



- Sträucher**
- Sal-Weide
 - Grau-Weide
 - Faulbaum
 - Stechpalme
 - Brombeere
 - Ginster
 - Weißdorn
 - Hunds-Rose
 - Schlehe
- Salix caprea**
- Salix cinerea**
- Frangula alnus**
- Ilex aquifolium**
- Rubus fruticosus**
- Cytisus scoparius**
- Crataegus monogyna**
- Rosa canina**
- Prunus spinosa**

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO

- 2.1 Dachneigung**
- Mindestdachneigung: 2°
 - Maximale Dachneigung: 45°
- Ausgenommen von dieser Regelung sind Garagen und Nebenanlagen sowie untergeordnete Gebäudeteile (wie Dachaufbauten, Erker und Frontspieße).
- 2.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Frontspieße**
- Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Erker und Frontspieße sind zulässig, soweit diese 50 % der jeweiligen Gebäudelängsseite nicht überschreiten. Sie sind so zu errichten, dass
- vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m;
 - vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.
- Je Gebäudeseite sind max. drei Einzelgauben oder ein Dacheinschnitt (Loggia) oder ein Frontspieß zulässig.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

- 3.1 Überplanung des Bebauungsplans Nr. 17 „Lindenstraße I“, 1. Änderung**
- Durch die 2. Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 17 „Lindenstraße I“, 1. Änderung teilweise überplant. Mit Inkrafttreten der 2. Änderung werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 17 „Lindenstraße I“, 1. Änderung für die überplanten Flächen unwirksam.
- 3.2 Archäologische Bodenfunde**
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland unverzüglich gemeldet werden.
- Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

- 3.3 Rechtliche Grundlagen**
- Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Samtgemeindeverwaltung im Fachdienst Planen und Bauen eingesehen werden.

- 3.4 Artenschutz**
- Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind durch den Bauherrn zu beachten; diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplans.

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sustrum hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Sustrum, den Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Sustrum hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sustrum, den Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 17 „Lindenstraße I“, 2. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt Nr. des Landkreises Emsland ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Sustrum, den Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Sustrum, den Gemeindedirektor

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
 - - - Flurgrenze
 - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
 - Flurstücksnummer
- Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- 1. Art der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
- WA** Allgemeine Wohngebiete
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
- 0,4** Grundflächenzahl
- 0,6** Geschossflächenzahl
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
- o** offene Bauweise
- Baugrenze**
- 9. Grünflächen** (gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
- öffentliche Grünflächen**
- Zweckbestimmung:
- o** Spielplatz
- 15. Sonstige Planzeichen**
- Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Versorgungsträger sowie der Gemeinde Sustrum (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO**
- Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.2 Grundflächenzahl gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO**
- Eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 30 % durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breitflügig verlegtem Rasenpflaster o.ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muss mind. 25 % betragen. Ansonsten ist eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahlen nicht zulässig.
- 1.3 Geschossflächenzahl gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO**
- Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Geschossflächenzahl anzurechnen.
- 1.4 Höhenlage der Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB**
- Der Höhenbezugspunkt zur Festlegung der maximal zulässigen Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (OK fertige Straßenebene) mit der verlängerten, senkrecht dazu verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstücks (Grundstücksschse). Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf den o.a. Höhenbezugspunkt um max. 0,5 m überschreiten.
- 1.5 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO**
- Die maximale Firsthöhe / maximale Gebäudehöhe darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Firstoberkante bzw. bis zum höchsten Punkt der Dachhaut
- 7,50 m bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 2° bis 12°;
 - 8,50 m bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 13° bis 27°;
 - 9,50 m bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 28° bis 45° nicht überschreiten.
- 1.6 Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vor den straßenseitigen Baugrenzen sind Garagen gem. § 12 sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.
- 1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
- Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist bei Einzelhäusern auf maximal zwei, bei Doppelhaushälften auf maximal eine und bei Reihenhäusern (selbstständiger Gebäudeteil in den Hausgruppen) auf maximal eine begrenzt.
- 1.8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
- Auf den Baugrundstücken ist jeweils 10 % der Hausgartenflächen entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation gemäß nachfolgender Pflanzenliste zu bepflanzen. Bei Abgang ist dieser zu ersetzten.
- Bäume 1. Ordnung:**
- Rot-Buche: Fagus sylvatica
 - Stiel-Eiche: Quercus robur
 - Trauben-Eiche: Quercus petraea
- Bäume 2. Ordnung:**
- Hänge-Birke: Betula pendula
 - Eberesche: Sorbus aucuparia
 - Zitter-Pappel: Populus tremula

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 578) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Sustrum diesen Bebauungsplan Nr. 17 „Lindenstraße I“, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Sustrum, den (SIEGEL) Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sustrum hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sustrum, den Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2018 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

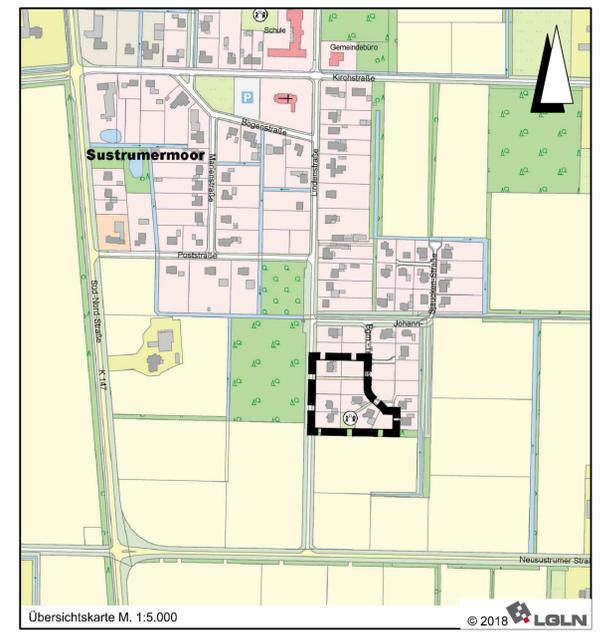
Gemeinde : Sustrum
Gemarkung : Sustrum
Flur : 3

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4 - 2018 Stand vom 17.12.2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Meppen, den (SIEGEL)

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Meppen -



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

| Entwurfsbearbeitung: | Datum | Zeichen |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------|
| IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88 | bearbeitet | 2019-02 |
| | gezeichnet | 2019-02 |
| | geprüft | |
| freigegeben | | |

Wallenhorst, 2019-02-01

Plan-Nummer: H:\SUSTRUM\2\16557\PLAENE\BPE\BPE_bplan-17-2aen_01.dwg(B-Plan)

GEMEINDE SUSTRUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 17

"Lindenstraße I", 2. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf Maßstab 1 : 1.000