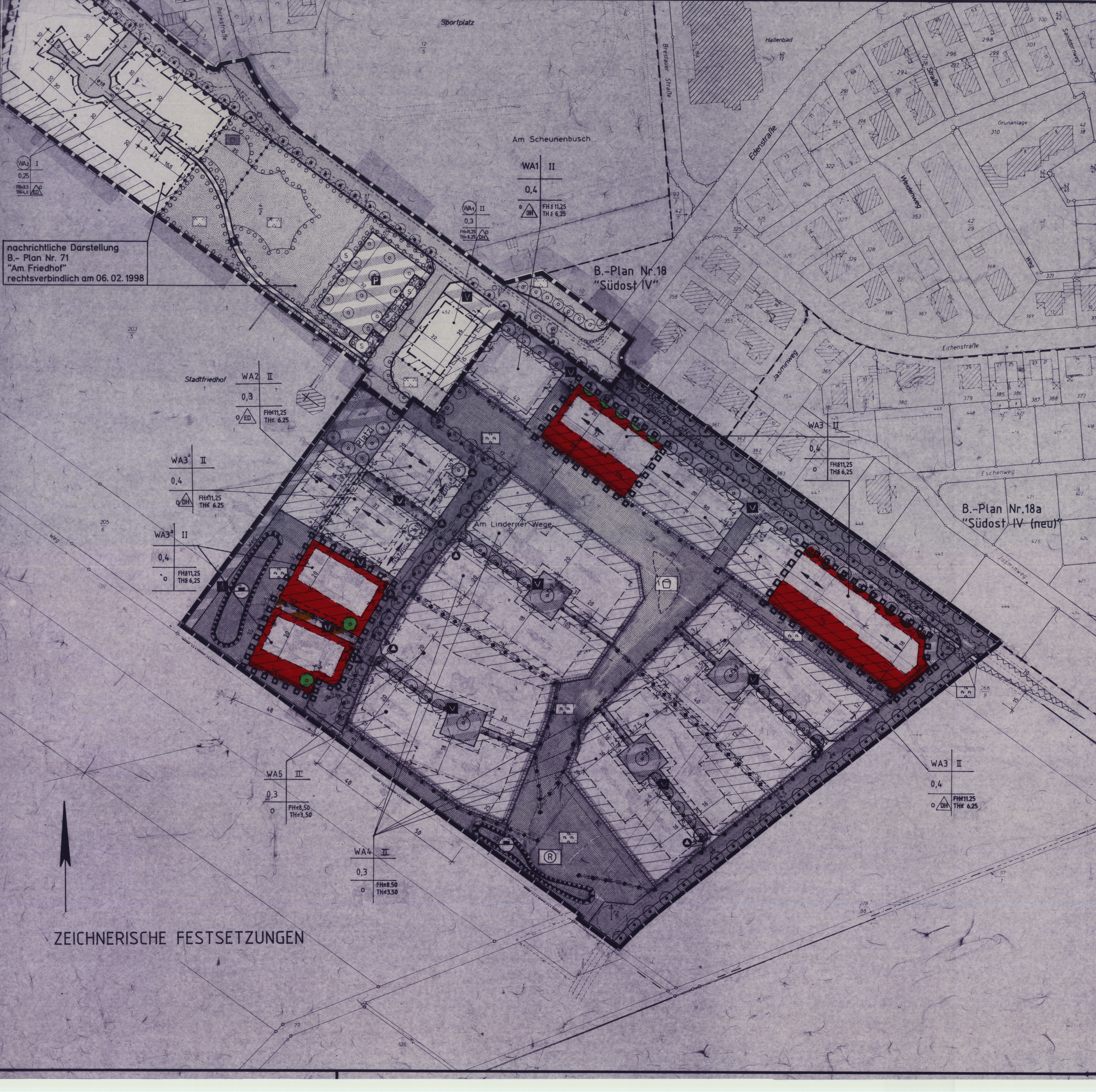




nachrichtliche Darstellung
B.-Plan Nr. 71
"Am Friedhof"
rechtsverbindlich am 06.02.1998

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	(z. Zuordnungsziffer Gemeinschaftsgaragen - Stellplätze in WA3)
Grundflächenzahl		
Bauweise	Höhe baulicher Anlagen	

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete (s. textl. Festsetzungen Nr. 1-2)
	überbaubare Grundstücksflächen
	nicht überbaubare Grundstücksflächen

Maß der baulichen Nutzung

0,3	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
FlH#50	max. Flächhöhe über Mfite ersch. Straße
TH#50	max. Traufhöhe über Mfite ersch. Straße

Bauweise, Baugrenzen

0	offene Bauweise
0,1	nur Einzelhäuser und Doppelhäuser: zulässig
0,2	nur Doppelhäuser und Hausgruppen: zulässig
0,3	Baugrenze

Verkehrsflächen

	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen
	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsberuhigter Bereich
	Fußgängerbereich
	Öffentliche Parkfläche
	Öffentlicher Platz

Flächen für die Abfallentsorgung

	Abfall
--	--------

Hauptversorgungs- u. Hauptwasserleitungen/Führung v. Versorgungsanlagen

	Regenwassersammelrinne mit Festsetzung des Mutenbereichs
--	--

Grünflächen

	Öffentliche Grünflächen
	Spielplatz
	Naturwiese mit Streuobst- und standortheimischen Laubgehölzen (Pflanzung in Einzelstellung und Gruppen)
	Regenwasserrückhaltebecken

Flächen für Aufschüttungen

	Flächen für Aufschüttungen, h max = 2,00 m
--	--

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

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1), 25a BauGB)
	Anpflanzen von Bäumen (§ 9(1), 25a BauGB)
	Erhalt von Bäumen (§ 9(1), 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (St. Gemeinschaftsstellplätze, GGA Gemeinschaftsgaragen) mit Leistungsziffern zu belastenden Flächen zugunsten der Stadt bzw. der Energieversorger (Fernwärme, etc.)
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Haltes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens
	Hauptfahrsrichtung

Praambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) und der §§ 36, 37 und 38 des Niedersächsischen Bauordnungs- und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Sulingen diesen Bebauungsplan Nr. 55 "Linderner Straße" 1. Änderung beschlossen.

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 23.06.2003 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 "Linderner Straße" beschlossen.

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 23.06.2003 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 "Linderner Straße" beschlossen.

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 23.06.2003 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 "Linderner Straße" beschlossen.

Verfahrensvermerke

Am 23.06.2003 hat der Rat der Stadt Sulingen in seiner Sitzung am 23.06.2003 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 "Linderner Straße" beschlossen.

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 23.06.2003 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 "Linderner Straße" beschlossen.

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 23.06.2003 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 "Linderner Straße" beschlossen.

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 23.06.2003 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 "Linderner Straße" beschlossen.

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 23.06.2003 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. d. Fassung vom 23.06.2003 beschlossen.

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 23.06.2003 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. d. Fassung vom 23.06.2003 beschlossen.

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 23.06.2003 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. d. Fassung vom 23.06.2003 beschlossen.

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 23.06.2003 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. d. Fassung vom 23.06.2003 beschlossen.

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 23.06.2003 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. d. Fassung vom 23.06.2003 beschlossen.

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 23.06.2003 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. d. Fassung vom 23.06.2003 beschlossen.

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 23.06.2003 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. d. Fassung vom 23.06.2003 beschlossen.

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 23.06.2003 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. d. Fassung vom 23.06.2003 beschlossen.

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 23.06.2003 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. d. Fassung vom 23.06.2003 beschlossen.

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 23.06.2003 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. d. Fassung vom 23.06.2003 beschlossen.

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 23.06.2003 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. d. Fassung vom 23.06.2003 beschlossen.

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 23.06.2003 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. d. Fassung vom 23.06.2003 beschlossen.

TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

- Das im Bebauungsplan gemäß § 4 BauNVO festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA) wird gemäß § 1 Abs. 4, 5, 6 und 6 BauNVO wie folgt gegliedert:
 - In dem allgemeinen Wohngebiet WA1 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
 - Nr. 1 Wohngebäude
 - Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
 - Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche ZweckeGemäß § 4 Abs. 3 sind ausnahmsweise zulässig:
 - Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - In dem allgemeinen Wohngebiet WA2 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
 - Nr. 1 Wohngebäude
 - Nr. 2 darüber hinaus werden folgende gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen allgemein zugelassen:
 - Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - In den allgemeinen Wohngebieten WA3, WA4 und WA5 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
 - Nr. 1 Wohngebäude
 - Nr. 2 Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden:
 - Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
 - Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche ZweckeDarüber hinaus werden gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen:
 - Nr. 4 Gartenbaubetriebe

- In den allgemeinen Wohngebieten WA4 und WA5 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB max. zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
- Für die Ermittlung der Grundfläche im Bereich des Bebauungsplans wird § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ausgeschlossen. Für Stellplätze und Zufahrten, die mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, darf die zulässige Grundfläche um 20 % überschritten werden.
- Die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO bzw. innerhalb der auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern andere Festsetzungen nicht entgegenstehen und zur straßenseitigen Grundstücksgrenze ein Gebäudeabstand von 1,00 m gewahrt bleibt. Die Fläche zwischen Grundstücksgrenze und Garagengebäude ist mit Ausnahme von eventuell erforderlichen Garagenzufahrten flächendeckend mit standortgerechten heimischen Gehölzen (s. textl. Festsetzung Nr. 6) zu bepflanzen. Auf den für Stellplätze und Garagen festgesetzten Grundstücksflächen in dem allgemeinen Wohngebiet WA3 ist die Anlage von Stellplätzen nur dann zulässig, wenn diese mit einer begrüntem Holzkonstruktion (Pergola) überstellt werden. Die festgesetzte Hauptfahrsrichtung gilt hierfür nicht.
- Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO wird die Anzahl der Stellplätze auf die Zahl der notwendigen Einstellplätze nach NBauO begrenzt, d. h. max. 2 Einstellplätze pro Einfamilienhaus und max. 1 1/2 Einstellplätze je Wohneinheit in Mehrfamilienhäusern.
- Die öffentlichen Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen. Hierfür sollen folgende Arten verwendet werden:

- Bäume	(Sandbirke)
Betula pendula	(gemeine Esche)
Fagus sylvatica	(Stieleiche)
Prunus avium/	(Vogelbeere)
Quercus robur	(schwedische Mehlbeere)
Sorbus aucuparia	(Winterlinde)
Sorbus intermedia	
Tilia cordata	
Obstbäume	

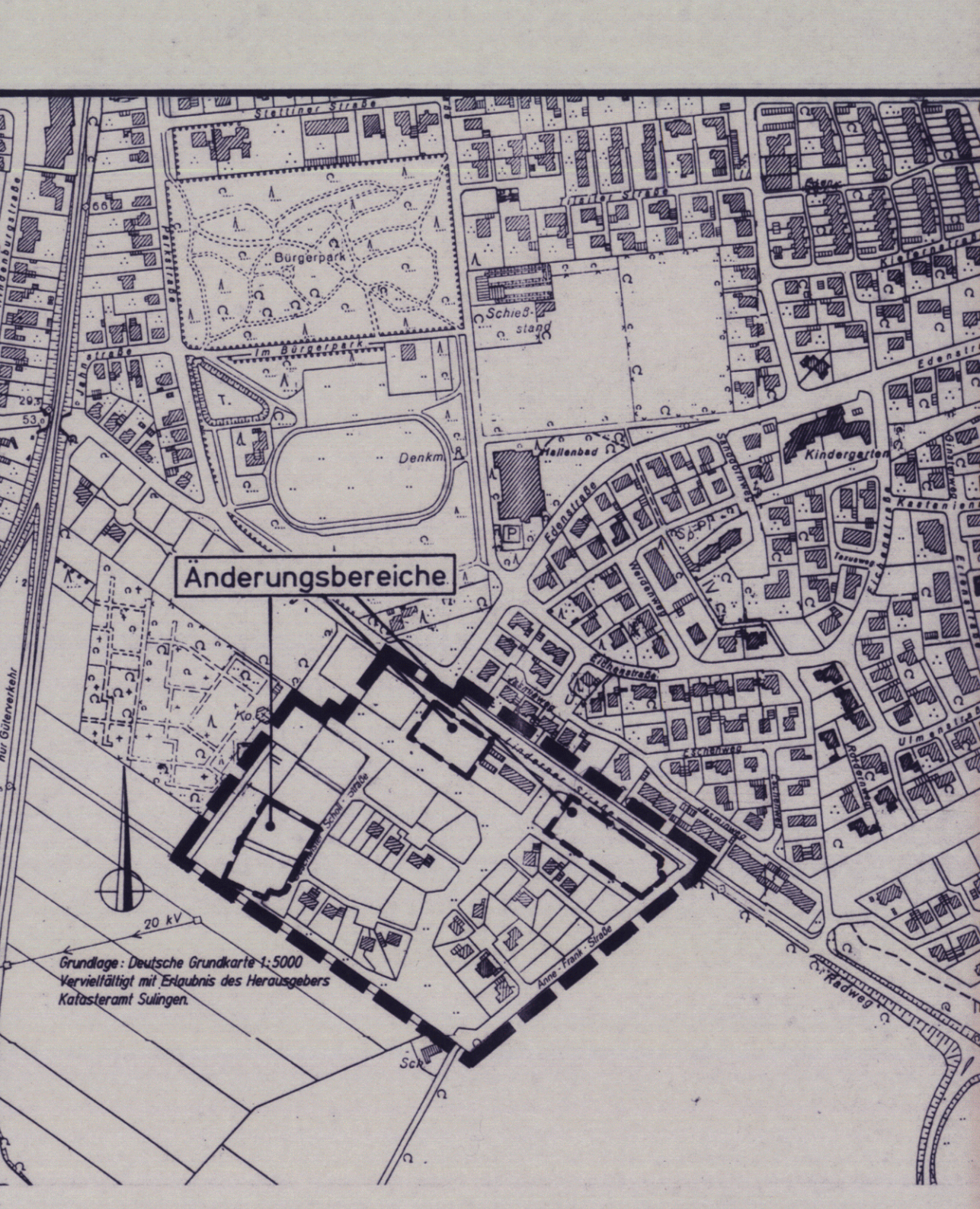
- Gehölze	(Feldahorn)
Acer campestre	(Schwarz- Roterle)
Ainus glutinosus	(Walderbe)
Clematis vitalba	(Kornelkirsche)
Cornus mas	(Hartrieel)
Cornus sanguinea	(Haselnuß)
Corylus avellana	(Weiß- Rottorn)
Crataegus	(Faulbaum)
Fraxinus albus	(Stechpalme)
Ilex aquifolium	(Liguster)
Ligustrum vulgare	(Apfel)
Malus	(Vogelkirsche/
Prunus avium/	Schlehe)
padus/	(Wildpflaume)
spinosus	(Hundsrose)
Pyrus salicifolia	(Brombeere)
Rosa canina	(Ohrweide)
Rubus fruticosus	(Holunder)
Salix aurita	(Vogelbeere)
Sambucus nigra	
Sorbus aucuparia	
- Als Maßnahme zum Schutz und zur Pflege der Natur i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird zur Entwicklung und zum Schutz einer siedlungstypischen Baugebietsdurchgrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, daß für je 80 qm befestigter Grundstücksfläche (Zufahrt, Stellplätze, Hofffläche) und für je 80 qm durch Gebäude versiegelter Grundstücksfläche mind. 1 hochstämmiger Obst- oder standortheimischer Laubbaum an geeigneter Stelle auf dem Baugrundstück zu pflanzen ist. Hierfür sind die unter Nr. 6 der textlichen Festsetzungen genannten Baumarten zu verwenden.
- Als Maßnahme zum Schutz und zur Pflege der Natur und Landschaft i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, daß auf den öffentlichen Parkflächen und auf den privaten Gemeinschaftsstellplätzen je 80 qm befestigter oder versiegelter Fläche mind. 1 hochstämmiger Obst- oder standortheimischer Laubbaum an geeigneter Stelle zu pflanzen ist. Hierfür sind die unter Nr. 6 der textlichen Festsetzungen genannten Baumarten zu verwenden.
- Für abgängige Bäume und Sträucher sind Ersatzpflanzungen mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Gehölzen entsprechend der o. g. Liste (s. textl. Festsetzung Nr. 6) durchzuführen.
- Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke), sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von baulichen Anlagen, Nebenanlagen und Einrichtungen sowie von Bewuchs freizuhalten. Ausgenommen sind hochstämmige Einzelbäume mit einem Kronenansatz von mindestens 2,50 m über Straßenoberkante.
- Die Verwendung von flüssigen oder festen fossilen Brennstoffen zur Beheizung der Gebäude und zur Warmwasserversorgung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB ausgeschlossen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

- Für das gesamte Gebiet des Bebauungsplans werden Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 40° und 50° vorgeschrieben. Mit einer Pfannendecke begründete Dächer (sogenannte Grunddächer) mit geringer Dachneigung sind nur im allgemeinen Wohngebiet WA 5 zulässig.
- Dachgauben sind grundsätzlich zugelassen, wenn nachfolgende Voraussetzungen erfüllt sind:
 - Die Summe der Gaubenhöhe darf 60 % der Traufhöhe der jeweiligen Dachseite eines Gebäudes nicht überschreiten. Der seitliche Abstand zum Gebäudegiebel bzw. zur Grundstücksgrenze bei Reihenhäusern muß mind. 25 % der Gebäudetraufhöhe betragen.
 - Die Anordnung mehrerer Gauben übereinander ist unzulässig.
- Zwerggiebel oder Zwerghäuser an den Traufseiten der Gebäude sind grundsätzlich zulässig, wenn sie ein Drittel der Traufhöhe dieser Dachseite nicht überschreiten und die Geschosshöhe der Zwerghäuser und Zwerghäuser höhenmäßig an die Geschosshöhe im Bereich des Hauptdaches mit lichten Raumhöhen über 2,20 m anschließen.
- Dacheinschnitte sind dann zulässig, wenn sie nicht mehr als 20 % der jeweiligen Dachfläche einnehmen und nicht breiter als 3,00 m sind.
- E und F - gestrichen -
- Einfriedungen sind als Hecken in einer Höhe von max. 1,00 m bis 1,20 m herzustellen. Hierfür sind die in den textlichen Festsetzungen (s. Nr. 6) aufgeführten Arten zu verwenden. In Verbindung mit Hecken sind Holzzäune (Staketenzäune) oder Maschendrahtzäune in einer max. Höhe von 1,00 m zulässig. Maschendrahtzäune sind grundstückseitig oder nicht sichtbar innerhalb der Hecke anzuordnen.
- Sichtschutzanlagen sind einheitlich 2,00 m hoch als berankte Holzkonstruktion oder Hecke entsprechend der o. g. Pflanzenliste (s. textl. Festsetzung Nr. 6) zulässig. Entlang der Grundstücksgrenzen sind zwischen Grundstücksgrenze und Zaun mind. 0,50 m Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern gemäß o. g. Pflanzenliste (s. textl. Festsetzung Nr. 6) oder Rankgewächsen freizuhalten.
- Für die befestigten Grundstücksflächen sind folgende Materialien zulässig: Naturstein, Klinker- sowie Betonsteine, Rasengittersteine, Holz, wasserabweisende Decke, Rindenmulch. Der versickerungsfähige Flächenanteil muß - bezogen auf die befestigten Grundstücksflächen - mind. 30 % betragen.
- Bei den unbefestigten Freiflächen ist die Geländeform zu erhalten bzw. beim Verfüllen der Baugrube wiederherzustellen. Ausgenommen sind Anlagen zur Grundstücksentwässerung und Anpassung des Geländes an die Fahrbahnoberfläche der erschließenden Straße.

HINWEISE

- Mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 55 "Südost IV" für einen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 55 außer Kraft.
- In Geltungsbereich dieses Bebauungsplans 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 (Investitionsvereinfachungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 12.04.1993 (BGBl. I S. 466) maßgeblich.



STADT SULINGEN
Landkreis Diepholz - Regierungsbezirk Hannover

BEBAUUNGSPLAN NR. 55
"Linderner Straße"

1. Änderung
vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB
in der Fassung des Satzungsgeschusses
vom 04.12.2003

Maßstab 1:1000

20.04.01 P.
01.10.03 HK