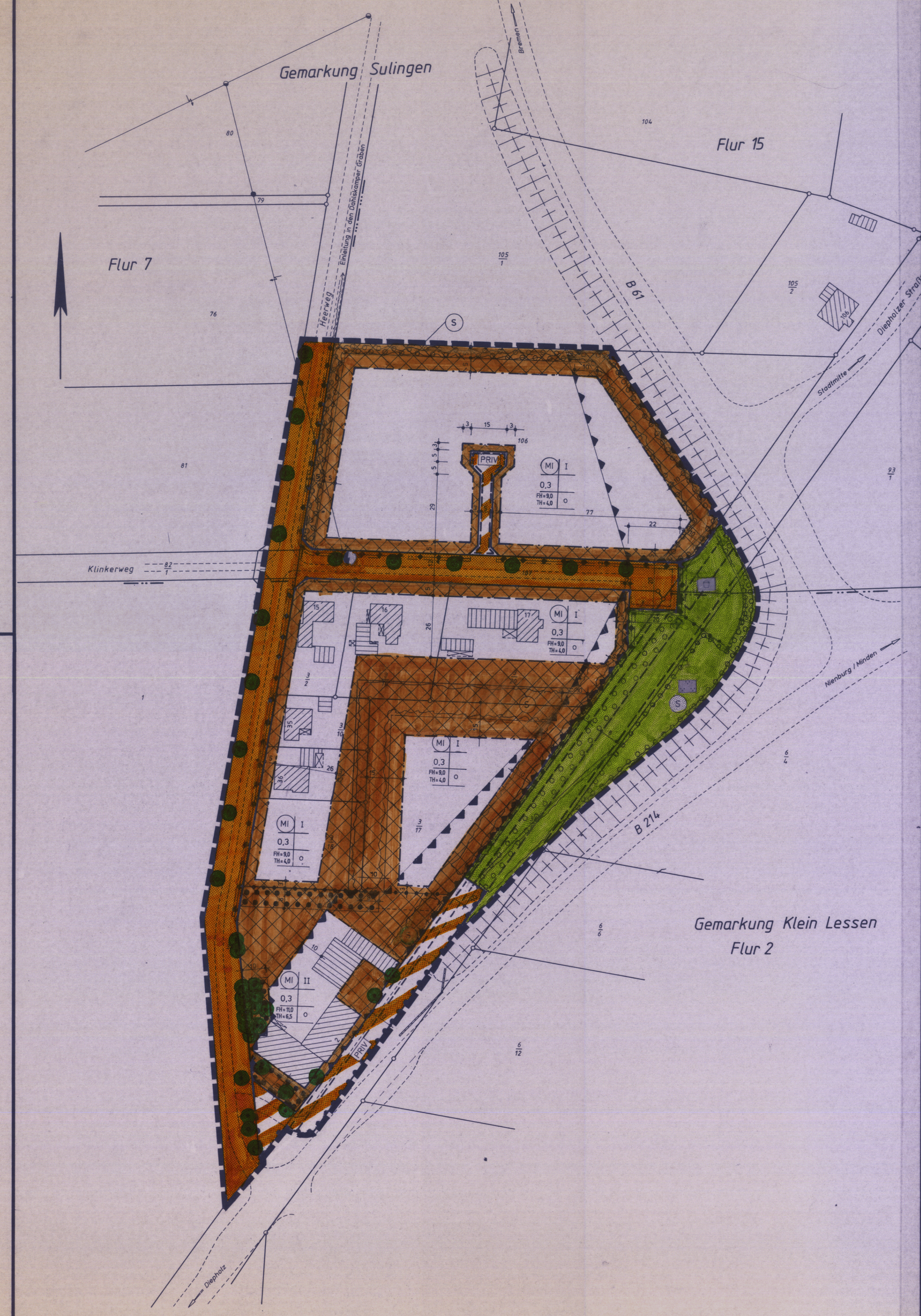


ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

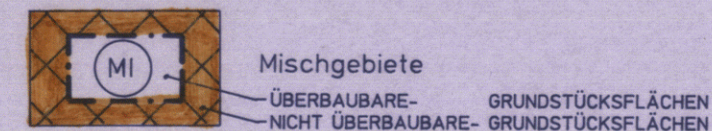


PLANZEICHENERKLÄRUNG

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Firsthöhe	
Traufhöhe	

Art der baulichen Nutzung



Maß der baulichen Nutzung

0,3	Grundflächenzahl
I u. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Fl-Höhe 10 Fl-Höhe 15	Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze über Fahrbahnoberkante (Mittelmaß) im jeweiligen grundstücksgrenzenden Straßenabschnitt Fl-Höhe in Meter, Fl-Höhe in Meter

Bauweise, Baugrenzen

o	Offene Bauweise
---	Baugrenze

Verkehrsflächen

[Orange Box]	Öffentliche Straßenverkehrsflächen
[Orange Box with Dashed Line]	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
[Orange Box with Diagonal Lines]	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
[Blue Box with PRIV]	Private Verkehrsflächen
[Dashed Line]	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen

[Blue Box]	Elektrizität
------------	--------------

Hauptabwasserleitungen

[Blue Box with Arrow]	Straßenseitengraben mit Festsetzungen des Grabenbereichs
-----------------------	--

Grünflächen

[Green Box]	Öffentliche Grünflächen
[Green Box with Circle]	Parkanlage
[Green Box with Square]	Spielplatz

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

[Green Box with Circle]	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) (siehe textl. Festsetzungen Nr. 3)
[Green Box with Circle]	Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) (siehe textl. Festsetzungen Nr. 3)
[Green Box with Circle]	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
[Green Box with Circle]	Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

[Blue Box with Circle]	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textl. Festsetzungen Nr. 8)
[Blue Box with Circle]	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10a BauGB) S = Sickermulde (siehe textl. Festsetzungen Nr. 4)
[Blue Box with Circle]	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

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. 58 "Freiheide"

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

Sulingen, den 05. 10. 1998

gez. Schürerbusch
Bürgermeister

(Siegel)

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 17. 03. 1994 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 "Freiheide" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18. 10. 1993 ortsüblich bekannt gemacht.

Sulingen, den 05. 10. 1998

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur 2/7, Maßstab: 1:1000

Die Verwirklichung 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 02. 09. 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

gez. Haseler
Verm. Amstrat

Sulingen, den 23. 10. 1998

Planverfasser

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

Sulingen, den 23. 03. 1996 / 29. 05. 1998

Dipl.-Ing. [Signature]

Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 07. 05. 1998 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.d.F. des § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21. 05. 1998 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 08. 06. 1998 bis 08. 07. 1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Sulingen, den 05. 10. 1998

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 bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 08. 06. 1998 bis 08. 07. 1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Sulingen, den 05. 10. 1998

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 Gegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Sulingen, den 05. 10. 1998

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 30. 08. 1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sulingen, den 05. 10. 1998

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.

Überleitungsbeschluss

Nach Abschluss des Verfahrens schritt der öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB hat der Rat der Stadt Sulingen in seiner Sitzung am 07. 05. 1998 beschlossen, das Bebauungsplanverfahren gemäß § 233 BauGB auf die Vorschriften der ab dem 01. 01. 1998 geltenden Neufassung des Baugesetzbuches vom 27. 08. 1997 überzuleiten und fortzuführen.

Sulingen, den 05. 10. 1998

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen ist den in der Verfügung vom (Az.) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegt.

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

Sulingen, den 05. 10. 1998

Stadtdirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 BauGB am 09. 10. 1998 in der Sulinger Kreiszeitung Nr. 236 bekannt gemacht worden.

Sulingen, den 09. 10. 1998

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 05. 10. 1998

Stadtdirektor

Mängel der Abwägung

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

Sulingen, den 05. 10. 1998

Stadtdirektor

Textliche Festsetzungen

Im Bereich der umgrenzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG sind unbeschadet vorhandener Wohngebäude bei genehmigungspflichtigen Umbauten und Neubauten von Wohnhäusern und Wohnräumen Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Das erforderliche Schalldämmmaß beträgt für Außenbauteile 30 dB und für Fensterflächen 25 dB entsprechend dem schalltechnischen Gutachten des TÜV Hannover / Sachsen-Anhalt e.V. vom 20.04.1994, Az.: GBL - 895890. Beim Einbau von schalldämmenden Fenstern ist zu berücksichtigen, dass die für eine ausreichende Lüftung der Wohnräume erforderliche Einrichtung die Schalldämmung der Außenwand nicht beeinträchtigen darf. Es sind daher schalldämmende Lüftungseinrichtungen zu verwenden, die ein mit dem Fenster vergleichbares Schalldämmmaß aufweisen. Lärmemissionen durch im Bebauungsplangebiet hinzukommende Gewerbebetriebe sind in Abhängigkeit von der erfolgenden konkreten Nutzung im Einzelfall zu berücksichtigen. Im Einzelfall kann bei vorgelagerten schallpegelmindernden Hindernissen auf dem von den Bundesstraßen ausgehenden Schallausbreitungsweg das erforderliche Schalldämmmaß reduziert werden. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.

Auf der Rechtsgrundlage des § 23 (5) BauNVO sind Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen und Einrichtungen - mit Ausnahme von Einfriedigungen - gemäß § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern ein Grenzabstand von 1,00 m zur anschließenden Verkehrsfläche eingehalten wird und der zwischen dieser Verkehrsfläche und dem Bauvorhaben verbleibende Bereich - mit Ausnahme von Garagenzufahrten - flächendeckend mit heckenbildenden, heimischen Gehölzen dauerhaft bepflanzt wird.

Die gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind biologisch stabil auszubilden und mit landschafts- und standortheimischen Laubgehölzen, wie Eiche, Buche, Birke, Hartnagel, Gewöhnlicher Schneeball, Faulbaum, Waldhasel, Kornelkirsche, Salweide, Vogelbeere, Feldahorn, Grauerle, Hainbuche, Frühe Traubenkirsche usw., flächendeckend zu bepflanzen. Hierbei ist die Pflanzung so zu gestalten, dass aufgrund der entstehenden Bodenbeschattung ein Einsatz chemischer Herbizide i.S.v. § 9 (1) Nr. 20 BauGB vermieden wird. Je 150 qm Pflanzfläche ist ein Hochstamm der o. g. Baumarten mit einem Mindestkopfdurchmesser 14/16 zu pflanzen. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Die umgrenzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB) und als Sickermulde im Bereich des Mischgebietes und der öffentlichen Grünfläche (Kinderspielplatz/ Parkanlage) festgesetzt werden, sind in Längsrichtung muldenförmig als Retentionsraum zur Regenwasserversickerung zu profilieren.

Auf den gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind Rodrom mit einer Kronenunterkante nicht unter 2,50 m zu pflanzen.

Kfz-Stellplätze gemäß § 47 NBauO und ihre Zufahrten, die nicht Fahrzeugen dienen, die grundwassergefährdende Stoffe geladen haben, bzw. Stellplatzflächen, auf denen keine grundwassergefährdenden Stoffe verladen werden, sind wasserdurchlässig zu befestigen (Pflaster mit mind. 30 % Fugengranulat, z. B. wasserundurchlässiger Drainstein, Rasengranulat bzw. Schottersteinen o. ä.). Das Oberflächengestaltung dieser Stellplätze ist so zu gestalten, dass Niederschlagsspitzen seitlich, auf den Grundstücken anzulegenden Sickermulden zugeführt werden können (Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 4 i.V.m. Nr. 20 BauGB).

Als Maßnahme zum Schutz und zur Pflege der Natur i.S.v. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sowie zum Schutz und zur Entwicklung einer siedlungstypischen Baugebietsdurchgrünung wird gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt, dass für je 80 qm befestigter Grundstücksfläche (Zufahrten, Stellplätze, Hofflächen), für je 50 qm durch Gebäude versiegelter Grundstücksfläche und für je 200 qm nicht bebauter und nicht befestigter Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Obst- oder standortheimischer Laubbaum an geeigneter Stelle auf dem Baugrundstück zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten ist. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Begünstigte des festgesetzten Leitungsrechtes sind die HASTRA, die EWE, die TELEKOM, der Wasserversorgungsverband SULINGER LAND und die Stadt Sulingen zum Bau und Betrieb von Ver- und Entsorgungsleitungen.

Auf den Dachflächen anfallendes Regenwasser ist, soweit es nicht als Brauchwasser zwischengespeichert und genutzt wird, auf dem Baugrundstück unter Einbeziehung der festgesetzten Sickermuldenbereiche zu versickern.

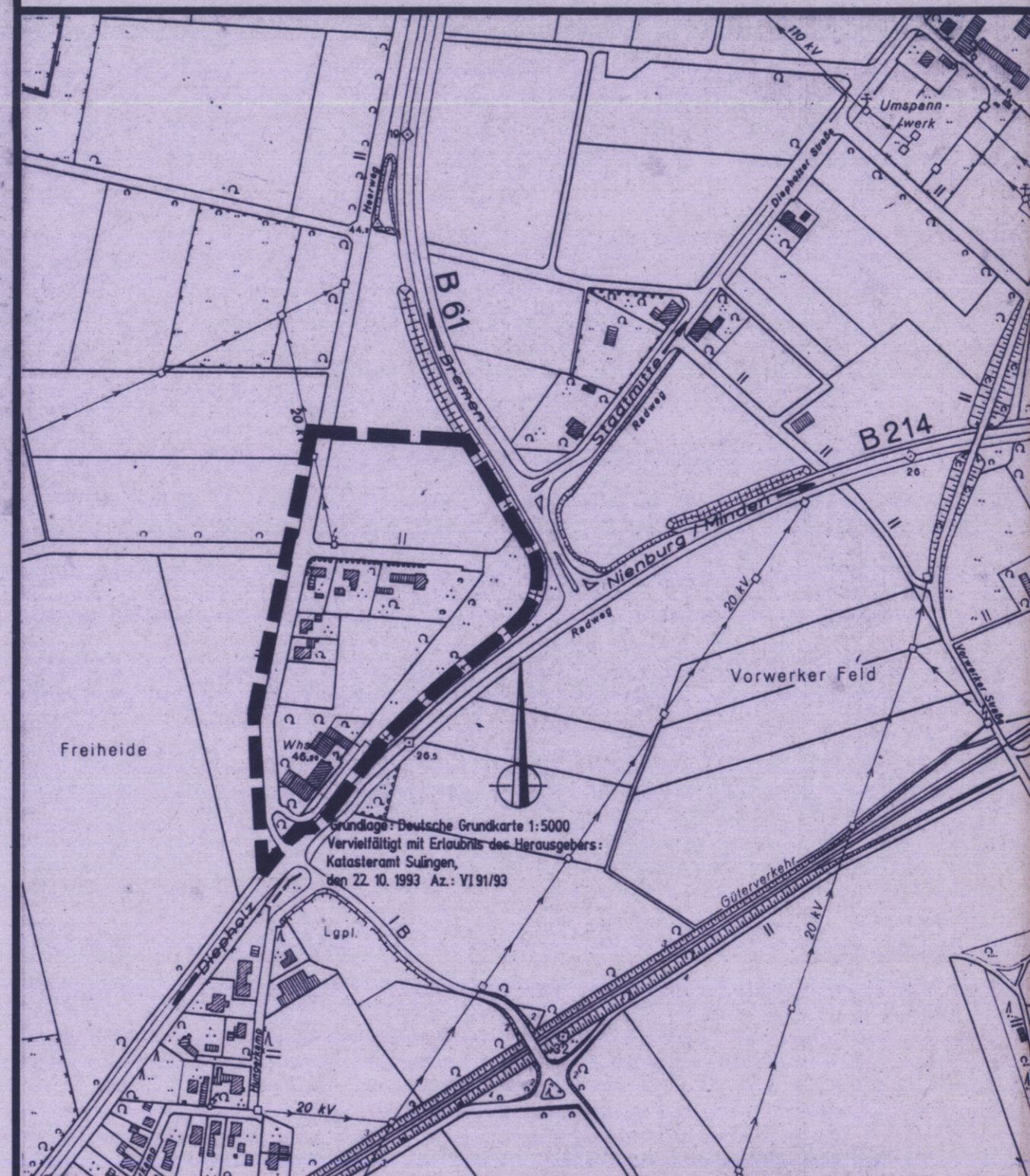
Im Bereich der an den Mindener Herweg angrenzenden Flächen ist je Grundstück eine Unterbrechung des festgesetzten Pflanzstreifens auf einer Länge von 12,00 m zur Anlage einer Grundstückszufahrt zulässig. Niedrigwachsende landschaftsgerechte Gehölze können in diesem parallel zum Mindener Herweg verlaufenden Pflanzstreifen überwiegen.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

- Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 NBauO i.V.m. § 97 NBauO wird - unbeschadet der für eine Dachbegrünung zu berücksichtigenden Maximalneigung - die zulässige Dachform von Hauptgebäuden auf geneigte Dächer mit einer Dachneigung nicht unter 30° beschränkt.
- Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 NBauO i.V.m. § 97 NBauO wird - unbeschadet zulässigerweise zu errichtender begrünter Dächer und zur Sonnennutzung erforderlicher Glasdachbereiche - die Farb- und Materialwahl der Dachendeckung auf rote bis braune Ton- bzw. Betonplatten, die der naturroten bis naturbraunen Tonpfanne farblich entsprechen, festgesetzt.
- Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 NBauO i.V.m. § 97 NBauO dürfen einzelne oder mehrere Giebel je Dachseite 50 % der jeweiligen traufseitigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zwischen Giebel und giebelseitiger Giebelkante darf 1,50 m nicht unterschreiten.
- Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 i.V.m. § 97 NBauO sind Hecken, Sichtschutzpflanzungen oder grundstücksgestaltende Baumgruppen aus Nadelgehölzen nicht 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. 120), 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. 468) maßgeblich.



STADT SULINGEN
Landkreis Diepholz - Regierungsbezirk Hannover

BEBAUUNGSPLAN NR. 58
"Freiheide"

Maßstab 1:1000

In der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 30. 09. 1998

25. 10. 93 P.
14. 08. 95 P.
23. 03. 96 P.
02. 03. 98 P.
28. 05. 98 P.