Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 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 Grenzmal
- 12/3 Flurstücksnummer
- 20 Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

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)

- I, II usw. — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- 0,3 — Grundflächenzahl
- (0,4) — Geschossflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser
- Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- F+R — Fuß- und Radwege
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAL 2012 / RASt 06 von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
- Grenzen Bauverbotszone (gem. § 9 Abs. 1 FStrG u. § 24 Abs. 1 NStrG)

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 Rasengitterstreinen, breitfugig verlegtem Rasenpflaster o.ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muss mindestens 25 % betragen. Ansonsten ist eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahlen nicht zulässig.

1.3 Höhenlage der Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB

Der Bezugs-Höhepunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (hier: Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche - Oberkante fertige Straßenoberfläche - mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse). Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf vorgenannten Bezugs-Höhepunkt maximal um 0,50 m überschreiten.

1.4 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO

a) Traufenhöhen
Die Traufenhöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Dachhaut darf maximal 4,50 m betragen.

b) Firsthöhen
Die maximale Firsthöhe darf 9,00 m nicht überschreiten. Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden und Firstoberkante bzw. Oberkante Dachhaut in der Mitte des Gebäudes und rechtwinklig zur Erschließungsstraße gemessen.

1.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vor den straßenseitigen Baugrenzen sind Garagen gemäß § 12 sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.

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

a) Auf den mit Planzeichen festgesetzten Flächen mit Bindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Anpflanzungen mit einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m durchzuführen Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste empfohlen (s. Nr. 3.4).

b) Auf den Baugrundstücken ist jeweils 10 % der Hausgartenflächen entsprechend der potentielle natürlichen Vegetation zu bepflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste empfohlen (s. Nr. 3.4). Bei Abgang ist dieser zu entsprechend zu ersetzen.

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

2.1 Dachausbildung und Dachneigung

Die Dachausbildung der Hauptgebäude muss als Sattel- oder Walmdach erfolgen. Die Dachneigung muss zwischen 38° - 45° betragen. Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind als Ausnahme gemäß § 85 NBauO auch Flachdächer zulässig.

2.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien) und Dachflächenfenster sind zulässig. Die Dachaufbauten dürfen zwei Drittel und die Dacheinschnitte ein Drittel der Traufenlänge eines Gebäudes nicht überschreiten. Die Abstände der Dachaufbauten, bzw. -einschnitte zum First und zur unteren Dachkante müssen mindestens 1,00 m betragen. Die senkrechte Höhe der Dachaufbauten und -einschnitte dürfen 1,80 m, gemessen in der senkrechten Ansichtsfläche, nicht überschreiten.

2.3 Außenwandgestaltung

Die Außenwandgestaltung bzw. Fassade der Gebäude ist mit Ziegelverblendmauerwerk oder Holzbauweise herzustellen. Für 1/3 der Gesamtfassadenfläche ist die Verwendung von Materialien wie Holz, Putz oder Beton zulässig. Die Fassadenherstellung der Garage ist analog der Fassadengestaltung der Gebäude herzustellen. Von dieser Festsetzung sind Fenster, Sonnenkollektoren und Wintergärten ausgenommen.

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

3.1 Überplanung des Bebauungsplans Nr. 16 „Neusustrum - Dorfmitte III"

Durch die 1. Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 16 „Neusustrum - Dorfmitte III" (Ursprungsplan) teilweise überplant. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans 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, Holzkohleansammlungen, 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 Landwirtschaftliche Immissionen

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.

3.4 Pflanzliste

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

3.5 Schutz von Bäumen und Sträuchern

Zum Schutz von Bäumen und Sträuchern sind während der Bauarbeiten die DIN 18920 bzw. RAS-LG4 1986 zu beachten.

3.6 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.

3.7 Sichtdreiecke

Im Bereich der freizuhaltenden Sichtdreiecke dürfen Bebauungen, Einfriedungen und Bepflanzungen eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Eine Bepflanzung mit einzelnen hochstämmigen Bäumen ist jedoch zulässig, sofern eine Sichtbehinderung für den Verkehr durch sie nicht ausgelöst wird.

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. 16 "Neusustrum - Dorfmitte III", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Sustrum, den 19.02.2019 (SIEGEL)

gez. Heinz-Hermann Hoppe
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Sustrum hat in seiner Sitzung am 14.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.11.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Sustrum, den 19.02.2019 (SIEGEL)

gez. Heinz-Hermann Hoppe
Bürgermeister

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 : 8

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4 - 298/2018 Stand vom 23.10.2018). 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 14.02.2019

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
- Katasteramt Meppen - (SIEGEL) *gez. Albers*

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Sustrum hat in seiner Sitzung am 14.11.2017 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 07.11.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 15.11.2018 bis 17.12.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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

Sustrum, den 19.02.2019 (SIEGEL)

gez. Heinz-Hermann Hoppe
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 24.01.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sustrum, den 19.02.2019 (SIEGEL)

gez. Heinz-Hermann Hoppe
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 16 "Neusustrum - Dorfmitte III", 1. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.02.2019 im Amtsblatt des Landkreises Emsland Nr. 5/2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 28.02.2019 rechtsverbindlich geworden.

Sustrum, den 19.03.2019 (SIEGEL)

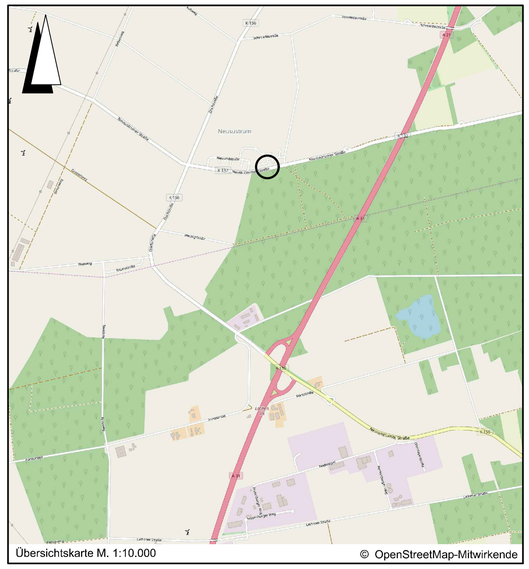
gez. Heinz-Hermann Hoppe
Bürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 2, 2a und 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Sustrum, den .....

.....
Bürgermeister


K 156
Neusustrum
K 132
K 131
K 130
K 131
Neusustrumer Straße
Neulandstraße
Neulandstraße
Neulandstra