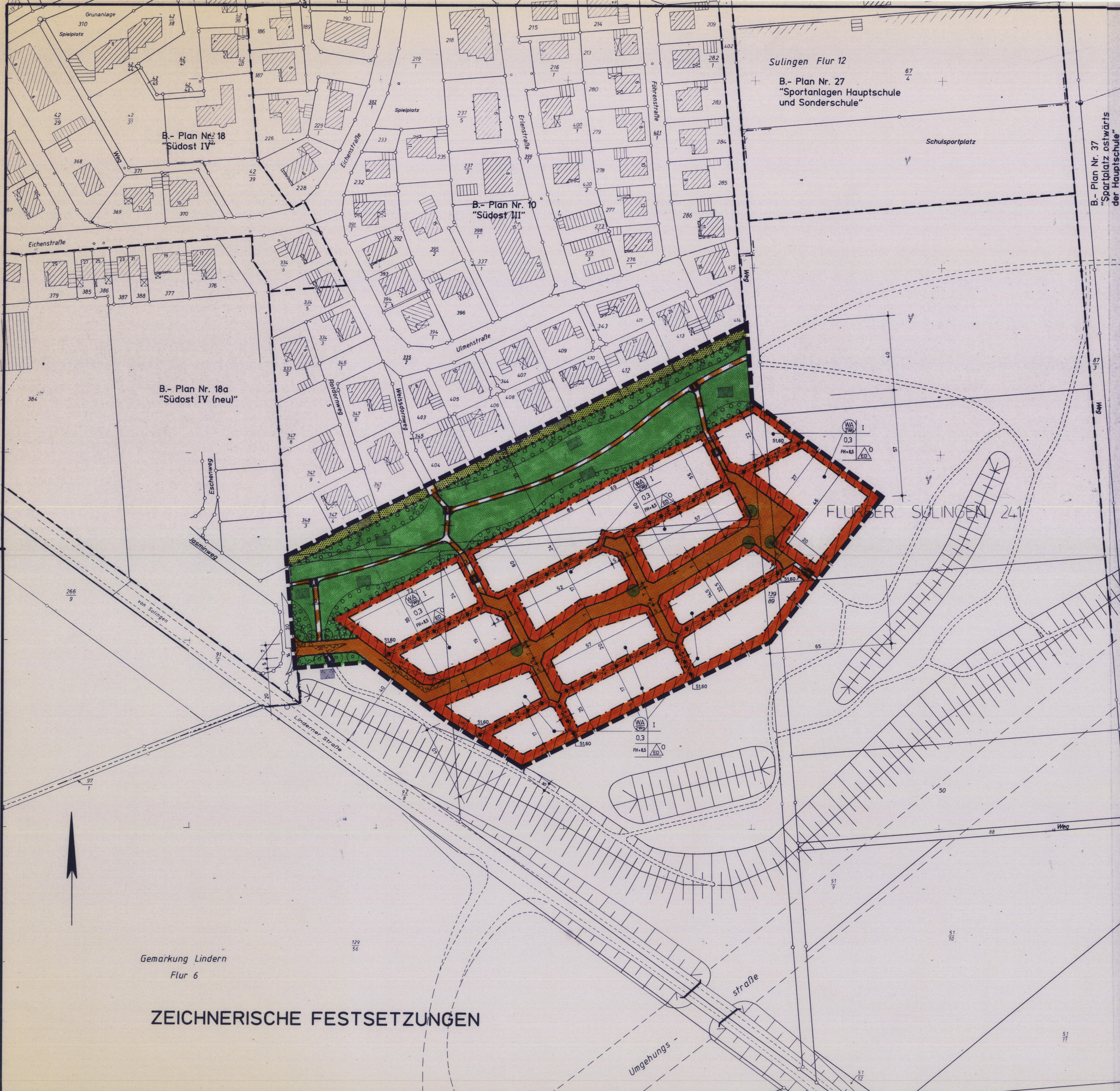


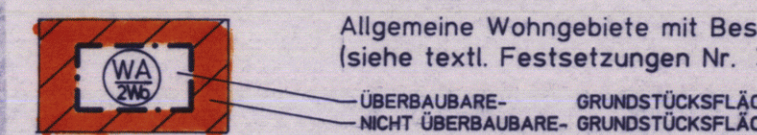


PLANZEICHENERKLÄRUNG

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Höhe baulicher Anlagen
Bauweise	Bauweise

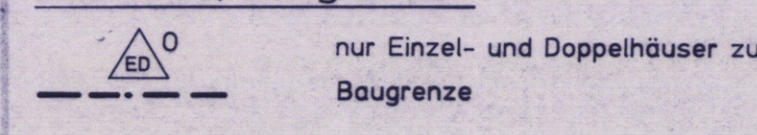
Art der baulichen Nutzung



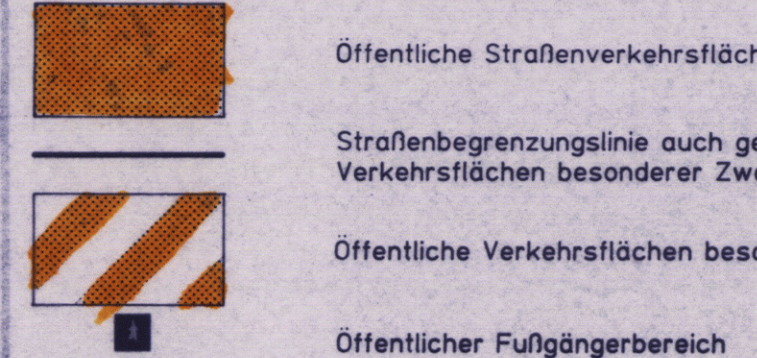
Maß der baulichen Nutzung

0,3	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
PH-45	Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze über Fahrbahnoberkante (Mittelmaß in der jeweiligen grundstücksgrenzenden Straßenabschnitt) PH-Flöheöhe in Meter

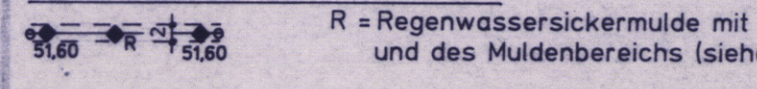
Bauweise, Baugrenzen



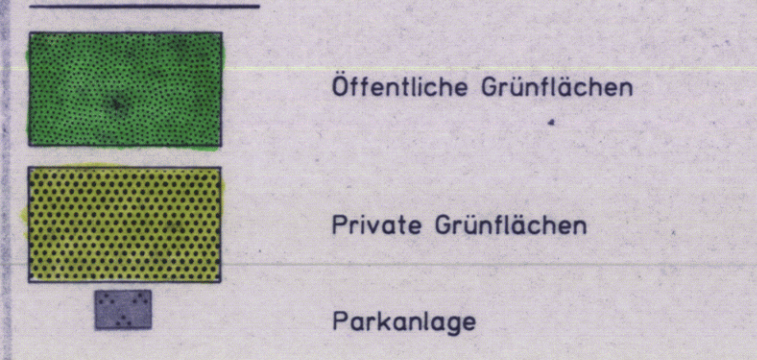
Verkehrsflächen



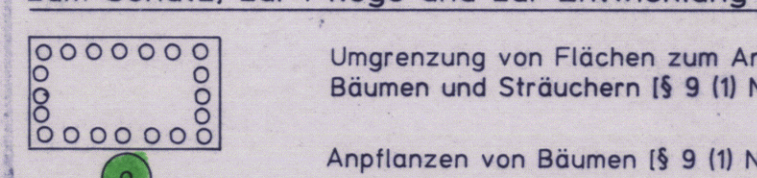
Hauptabwasserleitungen



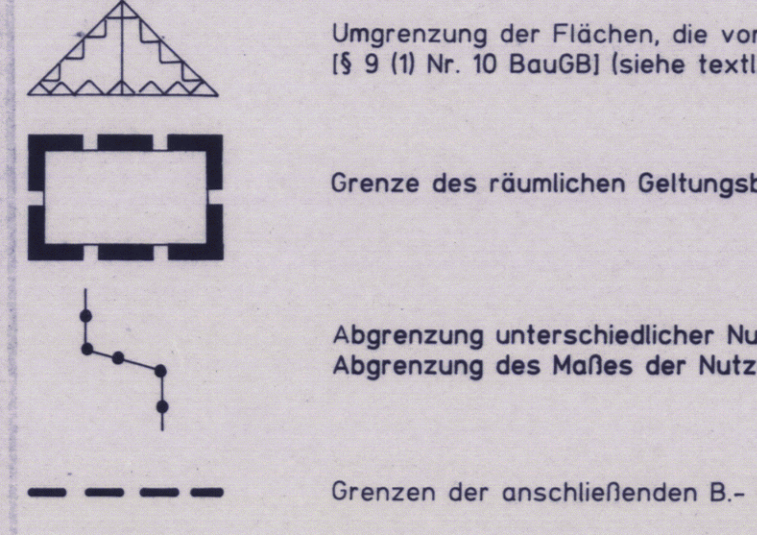
Grünflächen



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



Sonstige Planzeichen



HINWEIS

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 122), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. 06. 1993 (BGBl. I S. 468) maßgeblich.

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

Sulingen, den 21.07.1994

gez. Schlüterbusch (Siegel) Bürgermeister
gez. Dinklage Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 10. 01. 1991 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 "Südost V" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23. 03. 1991 örtlich bekannt gemacht.

Sulingen, den 21.07.1994

gez. Dinklage Stadtdirektor

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur 6 Maßstab: 1:1000
Die Verfertigung 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 27. 11. 1989).

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

gez. Wieling Verm. Oberamt
Dpl.-Ing.

Sulingen, den 26.07.1994

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der Stadt Sulingen - Planungsbüro

Sulingen, den 28. 03. 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 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21. 05. 1994 örtlich bekannt gemacht.

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 21.07.1994

gez. Dinklage Stadtdirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am dem gedruckten 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 örtlich bekannt gemacht.

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 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Sulingen, den

Stadtdirektor

Satzungsbeschluss
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 21.07.1994

gez. Dinklage Stadtdirektor

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.

Anzeige
Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 02. 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 24. 10. 1994

Landkreis Diepholz
Der Oberkreisdirektor
In Vertretung
gez. Hillen

Beitrittsbeschluss
Der Rat der Stadt Sulingen ist in der Verfügung vom (Az:) beigetreten.

aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am öffentlich ausgelegen.

Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am örtlich bekannt gemacht.

Sulingen, den

Stadtdirektor

Inkrafttreten
Die Erteilung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 23. 11. 1994 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover Nr. 25 bekannt gemacht 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

gez. Dinklage Stadtdirektor

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

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 (6) BauNVO die im § 4 (3) BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen insgesamt ausgeschlossen. Gemäß § 1 (5) BauNVO ist die gemäß § 4 (2) Ziff. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung "der Verzierung des Gebietes dienende Läden" ausgeschlossen.

2. Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit jeweils nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

3. Auf der Rechtsgrundlage des § 23 (5) BauNVO sind Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen und Einrichtungen - mit Ausnahme von Einfriedigungen - gemäß § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Als Maßnahme zum Schutz und zur Pflege der Natur i.S.v. § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird zur Entwicklung und zum Schutz einer siedlungstypischen Baugebieteigenschaften gemäß § 9 (1) Nr. 20 a BauGB festgesetzt, daß für je 40 qm bebaubarer Grundstücksfläche (Einfahrten, Stellplätze, Hofflächen) für je 50 qm durch Gebäude verriegelter Grundstücksfläche und für je 200 qm nicht bebauter und nicht befestigter Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Obst- oder standortheimischer Laubbau an geeigneter Stelle auf den Baugrundstück zu pflanzen ist. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

5.

6. 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 Einzelsäume mit einer Mindesthöhe der Kronenunterkante von 2,50 m über Straßenoberkante sind jedoch zulässig.

7. Auf der Berechtigungsgrundlage des § 9 (1) Nr. 20, 1. Alternative BauGB sind die privaten Zufahrten, Parkplätze, Stellplätze und befestigten Hofflächen nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30 % Fuganteil, Rasenteile, Drainabestände, Schotterrasen oder ähnlich) zulässig. Als Maßnahme zum Schutz und zur Pflege der Natur i.S.v. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist das bei Regenereignissen auf diesen Flächen nicht versickernde Niederschlagswasser seitlichen Sickerrohren zur Versickerung und Verdunstung zuzuführen.

8. Für die Regenwasserentwässerung der allgemeinen Wohngebiete sind anstelle einer Kanalisation Sicherungsmassnahmen festgesetzt. Zwischen dem reicheren festgesetzten Sohlhöhenpunkt in die jeweiligen Gartengestaltung individuell einbezogen und erweitert werden. Das Regenwasser aus grabenbenachbarten Grundstücken kann, sofern es nicht auf den jeweiligen Grundstücken als Brauchwasser zwischengespeichert und genutzt wird bzw. versickert, direkt in die Sickerrohren abgeleitet werden.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

A. Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 NdsO i.V.m. § 97 NdsO wird - unbeschadet der für eine Neubegründung zu berücksichtigenden Maximalausweisung - das Errichten von Gebäuden mit fester Bedachung einseitiger Gebäude auf geneigte Dächer mit einer Dachneigung nicht unter 30° beschränkt.

B. Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 NdsO i.V.m. § 97 NdsO wird - unbeschadet zulässigerweise zu errichtender begrünter Dächer und zur passiven Sonnennutzung erforderlicher Glasdachbereiche - die Farb- und Materialwahl der Dachneigung auf rote bis rotbraune Ton-, bzw. Betonpfannen, die der natürlichen Umgebung farblich entsprechen, festgesetzt.

C. Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 NdsO i.V.m. § 97 NdsO dürfen einzelne oder mehrere Giebel je Dachseite 50 % der jeweiligen traufseitigen Gebäudehöhe nicht überschreiten. Der Abstand zwischen Giebel und giebelseitiger Giebelkante darf 20 % der zugehörigen traufseitigen Gebäudehöhe nicht unterschreiten.

D. Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 NdsO i.V.m. § 97 NdsO sind Hecken, Sichtschutzpflanzungen oder grundstücksgestaltende Baumgruppen aus Nadelgehölzen nicht zulässig.

E. Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 NdsO i.V.m. § 97 NdsO sind Einfriedigungen der Baugrundstücke nur in Form lebender Laubgehölzhecken (Hainbuche, Weidener, Liguster u. a.) oder mit Staketenzäunen zulässig. Grundstücksgrenzungen im Bereich der straßenseitigen, nicht überbaubaren Flächen dürfen 0,80 m über Straßenoberkante nicht überschreiten.

STADT SULINGEN
Landkreis Diepholz - Regierungsbezirk Hannover

BEBAUUNGSPLAN NR. 50
"Südost V"
Maßstab 1:1000

In der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 07. 07. 1994

21.02.94 P.
28.03.94 P.
19.05.94 P.

redaktionelle Änderung
entsprechend der Verfügung des Landkreises Diepholz vom 24. 10. 1994, Az.: 61 DH 61 70 22-1 (24/94)

Der Bebauungsplan liegt in der Flurbereinigung Sulingen 241