

# **Satzung der Gemeinde über den Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Sülfeld für das Gebiet „Nördlich Neuer Weg/Östlich Sülfelder Kamp/Westlich des Friedhofs“**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 10.01.2000 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom \_\_\_\_\_, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 für das Gebiet „Nördlich Neuer Weg/Östlich Sülfelder Kamp/Westlich des Friedhofs“ Flur 11 der Gemarkung 9014 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

---

## **Teil B - Text**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)**

- 1.1 In dem in der Planzeichnung – Teil A – festgesetzten MI-Gebiet sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen des § 6 Abs. 2 BauNVO Nr. 6 Gartenbaubetriebe, Nr. 7 Tankstellen, Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind nicht zulässig.
- 1.2 In dem in der Planzeichnung - Teil A festgesetzten MI-Gebiet sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3 In dem in der Planzeichnung - Teil A festgesetzten GE-Gebiet sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen des § 8 Abs. 3, Nr. 1, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

In der abweichenden Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) dürfen Baukörper mit mehr als 50 m Länge bei Einhaltung der Grenzabstände nach der gültigen Landesbauordnung realisiert werden.

### **3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt angeordnet werden. Bezugshöhe für alle festgesetzten Höhenlagen baulicher Anlagen bildet die Oberkante der erschließungsseitigen Straßen/Wege (§ 18 Abs. 1 BauVNO).

Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in der Mitte der erschließungsseitigen Gebäudeseite.

Soweit der Bebauungsplan keine anders lautenden Festsetzungen enthält, dürfen bauliche Anlagen nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen.

Bezugspunkt ist

- a) bei ebenem Gelände die Oberkante der Straßenmitte,
- b) bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zur Mitte der erschließungsseitigen Gebäude-seite,
- c) bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der erschließungsseitigen Gebäudeseite.

Werden Garagen in Verbindung mit Einzelhäusern errichtet, so bezieht sich der Garagenfußboden auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens.

#### **4. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauBG).**

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksfläche (Sichtdreieck) ist jegliche sichtbehindernde Nutzung 0,70 m über Straßenoberkante unzulässig.

#### **5. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, § 31 Abs. 1 BauGB)**

Je Einzelhaus/Doppelhaus sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

#### **6. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 92 Abs. 4 LBO)**

6.1 Flachdächer sind nicht zulässig.

6.2 Garagen sind hinsichtlich Material und Farbe dem Hauptbaukörper anzupassen, wobei Flachdächer zulässig sind.

Bei überdachten Stellplätzen (Carports) sind Holzkonstruktionen zulässig.

#### **7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) / Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) / Erhaltungsgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b)**

7.1 Stellplätze und ihre Zufahrten, die für Gehrechte festgesetzten Flächen und sonstigen Zuwegungen sind in wasserdurchlässiger Form zu befestigen.

7.2 Grundstückseinfriedigungen sind als Hecken aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen (z. B. Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn) mit einer Pflanzdichte von 3 Pflanzen je lfd. Meter zulässig.

#### **8. Immissionsschutz/Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

An der Grenze des Gewerbegebietes zum Mischgebiet sind die Werte von tagsüber 60 dB und nachts 45 dB einzuhalten.

Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

---

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Sülfeld,

den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am..... (vom                    bis zum                    ) ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Gemeinde Sülfeld,

den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister