



- 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, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
 - Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1), 25a BauGB)
 - Erhalt von Bäumen (§ 9 (1), 25a BauGB)

- Sonstige Planzeichen
- GSI / G0a: Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen GSt Gemeinschaftsstellplätze G0a Gemeinschaftsgegen
 - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt bzw. der Energieservoren (Fernwärme, Etl.)
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
 - Grenzen der anschließenden B.-Pläne

- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans / Grenze des Änderungsbereichs des Bebauungsplans
- Nachrichtlicher Hinweis
- Durch diese 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 wird die in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 3* festgesetzte Hauptfrischrichtung ersatzlos gestrichen.

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplans (ohne örtliche Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Sulingen diesen Bebauungsplan Nr. 55 "Linderner Straße 2. Änderung", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Sulingen, den 17.12.2010 (Siegel)

Der Bürgermeister
gez. Knoop
(Knoop)

Verfahrensvermerke des Bebauungsplans

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 24.06.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 55 "Linderner Straße 2. Änderung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sulingen, den 17.12.2010

Der Bürgermeister
gez. Knoop
(Knoop)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der Stadt Sulingen - FB Planung und Bau -

Sulingen, den 17.12.2010

gez. Sebode
Planverfasser

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Gemarkung: Sulingen Flur:12..... Maßstab:1:1000.....
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 (Nds.GVB, 2003, S.5))
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom30.09.2010.....). 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.
..... Sulingen , den 30.09.2011.....
Katasteramt Sulingen.....
gez. Meyer
Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 24.06.2010 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 18.10.2010 bis 18.11.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Sulingen, den 17.12.2010

Der Bürgermeister
gez. Knoop
(Knoop)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.2010 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Sulingen, den 17.12.2010

Der Bürgermeister
gez. Knoop
(Knoop)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 BauGB am 01.02.2011 im Amtsblatt Nr. 2/ 2011 des Landkreises Diepholz bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 01.02.2011 rechtsverbindlich geworden.
Sulingen, den 24.02.2011

Der Bürgermeister
gez. Knoop
(Knoop)

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

Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Sulingen, den

*) Nichtaufgeführtes streichen

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Das im Bebauungsplan gemäß § 4 BauNVO festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA) wird gemäß § 1 Abs. 4, 5 und 8 BauNVO wie folgt gegliedert:
 - In den 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 GewerbebetriebeIn dem allgemeinen Wohngebiet WA2 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
 - Nr.1 WohngebäudeDarüber hinaus werden folgende gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen allgemein zugelassen:
 - Nr.2 sonstige nicht störende GewerbebetriebeIn den allgemeinen Wohngebieten WA4, WA4 und WA5 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
 - Nr.1 WohngebäudeAusnahmsweise 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 Garagenbaubetriebe
 - 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. 2 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.
Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO 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 i. 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 begrünten Holzkonstruktion (Pergola) überstellt werden. Die festgesetzte Hauptfrischrichtung 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 NBAu begrenzt, d. h. max. 2 Einstellplätze pro Einfamilienhaus und max. 1% Einstellplätze je Wohngebiet 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
 - Betula pendula (Sandbirke)
 - Fagus sylvatica (Rotbuche)
 - Fraxinus excelsior (gemeine Eiche)
 - Quercus robur (Stieleiche)
 - Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
 - Sorbus intermedia (schwedische Mehlbeere)
 - Tilia cordata (Winterlinde)
 - Obstbäume
 - Gehölze
 - Acer campestre (Feldahorn)
 - Alnus glutinosa (Schwarz-, Roterie)
 - Clematis vitalba (Waldröbe)
 - Cornus mas (Kornelkirsche)
 - Cornus sanguinea (Hartrieel)
 - Corylus avellana (Haselnuß)
 - Crataegus (Weiß-, Roldorn)
 - Fraxinus albus (Stechpalme)
 - Ilex aquifolium (Liguster)
 - Malus (Apfel)
 - Prunus avium/ padus/ spinosa (Vogelkirsche/ Traubenkirsche/ Schieleh)
 - Pyrus salicifolia (Wildpfäume)
 - Rosa canina (Hundsrose)
 - Rubus fruticosus (Brombeere)
 - Salix auria (Ohrwedel)
 - Sambucus nigra (Holunder)
 - Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
 - Hecken
 - Acer campestre (Feldahorn)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Crataegus monogyna (Weißdorn)
 - Fagus sylvatica (Rotbuche)
 - Ligustrum vulgare (Liguster)Die Bepflanzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist so zu gestalten, dass aufgrund der entstehenden Bodenbeschattung ein Einsatz chemischer Herbizide i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vermieden wird.
- 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 Baugefügedurchgrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass für je 80qm befestigter Grundstücksfläche (Zufahrt, stellplätze, Hoffläche) und für je 50 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 von Natur und Landschaft i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 28 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 i. 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 0,80m über Straßenoberkante von baulichen Anlagen, Nebenanlagen und Einrichtungen sowie von Bewuchs freizuhalten. Ausgenommen sind hochstämmige Einzelbäume mit einem Kronenansatz von mindestens 2,50m 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. Ausnahmen bilden Heizstellen, die nicht zur regelmäßigen Warmwasserversorgung betrieben werden, mit einer max. Gesamtleistung von 12 KW.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

A -durch diese 2. vereinfachte Änderung ersatzlos gestrichen-

B Dachgauben sind grundsätzlich zugelassen, wenn nachfolgende Voraussetzungen erfüllt sind:
Die Summe der Gaubenlänge darf 50% der Traufhöhe der jeweiligen Dachseite eines Gebäudes nicht überschreiten. Der seitliche Abstand zum Gebäudegiebel bzw. zur Grundstücksgrenze bei Reihenhäusern muss mind. 25 % der Gebäudetrufhöhe betragen.
Die Anordnung mehrerer Gauben übereinander ist unzulässig.

C Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser an den Traufseiten der Gebäude sind grundsätzlich zulässig, wenn sie ein Drittel der Traufhöhe dieser Dachseite nicht überschreiten und die Geschosdecken der Zwerchgiebel und Zwerchhäuser höhengleich an die Geschosdecken im Bereich des Hauptdaches mit lichten Raumhöhen über 2,20 m anschließen.

D 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 -durch die 1. vereinfachte Änderung ersatzlos gestrichen-

G 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 Holzzaune (Staketenzaune) oder Maschendrahtzaune in einer max. Höhe von 1,00 m zulässig. Maschendrahtzaune sind grundstückseitig oder nicht sichtbar innerhalb der Hecke anzuordnen.

H Sichtschutzanlagen sind einheitlich 2,00 m hoch als berankte Holzkonstruktion oder Hecke entsprechend der o.g. Pflanzenliste i. textl. Festsetzung Nr. 6) zulässig.
Entlang der Grundstücksgrenzen sind zwischen Grundstücksgrenze und Zaun mind. 0,50m Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern gemäß o.g. Pflanzenliste i. textl. Festsetzung Nr. 6) oder Rankgewächsen freizuhalten.

J Für die befestigten Grundstücksflächen sind folgende Materialien zulässig:
Naturstein, Klinker- sowie Betonsteine, Rasengittersteine, Holz, wassergebundene Decke, Rindmisch. Der versickernde Flächenanteil muss -bezogen auf die befestigten Grundstücksflächen- mind. 30 % betragen.

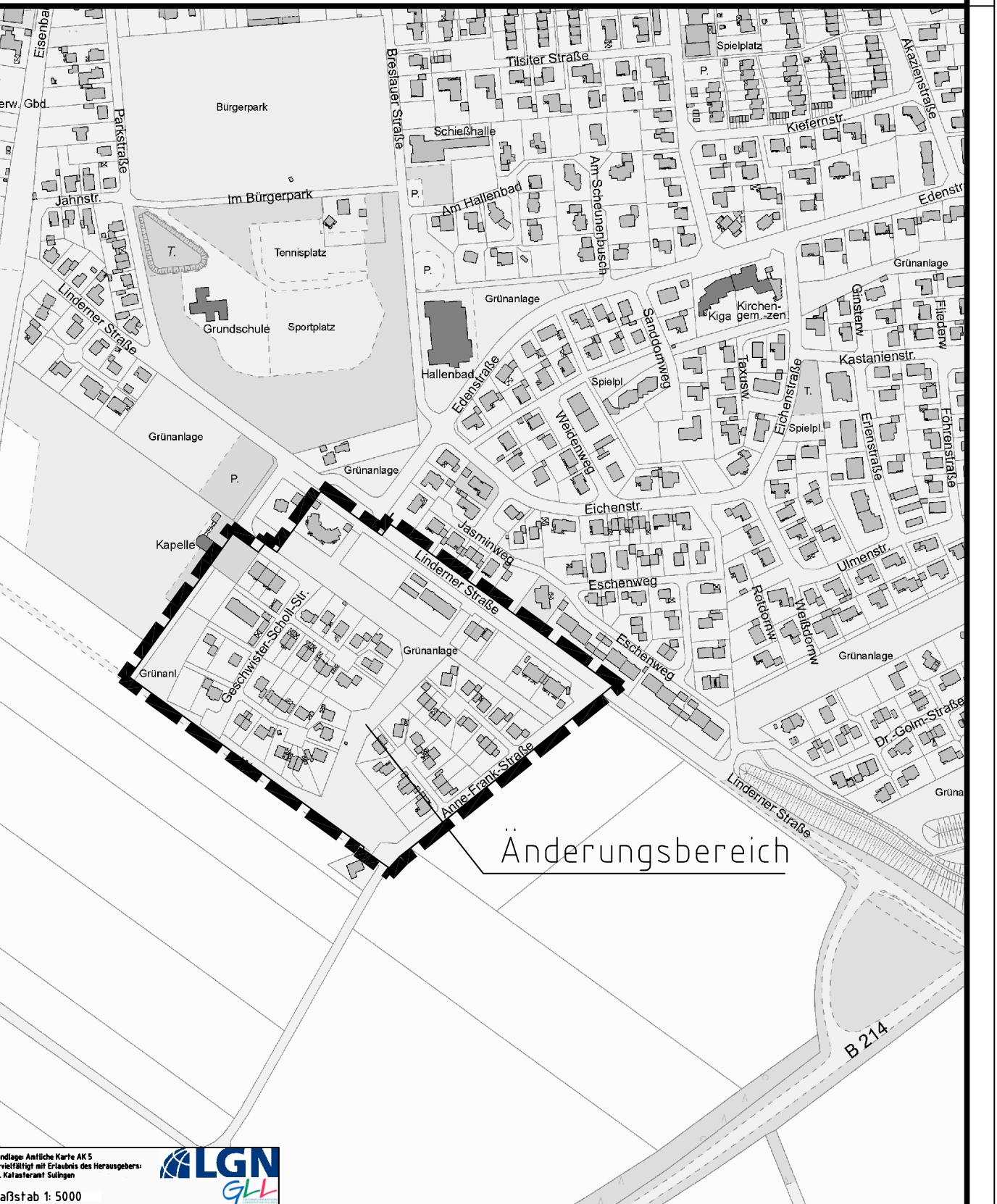
K Bei den unbefestigten Freiflächen ist die Geländeform zu erhalten bzw. beim Verfüllen der Baugrube wiederherzustellen. Ausgenommen sind Anlagen zur Grundstücksentwässerung und Anpassung des Geländes an die Fahrbahnoberfläche der erschließenden Straße.

Hinweise

- Mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18 „Südost IV“ für einen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 55 außer Kraft.
- 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. 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.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133)

zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)



Planzeichenerklärung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	zuordnungsspezifischer Gemeinschaftsgaragenstellplätze in WA3
Grundflächenzahl		
Bauweise	Höhe baulicher Anlagen	

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete (s. textliche Festsetzungen Nr. 1-2)
Überbaubare Grundstücksflächen
Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Maß der baulichen Nutzung

0,3	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Nr. 55	max. Firsthöhe über Mitht. erschl. Straße
Nr. 130	max. Traufhöhe über Mitht. erschl. Straße

Bauweise, Baugruppen

△	nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
△	nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsbenutzter Bereich

Fußgängerbereich

öffentlicher Platz

Platz

Flächen für die Abfallentsorgung

Flächen für Versorgungsanlagen

Abfall

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Regenwassereinträge mit Festsetzung des Muldenbereichs

Grünflächen

öffentliche Grünfläche

Parkanlage

Spielplatz

Regenwasserrückhaltebecken

Flächen für Aufschüttungen

Flächen für Aufschüttungen, h max = 2,00 m

STADT SULINGEN

- Landkreis Diepholz -

BEBAUUNGSPLAN NR. 55

"Linderner Straße"

2. Änderung

Maßstab 1:1000

verändertes Verfahren gem. § 13 BauGB

In der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 16.12.2010

26.04.2010 NS
19.05.2010 NS
22.05.2010 NS
16.12.2010 NS