

**Planzeichenerklärung**

Gemäß Planzeichenerverordnung 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
  - Fluggrenze
  - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
  - Flurstücksnummer
- 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
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
- 0,4** Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- 0,4** Grundflächenzahl
- OK** 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)
- 0** offene Bauweise
- Baugrenze**
- 6. Verkehrsflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie**
- 9. Grünflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
- öffentliche Grünflächen**
- 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)
- Wasserflächen**

**15. Sonstige Planzeichen**

- Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers, sowie der Gemeinde Sustrum (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Höhenlage baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 3 BauGB:**
- Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Höhenlage baulicher Anlagen
- Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)
- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAL 2012 / RAST 06 (von ständigen Sichthindernissen freizuhalten Flächen zwischen 0,80 m und 2,50 m oberhalb Fahrbahnoberkante)

**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 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind 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 wasserundurchlässigen 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**  
Die Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden (OK) darf die in der Planzeichnung festgeschriebene Höhe über Normalhöhennull (NNH) nicht überschreiten. Abweichungen im Einzelfall im Einvernehmen mit der Gemeinde Sustrum um bis zu max. 0,5 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.
- 1.5 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 (selbständiger 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 entsprechend zu ersetzen.
- |                          |                  |                    |  |
|--------------------------|------------------|--------------------|--|
| <b>Bäume 1. Ordnung:</b> | <b>Sträucher</b> |                    |  |
| Rot-Buche                | Sal-Weide        | Salix caprea       |  |
| Stiel-Eiche              | Grau-Weide       | Salix cinerea      |  |
| Trauben-Eiche            | Faulbaum         | Frangula alnus     |  |
|                          | Stechpalme       | Ilex aquifolium    |  |
|                          | Brombeere        | Rubus fruticosus   |  |
|                          | Binster          | Cytisus scoparius  |  |
|                          | Weißdorn         | Crataegus monogyna |  |
|                          | Hunds-Rose       | Rosa canina        |  |
|                          | Schliehe         | Prunus spinosa     |  |
| <b>Bäume 2. Ordnung:</b> |                  |                    |  |
| Hänge-Birke              | Betula pendula   |                    |  |
| Eberesche                | Sorbus aucuparia |                    |  |
| Zitter-Pappel            | Populus tremula  |                    |  |
- 1.9 Versickerung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist dezentral auf den Grundstücken - unbeschadet der Rechte Dritter - über geeignete und naturnah gestaltete Anlagen (Versickerungsmulden und / oder Rigolen und / oder Versickerungsschächte) zu versickern. Die ATV-Richtlinie 138 ist dabei zu beachten (Siehe Hinweise in der wasserwirtschaftlichen Vorplanung zu diesem Bebauungsplan, ein Anschluss an einen Regenwasserkanal ist nicht vorgesehen).
- 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG** gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO
- 2.1 Dachneigung**
- Minstdachneigung: 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.
- 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, außer der notwendigen Zuwegung, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbetten und/oder Folienabdeckungen ist im Vorgartenbereich nicht zulässig.
- 2.4 Einfriedungen - Vorgärten**  
Die Einfriedungen der Grundstücke dürfen innerhalb der Vorgartenflächen eine Höhe von 1,2 m über Bezugsebene nicht überschreiten. Grenz ein Grundstück an mehrere öffentliche Verkehrsflächen, dürfen die Einfriedungen in den übrigen Bereichen zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1,2 m über Bezugsebene nicht überschreiten. Bezugshöhe für die Höhenbemessung 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 Überplanung des Bebauungsplans Nr. 16 „Neusustrum Dorfmitte III“**  
Durch den Bebauungsplan Nr. 20 wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 16 „Neusustrum Dorfmitte III“ teilweise überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 20 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, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldungspflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland unverzüglich gemeldet werden.
- Meldungspflichtig 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 Immissionsbelastung**  
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 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.
- 3.5 Artenschutz**  
Im Plangebiet ist das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus den Artgruppen der Fledermäuse möglich und der Brutvogel wahrscheinlich. Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 44 des BNatSchG durch den Bauherrn zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplans. Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung aller vorhandenen Daten nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der folgenden Maßnahmen keine Erfüllungen artenschutzrechtlicher Tatbestände zu erwarten sind und somit der Vollzug des Bebauungsplans möglich ist.
- Füllungen / Rodungen / Baufeldfreimachung:** Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstoßtatsachen sind notwendige Füllungen / Rodungen von Gehölzen oder Hecken, in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG, auf den Zeitraum vom 01.10. - 28.02. zu beschränken. Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem die restliche Freimachung des Baufeldes ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01. März bis 31. Juli), also in der Zeit vom 01. August bis 28. Februar vorgenommen werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begleitung der Planfläche und Absuchen nach potentiellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden.
- 3.6 Ver- und Entsorgungsanlagen**  
Im Plangebiet bzw. dessen Umfeld befinden sich Ver- und Entsorgungsanlagen verschiedener Versorgungsträger. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Jeder Bauherr bzw. jede Baufirma hat sich vor Beginn von Bauarbeiten mit den Versorgungsunternehmen zwecks Abstimmung und Information über vorhandenen Leitungen ins Benehmen zu setzen.
- 3.7 Sichtdreiecke**  
Im Bereich der freizuhaltenen 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. 20 "Neusustrum - Dorfmitte IV", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Sustrum, den 22.11.2021

(SIEGEL) *gez. Heinz-Hermann Hoppe*  
Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Sustrum hat in seiner Sitzung am 07.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sustrum, den 22.11.2021

(SIEGEL) *gez. Heinz-Hermann Hoppe*  
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 : Neusustrum und Sustrum  
Flur : 1 und 8

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4 - 327/2019 Stand vom 22.01.2020). 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 15. Nov. 2021

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 07.11.2019 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung nebst Anlagen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung nebst Anlagen hat vom 07.05.2020 bis 12.06.2020 (einschließlich) 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 22.11.2021

(SIEGEL) *gez. Heinz-Hermann Hoppe*  
Bürgermeister

**Erneute öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde Sustrum hat in seiner Sitzung am 08.10.2020 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung nebst Anlagen zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 31.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung nebst Anlagen und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 08.09.2021 bis 30.09.2021 (einschließlich) gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Gleichzeitig sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut eingeholt worden.

Sustrum, den 22.11.2021

(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 28.10.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung nebst Anlagen beschlossen.

Sustrum, den 22.11.2021

(SIEGEL) *gez. Heinz-Hermann Hoppe*  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 20 "Neusustrum - Dorfmitte IV" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.11.2021 im Amtsblatt Nr. 26/2021 des Landkreises Emsland ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 30.11.2021 rechtsverbindlich geworden.

Sustrum, den 08.12.2021

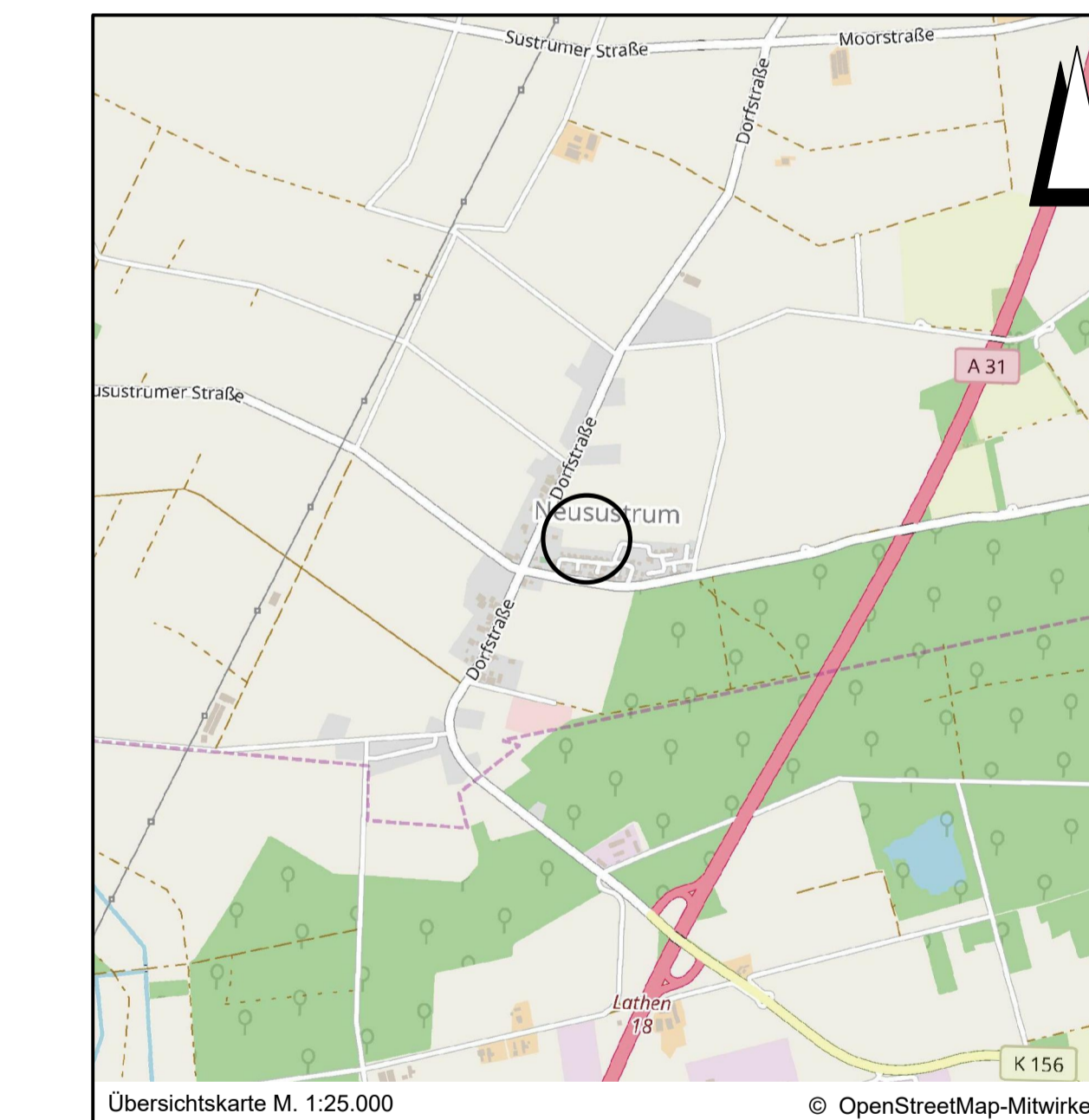
(SIEGEL) *gez. Heinz-Hermann Hoppe*  
Bürgermeister

**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 30a • 48153 Haltern am See  
Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88

Datum	Zeichen
bearbeitet 2021-10	Ev/Sz
gezeichnet 2021-10	Hd
geprüft 2021-10	Sz
freigegeben 2021-10	Dw

Wallenhorst, 2021-10-28 *gez. ppa. Desmarowitz*

Plan-Nummer: H:\SUSTRUM\218560\PLAENE\BP\bp\_bplan-20\_04\_Ur-Abschrift.dwg(Abschrift)

Landkreis Emsland  
**GEMEINDE SUSTRUM**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 20**  
**"Neusustrum - Dorfmitte IV"**  
mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13b BauGB

**ABSCHRIFT** Maßstab 1 : 1.000