



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschäftflächenzahl
Firsthöhe Trauthöhe	Bauweise

Art der baulichen Nutzung

	Allgemeine Wohngebiete
	Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,4	0,5	0,8	Geschäftflächenzahl
0,4	0,5		Grundflächenzahl
I u. II			Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze über Fahrbahnoberkante (Mittelpfad) in jeweiligen grundstücksangrenzenden Straßenabschnitt			
FH = Firsthöhe in Meter, TH = Trauthöhe in Meter			

Bauweise, Baugrenzen

o	Offene Bauweise
---	Baugrenze

Verkehrsflächen

	Öffentliche Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB) (siehe textl. Festsetzungen Nr. 2)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
	Grenzen der anschließenden B.-Pläne

Präambel

Auf Grund 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 hat der Rat der Stadt Sulingen diesen Bebauungsplan Nr. 21a "Auf dem Heidlande (Heckenweg)"

bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Sulingen, den 07.07.1994

gez. Schlüterbusch	(Siegel)	gez. Dinklage
Bürgermeister		Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschuß
Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 10.06.1993 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21a "Auf dem Heidlande (Heckenweg)" beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.10.1993 ortsüblich bekanntgemacht.
Sulingen, den 18.07.1994

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur 14 Maßstab: 1:1000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, 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 15.07.1993). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Katasteramt Sulingen
Sulingen, den 22.07.1994
gez. Wieting
Verm. Oberrat

Planverfahren
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der Stadt Sulingen - Planungsamt.
Sulingen, den 10.02.1994

Öffentliche Auslegung
Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 19.05.1994, dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 2 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.05.1994 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 03.06.1994 bis 04.07.1994 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Sulingen, den 18.07.1994

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Sulingen, den Stadtdirektor

Vereinfachte Änderung
Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Belegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.
Sulingen, den Stadtdirektor

Satzungsbeschuß
Der Rat der Stadt Sulingen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.07.1994 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Sulingen, den 18.07.1994

Genehmigung
Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az:) unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.
Sulingen, den 02.11.1994

Anzeige
Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 10.08.1994 angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.
Diepholz, den 02.11.1994

Beitrittsbeschuß
Der Rat der Stadt Sulingen ist den in der Verfügung vom (Az:) beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Sulingen, den Stadtdirektor

Inkrafttreten
Die Erstellung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 23.11.1994 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover Nr. 25 bekanntgemacht worden.
In der Sulinger Kreiszeitung wurde auf diese Bekanntmachung am 16.12.1994 hingewiesen.
Der Bebauungsplan ist damit am 23.11.1994 rechtsverbindlich geworden.
Sulingen, den 16.12.1994

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
Sulingen, den Stadtdirektor

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Sulingen, den Stadtdirektor

Textliche Festsetzungen

- Auf der Berechtigungsgrundlage des § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (2) BauNVO sowie Anlagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO - mit Ausnahme von Einfriedigungen - nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Im Bereich der gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (hier: Sichtdreiecke), dürfen Sichtbehinderungen oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante nicht eintreten. Hochstämmige Einzelbäume mit einer Mindesthöhe der Kronenunterkante von 2,50 m über der Straßenoberkante sind jedoch zulässig.
- Auf der Berechtigungsgrundlage des § 9 (1) Nr. 20, 1. Alternative BauGB sind die privaten Zufahrten, Parkplätze, Stellplätze und befestigten Hofflächen nur in wasserundurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30 x Fugenmaß, Rasenstein, Drainagesteine, Schotterrasen oder ähnlich) zulässig. Als Maßnahme zum Schutz und zur Pflege der Natur i.S.v. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist das bei Starkregenereignissen auf diesen Flächen nicht versickerbare Niederschlagswasser seitlich des Grundstückes zur Versickerung und Verdunstung zuzuführen. Darüber hinausgehende, nachweislich nicht versickerungsfähige Regenwasserentwässerungen können der vorhandenen RW-Sammelkanalisation zugeführt werden.
- Auf der Berechtigungsgrundlage des § 23 (5) BauNVO sind auf den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten, nicht überbaubaren Flächen Stellplätze nur zulässig, wenn diese Stellplätze über gemeinsame Grundstückszu- und -abfahrten angefahren werden können und ausreichend Wendemöglichkeit auf dem jeweiligen Grundstück besteht, um ein Rückwärtsfahren der Fahrzeuge in den fließenden Verkehr zu vermeiden.
- Als Maßnahme zum Schutz und zur Pflege der Natur i.S.v. § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird zum Schutz und zur Weiterentwicklung einer siedlungstypischen Baugebietsdurchdringung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt, daß, unbeschadet vorhandener Bodenversiegelung, für je 120 qm befestigter Grundstücksfläche (Zufahrten, Stellplätze, Hofflächen) und für je 80 qm durch Gebäude versiegelter Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Obst- oder standortheimischer Laubbäum an geeigneter Stelle auf dem Baugrundstück zu pflanzen ist.
- Durch Fenster und Lichtbänder nicht durchbrochene Wandflächen > 100 qm sind 1/3 zu mind. mit Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen (Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 25 a BauGB).
-

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

- Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 NBauO i.V.m. § 97 NBauO wird die zulässige Dachform sämtlicher Gebäude - unbeschadet vorhandener Gebäudehöhen - auf Dächer mit einer Dachneigung nicht unter 38° beschränkt.
- Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 NBauO i.V.m. § 97 NBauO wird die Farb- und Materialwahl der Dacheindeckung - unbeschadet vorhandener Dacheindeckungen - auf rote bis rotbraune Ton- bzw. Betonpfannen, die der natürlichen bis naturimitierten Tonpfannen farblich entsprechen, festgesetzt.
- Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 NBauO i.V.m. § 97 NBauO darf die Länge einzelner oder mehrerer Giebeln je Dacheindeckung 50 m der jeweiligen traufseitigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zwischen Giebel- und giebelseitiger Giebelkante darf 20 m der zugehörigen traufseitigen Gebäudelänge nicht unterschreiten.
- Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 NBauO i.V.m. § 97 NBauO sind in den Vorgärten (Straßenfront und seitlich bis in Höhe der Baugrenzen) als Einfriedigung lebende Hecken und Holzzäune (Staketenzäune) bis 0,80 m Höhe zulässig.

HINWEIS

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) maßgeblich.



STADT SULINGEN

Landkreis Diepholz - Regierungsbezirk Hannover

BEBAUUNGSPLAN NR. 21a

"Auf dem Heidlande (Heckenweg)"

Maßstab 1:1000

In der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 07.07.1994

redaktionelle Änderung
entsprechend der Verfügung des Landkreises Diepholz vom 02.11.1994 Az: 61 DH 61 70 22-1 (27/94)

15.09.93 P.
10.02.94 P.