

### Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Güsten Nr. 2  
"Justinastraße"  
(Rechtskraft 26.06.1991)

einschließlich 1. vereinfachte Änderung  
(Rechtskraft 02.05.1998)

### Textliche Festsetzungen

Für die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch (BauGB) wird festgesetzt:

Je 2 qm Pflanzfläche ist ein Strauch anzupflanzen. Alternativ ist eine Heckenanpflanzung möglich. Zulässig sind heimische Sträucher.

Im öffentlichen Straßenraum sind mindestens je 250 qm Verkehrsfläche 1 hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen.

### Gestalterische Festsetzungen

Die vorgeschriebene Dachform ist das Satteldach.

Die Firstrichtung der Häuser wird in west-östliche Richtung festgelegt. Eine Abweichung von dieser Firstrichtung von +/- 20° wird aus gestalterischen Gründen - um z. B. eine Firstrichtung senkrecht zur Straße zu ermöglichen - zugelassen.

Einzelhäuser sind mit einer Dachneigung von 30° bis 45° auszuführen.

Doppel- bzw. Reihenhäuser sind mit einer Dachneigung von 45° auszuführen. Dachneigungen zwischen 30° und 45° sind zulässig, wenn gegenseitiges Einvernehmen der benachbarten Bauherren bezüglich der Dachneigung besteht.

Bei Doppel- bzw. Reihenhäusern sind als Dacheindeckung anthrazitfarbene Dachziegel zu verwenden. Andere Farben/Materialien können bei gegenseitigem Einvernehmen der benachbarten Bauherren verwendet werden.

### Drempel

Oberhalb des 2. Obergeschosses sind Drempel unzulässig.

### Sockel und Sockelhöhe

Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss darf an der höchsten überbauten Stelle max. 0,50 m über dem höchsten Punkt der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

## Außenanlagen

Auf den Grundstücken ist der Anteil an versiegelter Fläche bis zu 10 % der unbebauten Grundstücksfläche zulässig.

Für Garagenzufahrten und Hauseingangsbereiche/-zugänge sind Rasensteine, Schotterrasen oder Pflaster mit offenen Fugen zu verwenden.

Die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke sind entweder mit einem Rasenkantenstein oder mit einer Eingründung (Hecke, berankter/durchgrünter Zaun bis zu 1 m Höhe o.ä.) abzugrenzen. Mauern sind unzulässig.