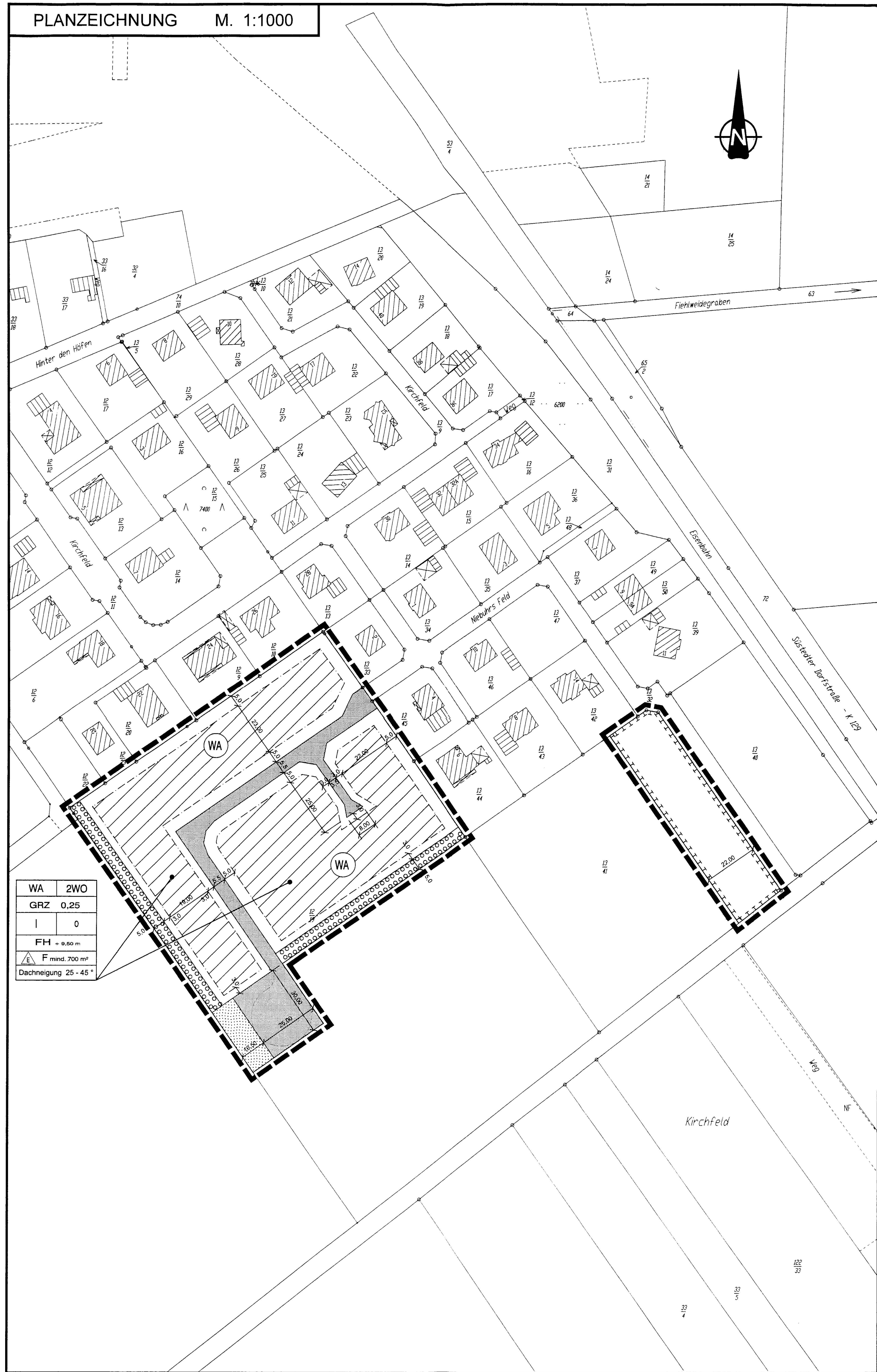




A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11, sowie §§ 16 und 17, bzw. §§ 19 bis 21 BauNVO

a) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind abweichend von § 4 BauNVO (2) Videotheken, Sexshops sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Anlagen unzulässig. Abweichend von § 4 BauNVO (3) sind im WA Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 sowie 23 BauNVO

a) Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind nur Einzelhäuser mit jeweils nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

3. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB

a) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden Pflanzmaßnahmen auf den Grundstücken festgesetzt. Folgende grünordnerische Maßnahmen sind in den Flächen durchzuführen: Es sind 100% der Gesamtfläche mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist aus den folgenden Gehölzarten in den aufgeführten Pflanzqualitäten vorzunehmen. Der Pflanzabstand innerhalb der Gehölzflächen liegt bei 1,5 m x 1,5 m.

Bäume 1. Ordnung: Heister 2xv, oB, 150 - 250 cm
Quercus petraea / Traubeneiche
Quercus robur / Stieleiche
Tilia cordata / Winterlinde

Bäume 2. Ordnung: Heister, 2xv, oB, 125 - 150 cm
Betula pendula / Sandbirke
Sorbus aucuparia / Eberesche
Carpinus betulus / Hainbuche

Sträucher: Strauch v. oB, (60) 100 - 150 cm
Cornus sanguinea / Roter Hartriegel
Corylus avellana / Haselstrauch
Crataegus monogyna / Weißdorn
Ligustrum vulgare / Liguster
Rosa canina / Hundrose
Rosa glauca / Hechtrose
Salix aurita / Ohr-Weide
Salix caprea / Salweide
Viburnum opulus / Gemeiner Schneeball

10 v. H. der Gehölzpflanzungen sind aus Bäumen 1. und 2. Ordnung herzustellen.

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzten Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in entsprechender Art und Qualität zu ersetzen.

b) Für die notwendigen Ersatzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 werden auf einem Grundstück in der Gemeinde Süstedt, Gemarkung Süstedt, Flur 6, Teilstück des Flurstückes 13/41 folgende Maßnahmen durchgeführt: Auf einer Fläche von 2.050 m² werden Obstgehölze gepflanzt und dauerhaft gepflegt. Die Anlage eines Weges ist unzulässig.

Der Pflanzabstand beträgt 10 m x 10 m. Die Fläche ist extensiv zu pflegen. Die Gehölzauswahl gilt wie folgt:

Apfel:
Gehaimrat Dr. Oldenburg
Purpurroter Cosmot
Schöner von Nordhausen
Schöner aus Hartmut

Kirschen:
Kassini's Frühe Herzkirsche
Köröser Weichsel
Donissen's Gelbe Knapfel

Birnen:
Alexander Lucas
Conference
Neue Poiteau

Zweitschen:
Hauzwetsche
Wangerheimer Frühlingswetsche

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56, 97 und 98 NBauO)

1. Dachformen

Dächer sind als geneigte Dächer mit einem symmetrischen Neigungswinkel von 25 - 45 Grad auszubilden, wobei sich diese Werte nur auf das Hauptdach beziehen.

2. Dachfarben und -material

Als Dacheindeckung bei geneigten Dächern sind Ton- und Betondachpfannen in den genannten RAL-Farben zulässig sowie Reetdächer. Zulässige RAL-Farben sind: Nr. 2001, 2002, 3000-3003, 3011, 3016, 7021, 8022 und 9011 (Rot- und Schwarztöne). Geringfügige Abweichungen sind zulässig.

3. Materialien der baulichen Anlagen

Die Außenseiten der baulichen Anlagen, die vom öffentlichen Straßenraum sichtbar sind, dürfen nur bis zu einem Anteil von 30 % in Holz ausgeführt werden. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

VERFAHRENSLEISTE

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in den z. Zt. gültigen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Süstedt diesen Bebauungsplan Nr. 24 (99/8), bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Süstedt, den 27.07.2005 (Siegel) gez. Thiele Bürgermeister gez. Wiesch Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Süstedt hat in seiner Sitzung am 09.04.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 (99/8) "Süstedter Holz II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.12.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Süstedt, den 27.07.2005 (Siegel) gez. Wiesch Gemeindedirektor

Kartengrundlage:
Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) - Stand: 11.2003
Maßstab: 1:1000

Ordnungswidrig handelt, wer unbefugt ohne Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde Angaben des amtlichen Vermessungswesens oder Standardpräsentationen für nichtigene oder wirtschaftliche Zwecke verwendet oder öffentlich wiedergibt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 - Niedersächsisches GVBl. Nr. 1/2003, Seite 5).
Die Plananlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 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.
Syke, den 27.07.2005
G.L. Sulingen
Vermessungs- und Katasterbehörde Syke/Sulingen
-Katasteramt Syke-

(Siegel)

gez. Wiesch
Unterschrift
Vom 27.07.2005

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der IDN, Ingenieur-Dienst-Nord, Dr. Lange - Dr. Anselm GmbH, Industriestraße 32, 28876 Oyten.

Oyten, den 12.07.2005

gez. Volmer
Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Süstedt hat in seiner Sitzung am 13.12.2004 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 12.04.2005 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 21.04.2005 bis 20.05.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Süstedt, den 27.07.2005

(Siegel)

gez. Wiesch
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde Süstedt hat in seiner Sitzung am 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 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Süstedt, den

(Siegel)

.....
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Süstedt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.07.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Süstedt, den 27.07.2005

(Siegel)

gez. Wiesch
Gemeindedirektor

Vereinfachtes Verfahren

Der Rat der Gemeinde Süstedt hat in seiner Sitzung am dem geänderten bzw. ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt.
Den Beteiligten im Sinne § 13 BauGB wurde Gelegenheit zur Stellungnahme vom bis zum gegeben. Innerhalb der Frist ist der Änderung bzw. Ergänzung nicht widersprochen worden.

Süstedt, den

(Siegel)

.....
Gemeindedirektor

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan wurde am 01.08.2005 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit am 01.08.2005 rechtsverbindlich geworden.

Süstedt, den 01.08.2005

(Siegel)

gez. Wiesch
Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von 2 Jahren nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Süstedt, den

(Siegel)

.....
Gemeindedirektor

Mängel und Abwägung

Innerhalb von zwei Jahren nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes sind Mängel beim Abwägungsvorgang nicht geltend gemacht worden.

Süstedt, den

(Siegel)

.....
Unterschrift

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein. Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen

Süstedt, den 02.09.2005

gez. Wiesch
Unterschrift

HINWEIS: Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlage für diesen Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeine Wohngebiete

2 Wo

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,25

Grundflächenzahl

1

Zahl der Vollgeschosse

FH + 9,50 m

Höhe baulicher Anlagen in ...m über einem Bezugspunkt (Straßenhöhe) (FH= Firsthöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

0

Offene Bauweise

Δ

nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

6. Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen

9. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Regelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

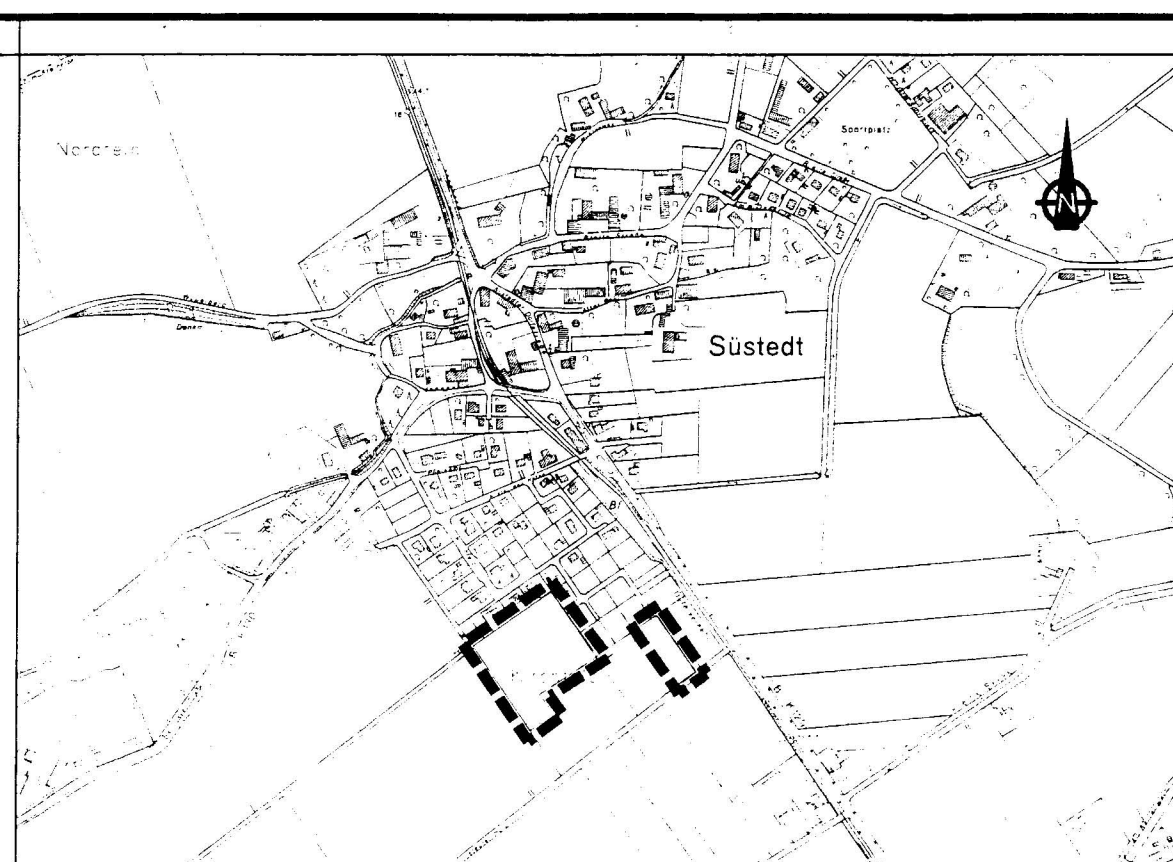
F mind. 700 m²

Mindestmaße für die Größe von Baugrundstücken

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:10.000



Bebauungsplan Nr. 24 (99/8)

"Süstedter Holz II"

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

GEMEINDE SÜSTEDT

SAMTGEMEINDE BRUCHHAUSEN - VILSEN