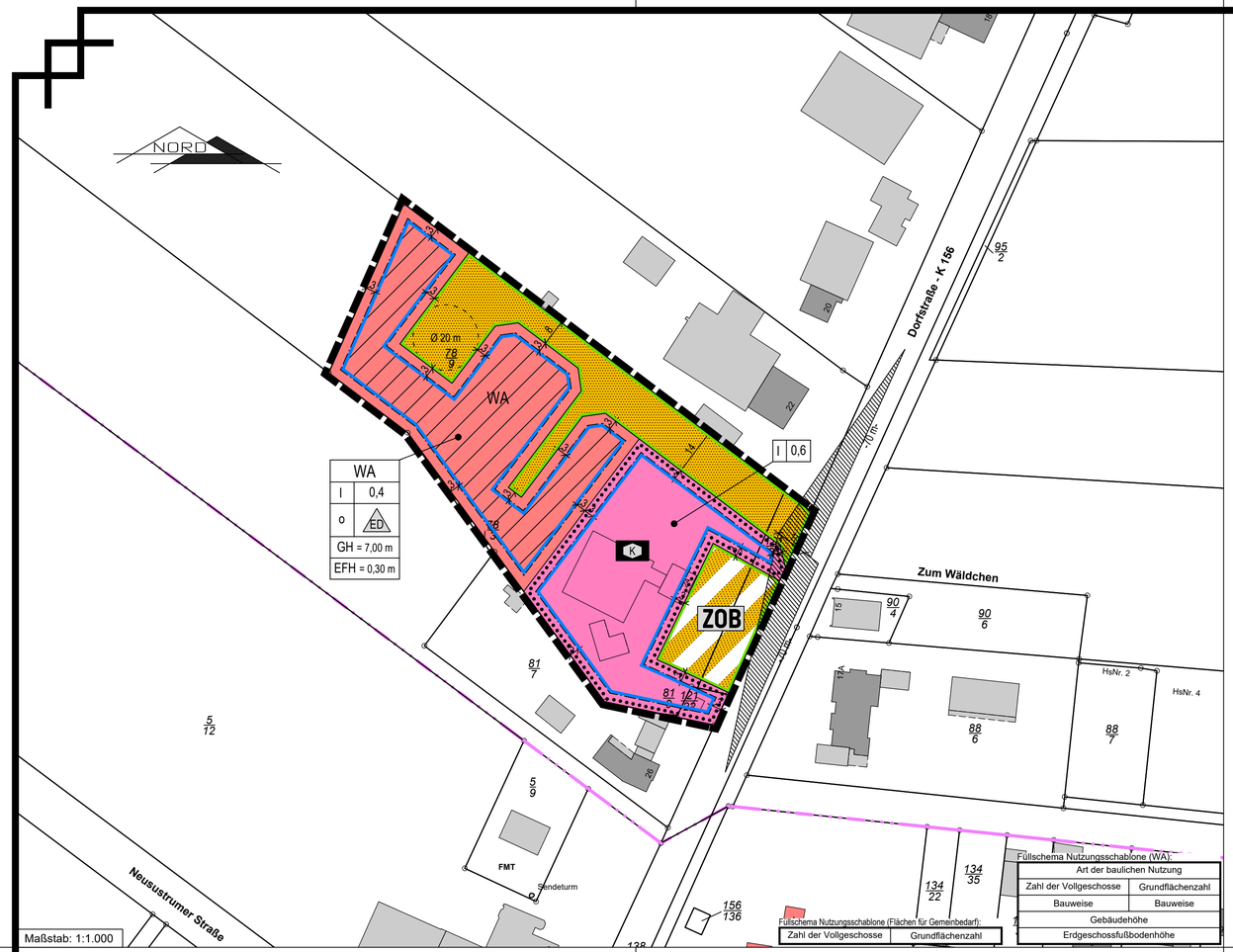


Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH = 7,00 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß
EFH = 0,30 m	Erdgeschossfußbodenhöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf
K — Kindergarten und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
ZOB — Busbahnhof

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Sichtdreieck

1. Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 und § 4 Abs. 3 BauNVO): Gemäß § 1 Abs. 6 der BauNVO wird festgelegt, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) folgende Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlage für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Zahl der Wohnungen: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist maximal 1 Wohnung pro Einzelhaus zulässig. Bei Doppelhäusern ist maximal 1 Wohnung pro Wohngebäude (=Doppelhaushälfte) zulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO):

1.3.1 **Maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,30 m über dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 1.3.3) liegen.

1.3.2 **Maximale Gebäudehöhe** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18. Abs. 1 BauNVO): Im Allgemeinen Wohngebiet darf die maximale Höhe der baulichen Anlagen nicht mehr als 7,0 m über dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 1.3.3) liegen.

1.3.3 **Bezugspunkt** (§ 18 Abs. 1 BauNVO): Bezugspunkt für die textlichen Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück.

1.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO): In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Garagen und Carports sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Zulässig sind Stellplätze für PKW.

2. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 NBauO Abs. 3)

2.1 Dachneigung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO): Die Hauptgebäude sind mit mindestens zwei geneigten Dachflächen von jeweils mindestens 22° zu errichten. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 NBauO, Garagen / Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich.

2.2 Einfriedung (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO): Als Grundstückseinfriedung entlang öffentlicher Verkehrsflächen (zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze) sind nur lebende Hecken oder Zäune aus Metall und / oder Holz bis zu einer Höhe von maximal 0,45 m oder als Einzelpfeiler mit einer maximalen Höhe von 0,80 m und einer maximalen Breite von 0,50 m bei mindestens 1,50 m Abstand untereinander integriert werden. Die Verwendung von Kunststoff als Fertigelement oder als Flechtmaterial ist unzulässig. Der untere Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die Fahrbahnoberkante der angrenzenden ausgebauten Erschließungsstraße jeweils lotrecht zu Anlage.

2.3 Dach- und Oberflächenwasser (§ 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO): Die Entwässerung privater Grundstücks- und Verkehrsflächen in die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist unzulässig. Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das übrige auf den privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächig oder unterirdisch versickert werden. Dies gilt insbesondere für Zu- und Abfahrten von Garagen. Eine Überbauung und Versiegelung des Bodens darf nicht dazu führen, dass benachbarte Flächen, auch öffentliche Straßenverkehrsflächen, durch Oberflächenwasser belastet werden. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne / Einläufe) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von den Privatflächen oberflächig in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes bleiben hiervon unberührt.

2.4 Private Grundstücksflächen (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO): Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) als Grünflächen gestaltet werden, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Beete auf Geotextilvlies und Kies- oder Schotterbeete sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mitzurechnen. Beete auf Geotextilvlies und Kies- bzw. Schotter-/Feinsplitbeete sind nur bis zu einer Größe von insgesamt 10 m² zulässig.

2.5 Grundstückszufahrten (§ 84 Abs. 3 Nr. 5 NBauO): Je Gebäude / Baugrundstück ist nur eine Grundstückszufahrt bzw. ein Grundstückszugang über den Straßenseitenraum zulässig. Die maximal zulässige Breite beträgt insgesamt 5,00 m.

3. Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1 Abfallentsorgung: Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Anlieger von Stichstraßen müssen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.

3.2 Bodenfunde: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind 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 Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44 - 2173 oder (05931) 6605.

3.3 Geruchsimmissionen Landwirtschaft: Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme und des dörflichen Charakters hinzunehmen. Das Plangebiet ist, aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

3.4 Lärmemissionen: Von der K 156 können Emissionen ausgehen. Für in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichtete bauliche Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

3.5 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.

3.6 Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften können im Rathaus der Samtgemeinde Lathen (Erna-de-Vries-Platz 7, 49762 Lathen), zu den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

3.7 Lage der Versorgungsleitungen: Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer). Der Bauunternehmen genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadt - oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

3.8 Ordnungswidrigkeiten: Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB in Verbindung mit § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Sustrum diesen Bebauungsplan Nr. 26 "Dorfmitte V - Am Busbahnhof", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung beschlossen.

Sustrum, den ____.____._____ _____ Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Sustrum hat in seiner Sitzung am ____.____._____ die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ____.____._____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sustrum, den ____.____._____ _____ Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte. Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen ©2022

Planunterlage erstellt von: Auftragsnummer: 221393
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Bernd Haarmann
Forst-Arenberg-Str. 1, 26892 Dörpen
Tel.: 04963-919170, e-mail: info@vermessung-haarmann.de

Gemarkung: Neususstrum **Flur:** 1

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.11.2022). 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.

Dörpen, den _____ ÖbVI Haarmann, Dörpen
(Amtliche Vermessungsstelle)
_____
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
THOMAS HONNIGFORT
Bauleitplanung · Erschließungsplanung · Landschaftsplanung · Freiraumplanung · Projektmanagement
Nordring 21 * 49733 Haren (Ems)
Tel.: 05932 - 50 35 15 * Fax: 05932 - 50 35 16

Haren (Ems), den ____.____._____ _____ Planverfasser

Veröffentlichung im Internet bzw. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Sustrum hat in seiner Sitzung am ____.____._____ dem Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst örtlichen Bauvorschriften und der Entwurfsbegründung nebst Anlagen zugestimmt und die öffentliche Auslegung / Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet sowie der öffentlichen Auslegung wurden am ____.____._____ ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst örtlichen Bauvorschriften und die Entwurfsbegründung nebst Anlagen standen vom ____.____._____ bis ____.____._____ (einschließlich) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet öffentlich zur Verfügung und haben während dieser Zeit zusätzlich öffentlich ausgelegen.
Gleichzeitig sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Sustrum, den ____.____._____ _____ Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Sustrum hat in seiner Sitzung am ____.____._____ nach Prüfung der Stellungnahmen gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB diesen Bebauungsplan örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung nebst Anlagen als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) beschlossen.

Sustrum, den ____.____._____ _____ Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ____.____._____ im Amtsblatt _____ des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.
Dieser Bebauungsplan ist damit am ___.___._____ in Kraft getreten.

Sustrum, den ____.____._____ _____ Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes nebst örtlichen Bauvorschriften sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB i. V. m. § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Sustrum, den ____.____._____ _____ Bürgermeister

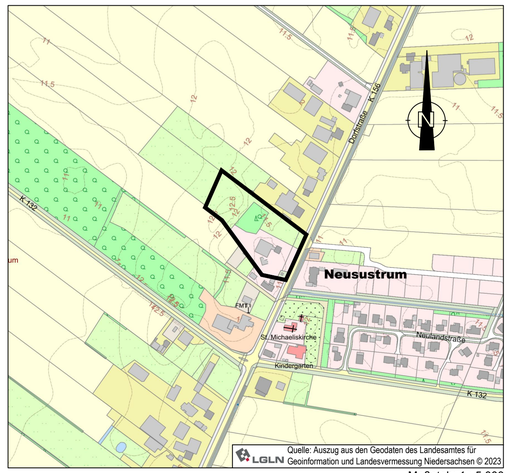
Gemeinde Sustrum

Samtgemeinde Lathen - Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 26
"Dorfmitte V - Am Busbahnhof"

-Entwurf-

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO



Maßstab: 1 : 5.000

Stand: 14.03.2024

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:
THOMAS HONNIGFORT
Bauleitplanung ▪ Erschließungsplanung ▪ Landschaftsplanung
Freiraumplanung ▪ Projektmanagement

Ausdruck vom: 14.03.2024