeinderat hat am ... den Bescheid gem. § 2(1) BauGB auf die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Dieser Bebauungsplan enthält ausschließlich der Textfestsetzung mit der Begründung gem. § 3(2) BauGB auf die Darstellung des Bebauungsplans im Maßstab 1:1000 und gem. § 10 BauGB einschließlich der blau eingetragenen Änderungen der Satzung.

Dieser Bebauungsplan enthält ausschließlich der Textfestsetzung mit der Begründung gem. § 2(1) BauGB auf die Darstellung des Bebauungsplans im Maßstab 1:1000 und gem. § 10 BauGB einschließlich der blau eingetragenen Änderungen der Satzung.

Dieser Bebauungsplan enthält ausschließlich der Textfestsetzung mit der Begründung gem. § 2(1) BauGB auf die Darstellung des Bebauungsplans im Maßstab 1:1000 und gem. § 10 BauGB einschließlich der blau eingetragenen Änderungen der Satzung.

AUSFERTIGUNG

Die Genehmigung der Bauleitpläne ist durch die Darstellung des Bestandes gem. § 12 BauGB öffentlich bekanntzugeben. Die Erteilung der Bauleitpläne ist durch die Darstellung des Bestandes gem. § 12 BauGB öffentlich bekanntzugeben.

Die öffentliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 12 BauGB genehmigt.

RECHTSVERBÄNDLICH

Der Bürgermeister/Bürgermeister

Beschlossen

Genehmigt

Maßstab 1: 500

Anschluß siehe Teilplan 2

STOLZ + KINTZINGER
STADTLANDSCHAFTSARCHITECTEN
MAKSELSTR. 20 • 10625 BERLIN • T. 34005-11 • 34005-12

Landespflegerischer Planungsbeitrag

BIELEFELD + GILICH
LANDSCHAFTSARCHITECTEN
B. O. A. • 33609 BIELEFELD • T. 34661-11 • 34661-12