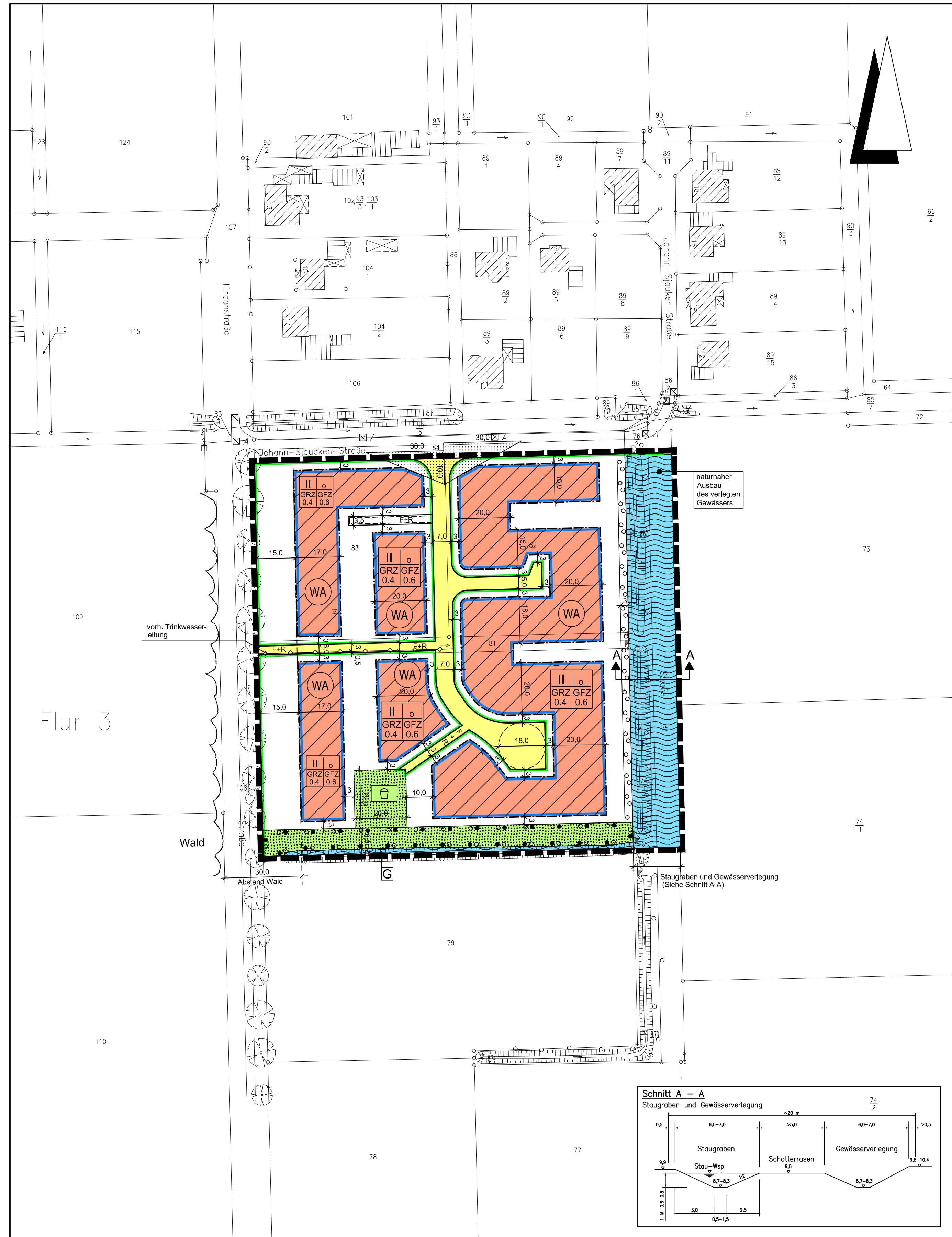




# GEMEINDE SUSTRUM BEBAUUNGSPLAN NR. 17 "LINDENSTRASSE I"

## 1. ÄNDERUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB



### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I. S. 58) und der Bauzeichnungsverordnung I. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466).

**I. Bestandsangaben**

- Gemarkungsgrenze
- Flugrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- Flurstücksnummer

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

**II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

**1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

überbaubarer Bereich  
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO  
nicht überbaubarer Bereich

**2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)**

I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

GFZ Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

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

- o offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- F+R Fuß- und Radweg

**8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**

- Trinkwasserleitung unterirdisch

**9. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)**

- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:
- Spielplatz

**10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)**

- Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses - Staugruben und Gewässerverlegung - (siehe Skizze A-A)
- Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (nachrichtl. Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB) Zweckbestimmung: G = Graben

**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 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

**15. Sonstige Planzeichen**

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

**Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)**

- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

### Textliche Festsetzungen

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**§ 1 Nutzungsregelung**  
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

**§ 2 Grundflächenzahl (gem. § 19 (4) BauNVO)**  
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 30 % durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breitflügel 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.

**§ 3 Geschossfläche (gem. § 20 (3) 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.

**§ 4 Begrünung innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)**  
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist mind. 1 hochstämmiger Laubbaum je 300 qm Verkehrsfläche zu pflanzen (§ 9 (1) Nr. 11 i. V. m. Nr. 25a BauGB). Das Pflanzbeet muss mindestens eine Fläche von 4 qm umfassen (sh. Pflanzenliste des Landschaftsökologischen Fachbeitrages (LOF) des Ursprungsplanes). Zusätzlich sind bei der Errichtung von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum je drei Stellplätze ein Laubbaum in einem Pflanzbeet mit einer Fläche von mind. 4 qm zu pflanzen.

**§ 5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)**  
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. (sh. Pflanzenliste des Landschaftsökologischen Fachbeitrages des Ursprungsplanes)

**§ 6 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB)**  
Auf den mit Planzeichen festgesetzten Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Pflanzen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend nachzupflanzen.

**§ 7 Durchgrünung der Siedlungsbereiche (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)**  
Auf den Baugrundstücken ist jeweils 10 % der Hausgartenflächen entsprechend der potentielle natürlichen Vegetation zu bepflanzen (sh. Pflanzenliste in der Anlage Landschaftsökologischer Fachbeitrag). Bei Abgang ist dieser zu ersetzend zu ersetzen.

**§ 8 Gebäudehöhen (gem. § 9(2) BauGB)**  
Der Höhenbezugspunkt zur Festlegung der maximal zulässigen Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist der Schrittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (OK fertige Straßenoberfläche) mit der verlängerten, senkrecht dazu verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstücks (Grundstücksachse). Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf den o.a. Höhenbezugspunkt um max. 0,5 m überschreiten.

a) Firsthöhe  
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.

**§ 9 Garagen und Nebenanlagen**  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vor den straßenseitigen Baugrenzen sind Garagen gem. § 12 sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.

**§ 10 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist bei Einzelhäusern auf maximal zwei begrenzt, bei Doppelhaushälften auf maximal eine, bei Reihenhäusern (selbstständiger Gebäudeteil in den Hausgruppen) auf maximal eine.

**B. Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)**

- Dachneigung**  
- Mindestdachneigung: 2°  
- Maximale Dachneigung: 45°  
Ausgenommen von dieser Regelung sind gem. §§ 12 u. 14 Garagen und Nebenanlagen sowie untergeordnete Gebäudeteile (wie Dachaufbauten, Erker und Frontspieße).
- 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.

**C. Hinweise**

- Außerkräfttreten von Satzungen**  
Der Bebauungsplan Nr. 17 „Lindenstraße I“ tritt außer Kraft soweit dieser von dem Geltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Lindenstraße I“ erfasst wird.
- Sichtdreiecke**  
Im Bereich der freizuhaltenden Sichtdreiecke dürfen Bebauungen, Einfriedungen und Bepflanzungen eine Höhe von 0,80m bis 2,50m 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) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGmVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 17.11.2011 (Nds. GVBl. S. 422), hat der Rat der Gemeinde Sustrum diesen Bebauungsplan Nr. 17 "Lindenstraße I", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Sustrum, den .....  
Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Sustrum hat in seiner Sitzung am 15.09.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17, 1. Änderung, im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Sustrum, den .....  
Bürgermeister

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2002 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Meppen.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4 Stand vom 04.11.2003). 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 Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Meppen - Katasteramt Meppen -  
(SIEGEL) Bürgermeister

**Beschleunigtes Verfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 17, 1. Änderung, wird gemäß § 13a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde verzichtet.

Sustrum, den .....  
Bürgermeister

**Beteiligung gem. § 13 Abs. 2 BauGB**

Der Rat der Gemeinde Sustrum hat in seiner Sitzung am 15.09.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am 02.03.2012 ortsüblich bekanntgemacht. Die Öffentlichkeit hatte in der Zeit vom 19.03.2012 bis einschließlich 20.04.2012 Gelegenheit, zum Entwurf des Bebauungsplanes Stellung zu nehmen.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB sind gleichzeitig 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 den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.06.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sustrum, den .....  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 17 "Lindenstraße I", 1. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.07.2012 im Amtsblatt Nr. 17/2012 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 31.07.2012 rechtskräftig geworden.

Sustrum, den .....  
Bürgermeister

**Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 2a BauGB oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Sustrum, den .....  
Bürgermeister

**Übersichtskarte M. 1:5000**

**Entwurfsbearbeitung:**

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 48 • 49134 Wallerhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88	bearbeitet	2011-11	Koo
	gezeichnet	2011-11	Hd
	geprüft	2012-06	Ev
	freigegeben	2012-06	Ev

Wallenhorst, 2012-06-06  
gez. Eversmann

Plan-Nummer: H:\SUSTRUM\211326\PLAENE\bp\_bplan01.dwg(Layout) - (E1-1-0)

**GEMEINDE SUSTRUM**  
BEBAUUNGSPLAN NR. 17  
"Lindenstraße I"  
Verfahren gem. § 13a BauGB

**ABSCHRIFT** Maßstab 1 : 1000 Unterlage : 1 Blatt Nr. : 1 (1) Letztes Speicherdatum: 2013-05-29