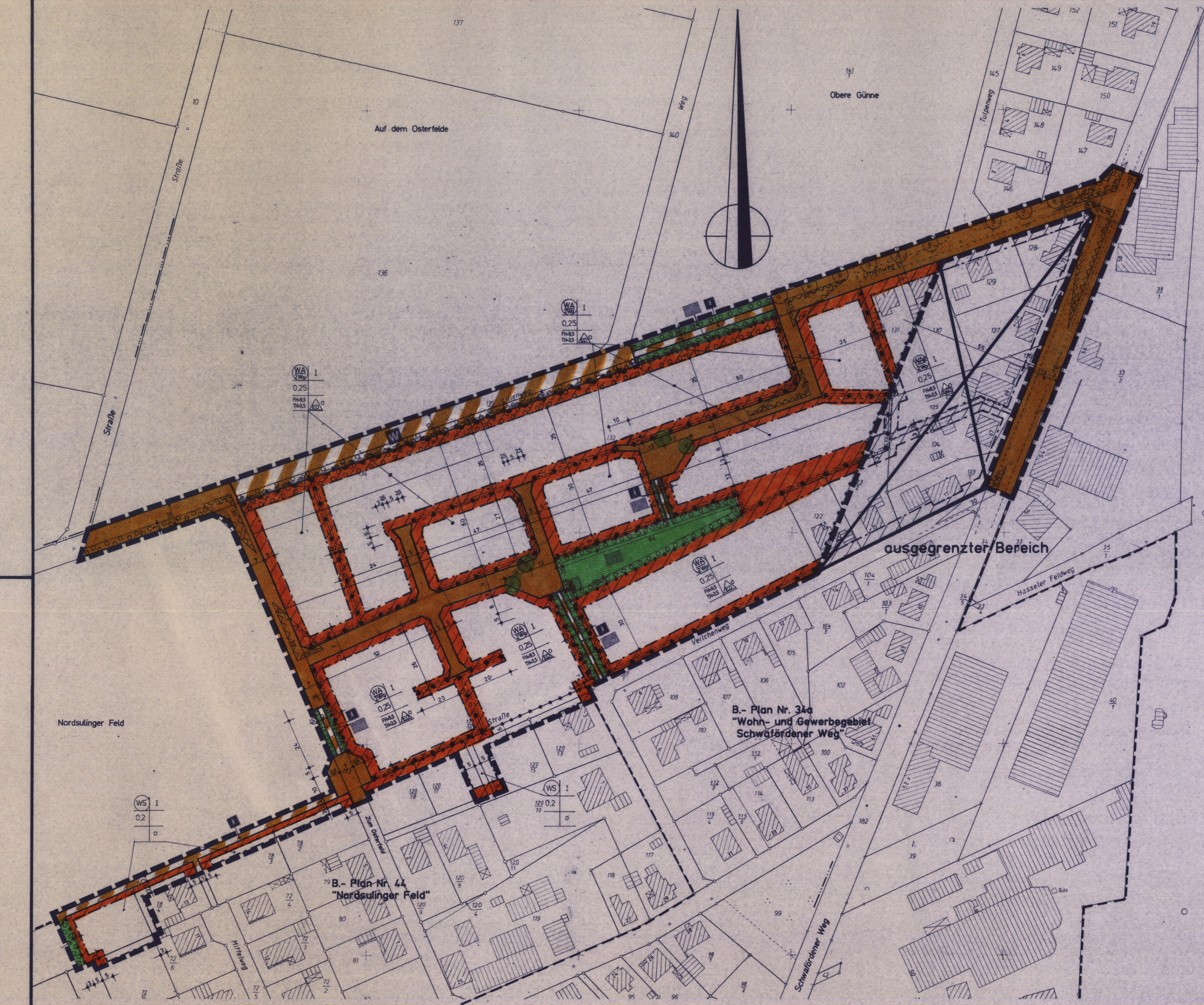


ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 63 "Nordsulinger Feld II" der Stadt Sulingen gem. § 12 BauGB werden die Festsetzungen der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes belegenen Bereiche des Bebauungsplans Nr. 44 "Nordsulinger Feld" der Stadt Sulingen aufgehoben.

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. 122), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbündeln (Investitionserleichterungs- und Wohnbündelgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) maßgeblich.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Füllschema der Nutzungsschablone

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

Art der baulichen Nutzung

	Kleinsiedlungsgebiete
	Allgemeine Wohngebiete mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen
	Allgemeine Wohngebiete mit Einschränkung und Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung

0,25	Grundflächenzahl
1	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
1,45	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Fahrbahnoberkante (Mittelmaß) im jeweiligen grundstücksgrenzenden Straßenabschnitt
1,45	Pl = Traufhöhe in Meter, Tr = Traufhöhe in Meter

	Offene Bauweise
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

Verkehrsfächen

	Öffentliche Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Öffentlicher Fußgängerbereich
	Wirtschaftsweg
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen

	Elektrizität
	Sickermulde mit Festsetzungen des Muldenbereichs und Leitungsrecht für RW-Rigole zugunsten der Stadt Sulingen (siehe textl. Festsetzungen Nr. 6 u. 8)

Hauptwasserleitungen

	Öffentliche Grünflächen
	Parkanlage
	Spielplatz

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) Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

	Leitungsrecht für Regenwasserleitungen zugunsten der Stadt Sulingen (siehe textl. Festsetzungen Nr. 7 u. 8)
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB) (siehe textl. Festsetzungen Nr. 4)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
	Grenzen der anschließenden B.-Pläne

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. 63 "Nordsulinger Feld II"

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

Sulingen, den 18.01.1996

gez. Schlöterbusch
Bürgermeister

(Siegel)

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 07.07.1994 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 "Nordsulinger Feld II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.10.1994 örtlich bekannt gemacht.

Sulingen, den 18.01.1996

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur 5 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. OVG S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. OVG 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 12.07.1994). 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

Sulingen, den 15.01.1996

gez. Wieting
Verm. Oberamt

Planverfasser

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

Sulingen, den 13.06.1995

Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 15.08.1995 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.08.1995 örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 04.09.1995 bis 04.10.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Sulingen, den 18.01.1996

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 15.08.1995 den 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 24.08.1995 örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 04.09.1995 bis 04.10.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Sulingen, den 18.01.1996

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Vereinfachte Änderung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 15.08.1995 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt. Der Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 04.09.1995 zur Stellungnahme bis zum 04.10.1995 gegeben.

Sulingen, den 18.01.1996

gez. Dinklage
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 12.12.1995 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sulingen, den 18.01.1996

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verlegung vom heutigen Tage (Az.: 1) unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 LV a - § 8 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

Sulingen, den 18.01.1996

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 19.01.1996 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 02.04.1996

Landkreis Diepholz
Oberkreisdirektor

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen ist den in der Verfügung vom 02.04.1996 (Az.: 63 DH 61 70 22 - 1 (7/96)) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom 02.04.1996 als Satzung (§ 10 BauGB) genehmigt.

Sulingen, den 18.01.1996

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 03.07.1996 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover Nr. 75 bekannt gemacht worden.

Sulingen, den 18.01.1996

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Mängel der Abwägung

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

Sulingen, den 18.01.1996

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Textliche Festsetzungen

- Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete (WA) und allgemeinen Wohngebiete mit Einschränkung (WAe) sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit jeweils nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
- 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 Verkehrsfläche eingehalten wird und der zwischen Verkehrsfläche und Bauvorhaben verbleibende Bereich mit Ausnahme von Garagenzufahrten - flächendeckend mit Heckenbildenden, heimischen Gehölzen dauerhaft bepflanzt wird.
- Als Maßnahme zum Schutz und zur Pflege der Natur i.S.v. § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird zum Schutz und zur Entwicklung einer siedlungstypischen Baugebietsdurchgrünung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt, daß für je 80 qm befestigter Grundstücksfläche (Zufahrten, Stellplätze, Hoffläche), 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 ist. Abgänge Bäume sind zu ersetzen.
- 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 Einzelbäume mit einer Mindesthöhe der Kronenunterkante von 2,50 m über der Straßenoberkante sind jedoch zulässig.
- 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 % Fugenanteil bzw. versickerungsfähiger Flächenanteil, Rasensteine, Drainbetonsteine, 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 Sichermaßnahmen zur Versickerung und Verdunstung zuzuführen.
- Unbeschadet vorhandener Regenwasseranschlüsse hat die RW-Entwässerung der privaten Baugrundstücke dezentral über festgesetzte Sickermuldenbereiche zu erfolgen. Im Bereich der festgesetzten Sickermuldenbreite von 2,00 m wird ein Leitungsrecht gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Stadt Sulingen für die Verlegung und den Betrieb einer RW-Rigole zur Aufnahme nicht versickerbarer Regenwassermengen festgesetzt.
- Das Leitungsrecht gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB wird zugunsten der Stadt Sulingen für die Verlegung und den Betrieb einer Regenwasserleitung festgesetzt.
- Die mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Sulingen belasteten Flächen dürfen nicht überbaut werden, für Anpflanzungen mit tiefwurzelnden Gehölzen ist das Einvernehmen der Stadt Sulingen einzuholen.
- Die gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind biologisch stabil auszubilden und mit landschafts- und standortheimischen Laubbäumen, wie Eiche, Buche, Birke, Hartriegel, Gewöhnlicher Schneeball, Faulbaum, Waldhassel, Kornelkirsche, Salweide, Vogelbeere, Feldahorn, Grauerle, Hainbuche, Frühe Traubenkirsche usw., flächendeckend zu bepflanzen. Hierbei ist die Pflanzung so zu gestalten, daß aufgrund der entstehenden Bodenbeschaffenheit ein Einsatz chemischer Herbizide im Sinne von § 9 (1) Nr. 20 BauGB vermieden wird. Je 150 qm Pflanzfläche ist ein Hochstamm der oben genannten Baumarten mit einem Mindestkopfdm 14/16 zu pflanzen.
- Im immissionsrechtlich eingeschränkten allgemeinen Wohngebiet (WAe) gemäß § 14 BauNutzungsverordnung sind erhöhte Lärmimmissionspegel nach TA-Lärm von 60 / 45 dB(A) nicht zu tolerieren. Bei der Bebauung in diesem eingeschränkten allgemeinen Wohngebiet sind Wohn- und Schlafräume zur lärmabwärtigen Seite hin (Gebäudefrontseite) anzuordnen. Dieses gilt nur bei beabsichtigten wesentlichen Änderungen bzw. Neuplanungen von Gebäuden mit Wohnnutzung. Ausnahmen hiervon werden nur dann zulässig, wenn diese Räume mit entsprechenden Schallschutzfenstern oder Schallschutzwänden gemäß VDI Richtlinie 2210 ausgestattet werden.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

- Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 NBauO i.V.m. § 97 NBauO wird - unbeschadet der für eine Dachbegrenzung zu berücksichtigenden Maximalneigung - die zulässige Dachform sämtlicher mit fester Bedachung eingedeckter Gebäude 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 Dachbedeckung auf rote bis rotbraune Ton- bzw. Betonplatten, die der naturtönen bis naturbraunen Tonplatten farblich entsprechen, festgesetzt.
- Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 NBauO i.V.m. § 97 NBauO dürfen einzelne oder mehrere Gärten je Dachseite 50 % der jeweiligen traufseitigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zwischen Giebel und giebelseitiger Gauenkante darf 20 % der zugehörigen traufseitigen Gebäudelänge nicht unterschreiten.
- Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 i.V.m. § 97 NBauO sind Hecken, Sichtschutzpflanzungen oder grundstücksgestaltende Baumgruppen aus Nadelgehölzen nicht zulässig.
- Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 i.V.m. § 97 NBauO sind im Bereich der allgemeinen Wohngebiete (WA) Einfriedigungen der Baugrundstücke nur in Form lebender Laubgehölzhecken (Hainbuche, Weißdorn, Liguster o. ä.) 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. 63

"Nordsulinger Feld II"

Maßstab 1:1000

In der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 12.12.1995

Ergänzt aufgrund des Beschlusses des Landkreises Diepholz vom 02.04.1996 (Az.: 63 DH 61 70 22 - 1 (7/96))

In der Fassung des Beitrittsbeschlusses vom 11.06.1996

Stellung Nordsulinger Flur 5

Stellung Sulingen Flur 3

02.11.94 P.

12.06.95 P.

10.08.95 P.