

Planzeichenerklärung

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

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
 - Flurstücknummer
- Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche 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
 - MI Mischgebiete
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
- II. II usw.**
- Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - 0,6 Geschossflächenzahl
 - OK Oberkante Erdgeschossfertigfußboden in Meter über Normalhöhennull
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
- o offene Bauweise
 - Baugrenze
- 6. Verkehrsflächen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6a BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
- 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)
- Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Regenrückhaltebecken

15. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrünungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Bauverbotszone, 20 m vom Fahrbahnrand (gem. § 9 Abs. 1 FStrG u. § 24 Abs. 1 NStrG)

Höhenlage baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 3 BauGB:

- Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Höhenlage baulicher Anlagen

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- 1.1 Art der Baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO**
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Im Mischgebiet (MI) sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
- Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.2 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.
- 1.3 Höhenlage der Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB**
Die Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden (OK) darf die in der Planzeichnung festgeschriebene Höhe über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten. Abweichungen im Einzelfall im Einvernehmen mit der Gemeinde Sustrum um bis zu max. 0,50 m sind zulässig.
Ausnahmen für einzelne funktionsgebundene Anlagen (z.B. Lüftungs- oder Klimaanlage, Antennen o.ä.) können zugelassen werden, wenn diese durch technische Erfordernisse begründet sind und wenn ihr Flächenanteil nicht mehr als 20 % der überbaubaren Grundstücksfläche ausmacht.
- 1.4 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.
- 1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist bei Einzelhäusern auf maximal zwei und bei Doppelhaushälften auf maximal eine begrenzt.
- 1.6 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (passive Schallschutzmaßnahmen) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
Die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiete von 60 / 50 dB(A) (Tag / Nacht) und für Allgemeine Wohngebiete von 55 / 45 dB(A) (Tag / Nacht) werden überschritten. Es werden maximal rd. 62 / 55 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.
Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1:2016-07 ("Schallschutz im Hochbau" Teil 1, Tabelle 7) einzustufen.

Lärmpegelbereiche (LPB)	Geschoss	Teilbereich		
		1	2	3
alle	alle	IV	III	II

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (Rückseiten der Gebäude, auf der von der Straße „Nord-Süd-Straße“ abgewandten Gebäudesseite; Fassaden die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Achse der K 147 bilden). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen und noch zu ermittelnden Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Im Mischgebiet sind ab einem Abstand von 42 Meter von der Mitte der K 147 keine Festsetzungen mehr erforderlich.

Mit Einzelnachweisen kann von den Festsetzungen abgewichen werden.

1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Im Plangebiet ist das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus der Artgruppe der Fledermäuse und der Brutvögel möglichweise vorhanden. Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 44 des BNatSchG durch den Bauherren zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss im Sinne der Bauplanung auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsstufen (also auch für Bauherren bei Bauantrag). Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung aller vorhandenen Daten nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der folgenden Maßnahmen die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG nicht zu erwarten ist und somit kein Ausnahmeverfahren erforderlich wird.

- **Baufeldräumung (Brutvögel):** Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Beseitigung von Vegetationsstrukturen/ Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände führen könnten, müssen nach Abschluss der Brutzeit und vor Beginn der neuen Brutzeit (also zwischen 01. August und 01. März) stattfinden. Sollte die Beseitigung von Vegetationsstrukturen oder das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeilenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

- **Füllungen / Rodungen:** Die Fällung von Gehölzen und die Rodung von Hecken sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG auf den Zeitraum vom 01.10. - 28.02. zu beschränken. Weiterhin sind vor einer Entfernung von Gehölzen mit Stammdurchmessern > 30 cm diese durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbaubegleitung) auf eventuellen Besatz mit Individuen der Artgruppe Fledermäuse zu überprüfen. Beim Feststellen von Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Dies gilt auch, wenn trotz aller Vorsichtsmaßnahmen, Bäume mit Fledermausbesatz gefällt wurden.

- **Abbruch- / Umbauarbeiten an Gebäuden:** Bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten von Gebäuden sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände die betroffenen Gebäude auf eine Nutzung durch Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten zu überprüfen. Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) ist über das Ergebnis entsprechender Überprüfungen zu informieren. Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z. B. Anbringung von Nistkästen oder Fledermauskästen) sind mit der UNB abzustimmen.

1.8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Auf den Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebiets (WA) ist jeweils 10 % der Hausgartenflächen entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der folgenden Pflanzliste empfohlen. Bei Abgang ist dieser entsprechend zu ersetzen.

Bäume 1. Ordnung:	Sträucher		
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
		Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>
Bäume 2. Ordnung:		Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	GINSTER	<i>Cytisus scoparius</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>	Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
		Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 6 BauNVO

- 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 (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien), Erker und Frontspieße sind zulässig, soweit diese 50 % der jeweiligen Gebäudelängenseite 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 Gebäudesseite sind max. drei Einzelgauben oder ein Dacheinschnitt (Loggia) oder ein Frontspieß zulässig.
- 2.3 Vorgärten**
Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Gebäudefront, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA), außer der notwendigen Zuwegung, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen ist im Vorgartenbereich nicht zulässig.
- 2.4 Einfriedungen - Vorgärten**
Die Einfriedungen der Grundstücke dürfen innerhalb der Vorgartenflächen eine Höhe von 1,0 m über Bezugsebene nicht überschreiten. Grenz ein Grundstück an mehrere öffentliche Verkehrsflächen, dürfen die Einfriedungen in den übrigen Bereichen innerhalb eines 1,0 m-Abstandes zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1,0 m über Bezugsebene nicht überschreiten. Bezugshöhe für die Höhenmessung der Einfriedung ist die Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Grundstücksgrenze.

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

- 3.1 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.

- 3.2 Immissionsbelastung**
- a) Landwirtschaft
Das Plangebiet liegt in einem Bereich, dessen Umfeld durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Landwirtschaftliche Immissionen, die sich aus einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung benachbarter Ackerflächen ergeben, sind als ortsüblich zu bewerten und hinzunehmen.
- b) Verkehr
Das Plangebiet wird von der Nord-Süd-Straße (K 147) im Westen beeinflusst. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlage können gegenüber dem Bausträger der Straße keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich eines weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

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.

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. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Sustrum diesen Bebauungsplan Nr. 23 "Südlich Kirchstraße", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Sustrum, den (SIEGEL)
Bürgermeister

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
Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

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

© 2020 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Gemeinde : Sustrum
Gemarkung : Sustrum
Flur : 3

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4 - 99/2020 Stand vom 09.06.2020). 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
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
- Katasteramt Meppen - (SIEGEL)

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
Bürgermeister

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
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 23 "Südlich Kirchstraße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt Nr. des Landkreises Emsland ortsüblich bekannt gemacht worden.

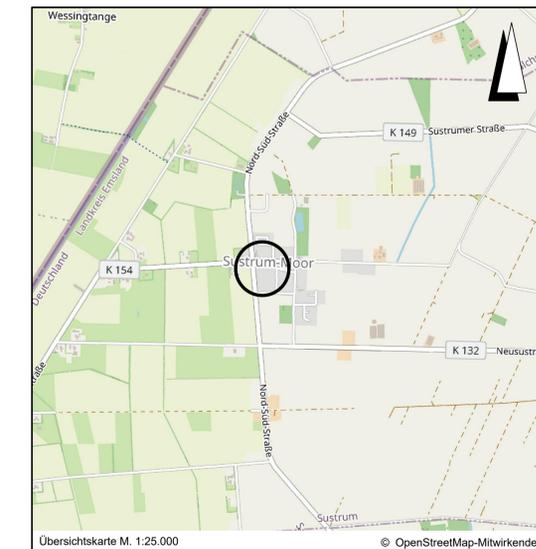
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Sustrum, den
Bürgermeister

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
Bürgermeister



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung: IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Markt-Center 30, 48 • 49134 Wallenhorst
Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88

Datum	Zeichen
bearbeitet 2021-02	Sz
gezeichnet 2021-02	Hd
geprüft	
freigegeben	

Wallenhorst, 2021-02-10

Plan-Nummer: H:\SUSTRUM\220113\PLAENE\BP\bp_bplan-23_05.dwg(B-Plan)

GEMEINDE SUSTRUM
Bebauungsplan Nr. 23
"Südlich Kirchstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf Maßstab 1 : 1.000