

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die folgenden Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO nicht zulässig:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs.3 Nr.2 BauNVO,
 - Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs.3 Nr.4 BauNVO,
 - Tankstellen gem. § 4 Abs.3 Nr.5 BauNVO (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO).
- In den Mischgebieten (MI) sind die Nutzungen gemäß § 6 Abs.2 Nr.8 BauNVO und § 6 Abs.3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO) nicht zulässig (§ 1 Abs.5 BauNVO und § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO).
- Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um bis zu 50% sowie weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO werden ausgeschlossen (§ 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO).
- In dem in der Planzeichnung festgesetzten Mischgebiet MI 1 darf ein Mindestmaß von 25 m für die Breite der Baugrundstücke an der straßenseitigen Grundstücksgrenze nicht unterschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sowie Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für das in der Planzeichnung festgesetzte Mischgebiet MI 1. (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- Die in der Planzeichnung festgesetzte Traufhöhe ist das Maß zwischen den Schnittlinien der Außenseiten der Gebäudeaußenwände mit dem tiefsten Punkt der Unterseite der Dachkonstruktion an den Traufseiten und der Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstücks notwendigen, angrenzenden Verkehrsfläche in ihrem höchsten Punkt, gemessen an der Grundstücksgrenze (§ 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO).
- In den festgesetzten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch gleichartige zu ersetzen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 u. 25b BauGB).
- In der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine straßenrandbegleitende Baumreihe aus einheimischen Obstbaumhochstämmen oder Laubbäumen zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Gehölze sind mit einem Abstand von mindestens 15 m vorzusehen. Es sind Gehölze aus der Gehölzliste zu verwenden, die der Begründung zu diesem Bebauungsplan beigelegt ist (§ 9 Abs.1 Nr. 20 u. 25a BauGB).
- In den allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten sind bei Neubauten und baugenehmigungspflichtigen Umbauten je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, einheimischer Obstbaumhochstamm oder Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind Gehölze aus der Gehölzliste zu verwenden, die der Begründung zu diesem Bebauungsplan beigelegt ist (§ 9 Abs.1 Nr. 20 u. 25a BauGB).
- Das in den Baugebieten auf Dächern und versiegelten Flächen anfallende, unbelastete Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56, 97 und 98 NBauO)

§ 1 Dächer

- Es sind nur Gebäude mit geneigten Dächern zulässig. Die Dachneigung der Dachhauptflächen muß mindestens 30° betragen und darf 56° nicht überschreiten. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen, Dachaufbauten und untergeordnete Dachflächen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
- Als Dachdeckung sind Dachpfannen mit blauen, gelben oder grünen Farben nicht zulässig.
Als blau im Sinne dieser Vorschrift gelten die folgenden Farbtöne des Farbregisters RAL 840 HR: RAL 5004 bis 5007, 5012, 5014 bis 5015 und angrenzende Farbtöne.
Als gelb im Sinne dieser Vorschrift gelten die folgenden Farbtöne des Farbregisters RAL 840 HR: RAL 1003 bis 1007, 1012, 1016, 1018, 1021, 1028 und angrenzende Farbtöne.
Als grün im Sinne dieser Vorschrift gelten die folgenden Farbtöne des Farbregisters RAL 840 HR: RAL 5018, 5021, 6000 bis 6002, 6010 bis 6011, 6016 bis 6021, 6025 bis 6032 und angrenzende Farbtöne.

§ 2 Einfriedungen

- Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie im Bereich zwischen der Straßengrundstücksgrenze und der nächstgelegenen Baugrenze auf dem Baugrundstück dürfen eine Höhe von 1,20 m, bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche an ihrem höchsten Punkt, nicht überschreiten.
- Nadelgehölze sind für Einfriedungen nicht zulässig.

HINWEISE

Für diesen Bebauungsplan ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke 1990 (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) maßgeblich.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Hausart	Anzahl Wohneinheiten

PLANZEICHNUNG
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Präambel des Bebauungsplans

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung vom 13.07.95 (Nds. GVBl. S. 199) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Neufassung vom 27.08.1996 (Nds. GVBl. S. 383) hat der Rat der Gemeinde Süstedt diesen Bebauungsplan Nr. 24 (99/6) „Am Süstedter Bach“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen einschließlich der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Süstedt, den 19.07.2001

Bürgermeister: [Signature] Gemeindedirektor: [Signature]

Verfahrensvermerke des Bebauungsplans

Aufstellungsbescheid

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 31.10.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 (99/6) „Am Süstedter Bach“ beschlossen. Der Aufstellungsbescheid ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.04.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Süstedt, den 19.07.2001

Gemeindedirektor: [Signature]

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte-RFK
Gemarkung Süstedt Flur: 21 Maßstab: 1:1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetz vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.08.2000). 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.

Syke, den 18.07.2001



Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

ARGEPLAN
Stadtplaner und Architekten
Bodekerstr. 62 30161 Hannover
Tel. 0511 / 31 10 61 Fax 31 10 62

Hannover, den 07.07.2000

Planverfasser: [Signature]

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.05.2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.05.2001 in der Kreiszeitung öffentlich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 21.05.2001 bis 20.06.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Süstedt, den 19.07.2001

Gemeindedirektor: [Signature]

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.05.2001 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.05.2001 in der Kreiszeitung öffentlich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 21.05.2001 bis 20.06.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Süstedt, den 19.07.2001

Gemeindedirektor: [Signature]

Vereinfachte Änderung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.05.2001 dem gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB vereinfacht geänderten Entwurf und der Begründung zugestimmt.
Den Beteiligten im Sinne von § 13 Nr. 2 und 3 BauGB wurde mit Schreiben vom 10.05.2001 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 10.06.2001 gegeben.

Süstedt, den 19.07.2001

Gemeindedirektor: [Signature]

B.-Plan Nr. 24 (99/6)

"Am Süstedter Bach"

Süstedt, Flur 21

Stand: 17.08.2000

Vermessungs- und Katasterbehörde
Syke/Sulingen - Katasteramt Syke -
Schloßweide 37, 26857 Syke
Telefon 04242/166-0
Telefax 04242/166-166

Daten sind durch Digitalisierung der bisher analog geführten
Liegenschaftskarte entstanden.
Die Genauigkeit der Abbildung entspricht der analogen Karte im
Originalmaßstab 1:2000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet

MI Mischgebiet

z.B. 0,3 Grundflächenzahl

z.B. 1 Zahl der Vollgeschosse

z.B. 2 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Haus

z.B. TH Traufhöhe als Höchstmaß

max 4,0 m

BAUWEISE, BAUGRENZEN

o offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Fläche für die Landwirtschaft

Gewässer

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße der Nutzung

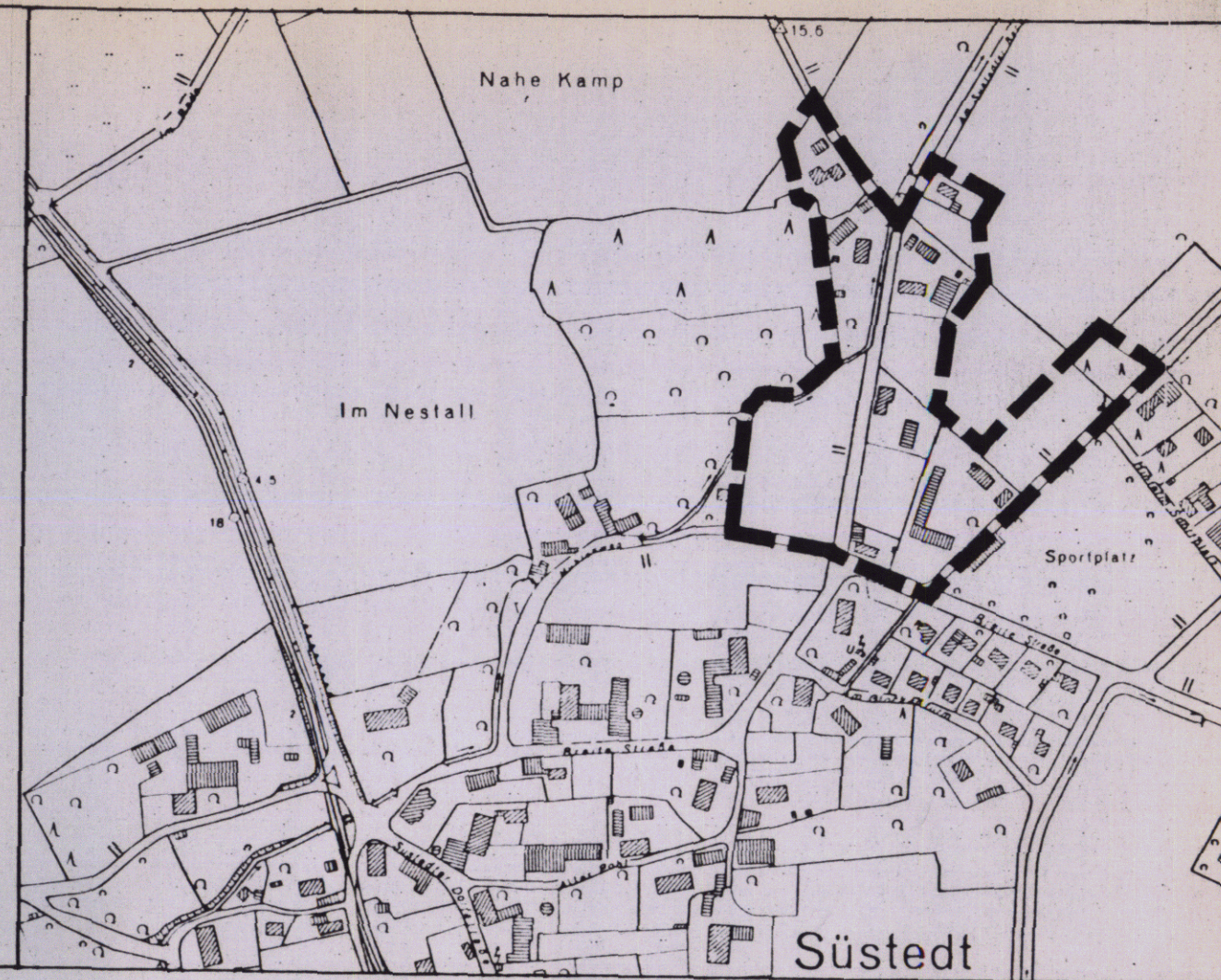
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

GW Grundwasservorranggebiet

KENNZEICHNUNG

55 dB(A) Isophone; Abgrenzung der Fläche, in der der Orientierungswert eines Mischgebiets von 55 dB(A) tags/Sonntags um höchstens 3 dB(A) überschritten wird.



ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000

GEMEINDE SÜSTEDT

SAMTGEMEINDE BRUCHHAUSEN-VILSEN

LANDKREIS DIEPHOLZ

BEBAUUNGSPLAN NR. 24 (99/6)

"AM SÜSTEDTER BACH"

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

M 1:1.000



ARGEPLAN
Stadtplaner und Architekten
Bodekerstr. 62 30161 Hannover
Tel. 0511 / 31 10 61 Fax 31 10 62