



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Füllschema der Nutzungsschablone

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

Art der baulichen Nutzung

	Kleinsiedlungsgebiete (siehe textl. Festsetzungen Nr. 1)
	Dorfgebiete
	Dorfgebiete eingeschränkt (siehe textl. Festsetzungen Nr. 1)

Maß der baulichen Nutzung

0,2	Geschäftflächenzahl (siehe textl. Festsetzungen Nr. 4)
0,3 0,5	Grundflächenzahl (siehe textl. Festsetzungen Nr. 4)
1	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
PH=9,0 TH=3,5	Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze über vorh. Gelände
	PH=Firsthöhe in Meter, TH=Traufhöhe in Meter

Bauweise, Baugrenzen

o	Offene Bauweise
---	Baugrenze

Verkehrsflächen

	Öffentliche Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Private Verkehrsflächen (siehe textl. Festsetzungen Nr. 8)

Grünflächen

	Private Grünflächen
	Private Parkanlage
	Grabeland
	Wiese
	Feuchtbiosphäre (siehe textl. Festsetzungen Nr. 10)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe textl. Festsetzungen Nr. 10)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen Nr. 11)

Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) (siehe textl. Festsetzungen Nr. 3)

Sonstige Planzeichen

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textl. Festsetzungen Nr. 9)
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB) (siehe textl. Festsetzungen Nr. 3)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Nachrichtliche Übernahme

	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 (6) BauGB) Die Bezirksregierung Hannover weist mit Verfügung vom 20. 09. 1993 darauf hin, daß das ehemalige Doppelwohnhaus und die Remise auf dem Flurstück 79/7 (Dorfstraße 50) Baudenkmale i.S.d. § 3 (2) NdschG sind.
--	--

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. 132), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466) maßgebend.

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. 56 "Kleinsiedlungsgebiet Klein Lessen".

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

Sulingen, den 29. 11. 1994

gez. Schlüterbusch
Bürgermeister

(Siegel)

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 25. 03. 1993 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 56 "Kleinsiedlungsgebiet Klein Lessen".

beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17. 06. 1993 ortsüblich bekanntgemacht.
Sulingen, den 29. 11. 1994

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur 8 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. 167, 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 23. 03. 1993). 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.

Katasteramt Sulingen

Sulingen, den 08. 12. 1994

gez. Wieting
Verm. Oberrat

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der Stadt Sulingen - Planungsamt.

Sulingen, den 23. 08. 1993

Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 17. 03. 1994 dem Entwurf des Bebauungsplans 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 08. 06. 1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 17. 06. 1994 bis 18. 07. 1994

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sulingen, den 29. 11. 1994

gez. Dinklage
Stadtdirektor

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 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 27. 09. 1994 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sulingen, den 29. 11. 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 14. 12. 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 20. 02. 1995

Landkreis Diepholz
Der Oberkreisdirektor
in Vertretung
gez. Hillen

Beitrittsbeschluss

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 Erteilung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 15. 03. 1995 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover Nr. 7 bekanntgemacht worden. In der Sulinger Kreiszeitung wurde auf diese Bekanntmachung am 30. 03. 1995 hingewiesen. Der Bebauungsplan ist damit am 15. 03. 1995 rechtsverbindlich geworden.

Sulingen, den 03. 04. 1995

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

- Im Kleinsiedlungsgebiet sind gemäß § 1 (6) BauNVO die in § 2 (3) Ziffer 1 - 3 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Im eingeschränkten Dorfgebiet (MDa) sind gemäß § 1 (5) BauNVO die gemäß § 5 (2) Ziffer 3 - 7 und § 9 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen und gemäß § 1 (6) BauNVO die gemäß § 5 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Im eingeschränkten Dorfgebiet (MDa) sind nur bauliche Nutzungen von Land- und Forstbetrieben (§ 5 (2) Ziff. 1 BauNVO) zulässig, deren Emissionen die in einem Kleinsiedlungsgebiet (WS) zulässigen Grundwerte nicht überschreiten.
- Auf der Rechtsgrundlage des § 23 (5) BauNVO sind Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen und Einrichtungen - mit Ausnahme von Einfriedungen - gemäß § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Im Bereich der gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB festgesetzten Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (hier: Sichtdreiecke), dürfen Sichtbehinderungen oberhalb 0,80 m über Straßenebene nicht eintreten. Höchststammige Einzelbäume mit einer Mindesthöhe der Kronenunterkante von 2,50 m über Straßenebene sind jedoch zulässig.
- Auf der Berechtigungsgrundlage des § 19 (4) Satz 3 BauNVO ist im Kleinsiedlungsgebiet (WS) und im eingeschränkten Dorfgebiet (MDa) abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO eine weitere Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen zulässig, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,25. Auf der Berechtigungsgrundlage des § 20 (3) BauNVO sind beim Nachweis der Geschossflächenzahl im Bereich der WS- und MDa-Gebiete Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- Auf der Berechtigungsgrundlage des § 9 (1) Nr. 20, 1. Alternative BauGB sind unbeschadet vorhandener Befestigungen die privaten Zufahrten, Parkplätze, Stellplätze und befestigten Hofflächen nur in wasserundurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30 % Pugenanteil, Rasenbetone, Drainbetone, 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 seitlichen Sickerkanälen zur Verdunstung zuzuführen.
- Auf Dachflächen anfallendes Regenwasser ist, soweit es nicht als Brauchwasser zwischengespeichert und genutzt wird, auf dem Baugrundstück zu versickern.
- 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 dörflichen Baugebietsdurchgrünung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt, daß im Kleinsiedlungsgebiet (WS) und im eingeschränkten Dorfgebiet (MDa) für je 80 qm befestigter Grundstücksfläche (Zufahrten, Stellplätze, Hofflächen), für je 50 qm durch Gebäude versiegelter Grundstücksfläche und für je 200 qm nicht überbauter und nicht befestigter Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Obst- oder standortheimischer Laubbaum an geeigneter Stelle auf dem Baugrundstück zu pflanzen ist. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
- Im Bereich der privaten Verkehrsfläche ist je 20 m Fahrbahnlänge und auf dem Wendepunkt der privaten Verkehrsfläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
- Begünstigte des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sind die Stadt Sulingen, die NASTRA, die Telekom, die RWE und der Wasserversorgungsverband SULINGER LAND zum Bau und Betrieb der dem Baugebiet dienenden Ver- und Entsorgungsleitungen.
- Im Bereich der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ungenutzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft ist das vorhandene Feuchtbiosphäre zu erhalten; der natürlichen Sukzession entgegenstehende Maßnahmen und Nutzungen sind nicht zulässig.
- Im Bereich der gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Fläche ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB wird unbeschadet vorhandener Grundstücksgrößen die Mindestgröße der Baugrundstücke im Kleinsiedlungsgebiet (WS) und im eingeschränkten Dorfgebiet (MDa) auf 1000 qm festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

- Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 NbaUG i.V.m. § 97 NbaUG wird die zulässige Dachform sämtlicher Gebäude - unbeschadet vorhandener Gebäudedächer - auf das siedlungstypische Satteldach - eventuell ergänzt mit Krüppelwaln - mit einer Dachneigung nicht unter 38° beschränkt.
- Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 NbaUG i.V.m. § 97 NbaUG wird die Farb- und Materialwahl der Dachdeckung - unbeschadet vorhandener Dachdeckungen - auf rote bis rotbraune Ton- bzw. Betonpfannen, die der Naturform bis naturbunten Tonpfannen farblich entsprechen, festgesetzt.
- Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 NbaUG i.V.m. § 97 NbaUG sind Dachgauben nur in Form von Schleppgauben bzw. mit zur Traufseite des Gebäudes giebelständigen Satteldachgauben bzw. Walmdachgauben zulässig. Die einzelne oder mehrere Gauben je Dachseite darf 50 % der jeweiligen traufseitigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zwischen Giebel und giebelseitiger Gaubenkante darf 20 % der zugehörigen traufseitigen Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 i.V.m. § 97 NbaUG sind unbeschadet vorhandener Anpflanzungen im gesamten Baugebiet Hecken, Sichtschutzpflanzungen oder grundstücksgestaltende Baumgruppen aus Nadelgehölzen nicht zulässig.
- Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 NbaUG i.V.m. § 97 NbaUG sind unbeschadet vorhandener Grundstücksabgrenzungen Einfriedungen der Baugrundstücke nur in Form lebender Laubgehölzhecken (Hainbuche, Weiborn o. ä.) oder mit siedlungstypischen Staketenzäunen zulässig.



STADT SULINGEN

Landkreis Diepholz - Regierungsbezirk Hannover

BEBAUUNGSPLAN NR. 56

"Kleinsiedlungsgebiet Klein Lessen"

Maßstab 1:1000

In der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 27. 09. 1994

entsprechend der Verfügung des Landkreises Diepholz vom 20. 02. 1995 Az.: 61 DH 61 70 22 - 1 (39/94)

Gemarkung Klein Lessen Flur 8

Der Bebauungsplan liegt in der Flurbereinigung Sulingen 241

28. 06. 93 P.
30. 11. 93 P.
28. 01. 94 P.