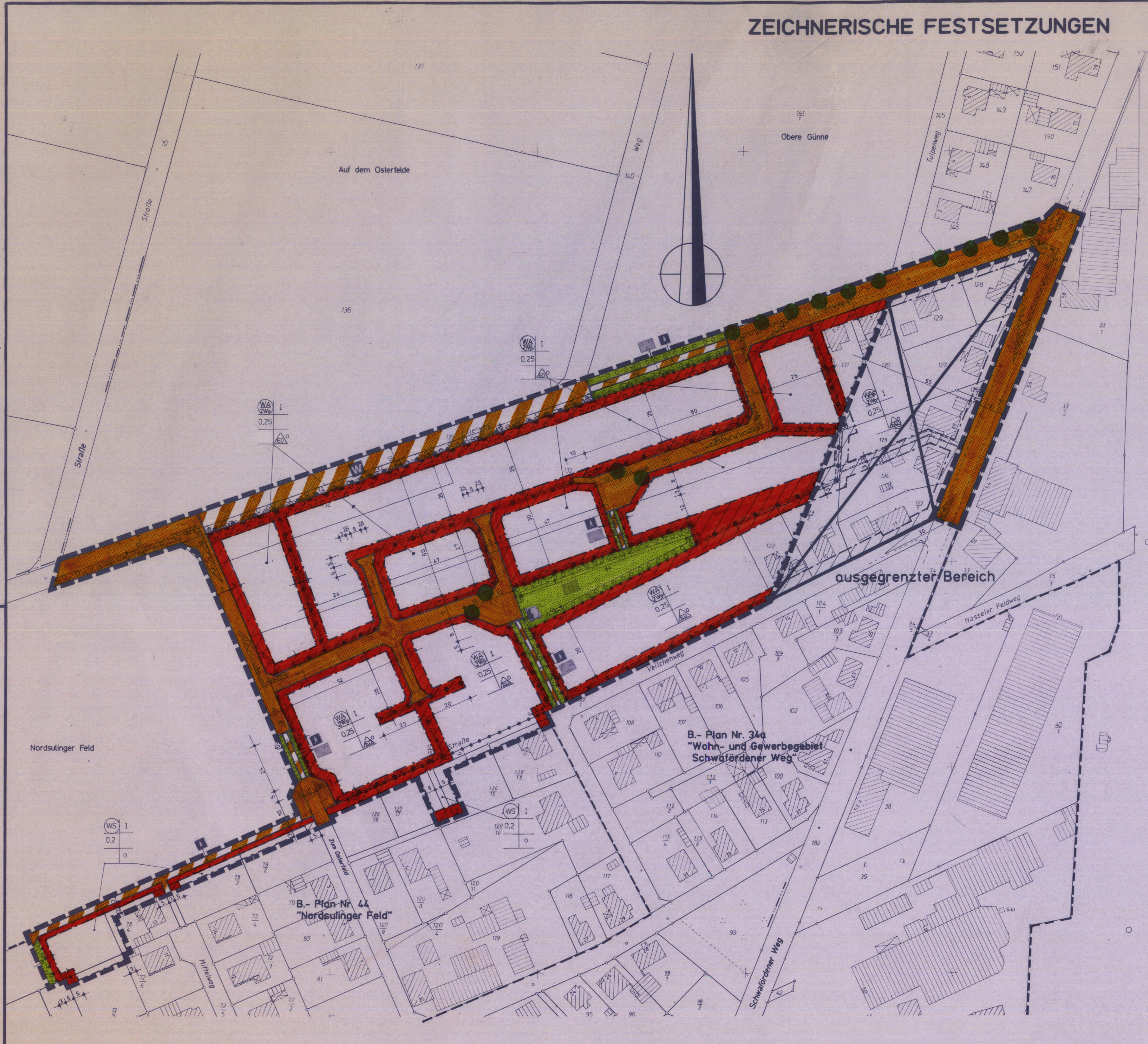




ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 63 "Nordsulinger Feld II" der Stadt Sulingen gem. § 12 BauGB wurden die Festsetzungen der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes belegenen Bereiche des Bebauungsplanes 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 22. 01. 1990 (BGBl. I S. 120), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbaugebiet (Investitions- und Wohnbaugesetz) vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466) maßgeblich.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Grundflächenzahl	Bauweise

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

- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhenbaulichen-Anlagen als Höchstmaß über Fahrbahnoberkante (Mittelmaß im jeweiligen Grundstücksbereich gemessen am Einfließen des Wassers)

Bauweise, Baugrenzen

- Offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßengrenzlinie auch gegenüber Verkehrsflächen 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)

Hauptabwasserleitungen

Grünflächen

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

Sulingen, den 07. 10. 1999

(Siegel)

gez. Schürbusch
Bürgermeister

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 01. 03. 1999 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 "Nordsulinger Feld II" 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06. 04. 1999 ortsüblich bekannt gemacht.

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. GVB. S. 187, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juli 1994.

Nds. GVB. S. 200. 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Katasteramt Sulingen

gez. Wieting
Verm. Oberst

Sulingen, den 15. 01. 1996

Planverfasser

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

Sulingen, den 30. 04. 1999 / 07. 10. 1999

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 24. 06. 1999 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 14.3 Abs. 2 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03. 07. 1999 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 12. 07. 1999 bis 12. 08. 1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Sulingen, den 07. 10. 1999

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 24. 06. 1999 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 14.3 Abs. 2 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03. 07. 1999 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 12. 07. 1999 bis 12. 08. 1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Sulingen, den 07. 10. 1999

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 30. 09. 1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sulingen, den 07. 10. 1999

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am 11. 10. 1999 in der Sulinger Kreiszeitung Nr. 238 bekannt gemacht worden.

Sulingen, den 11. 10. 1999

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 11. 10. 1999

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Mängel der Abwägung

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

Sulingen, den 11. 10. 1999

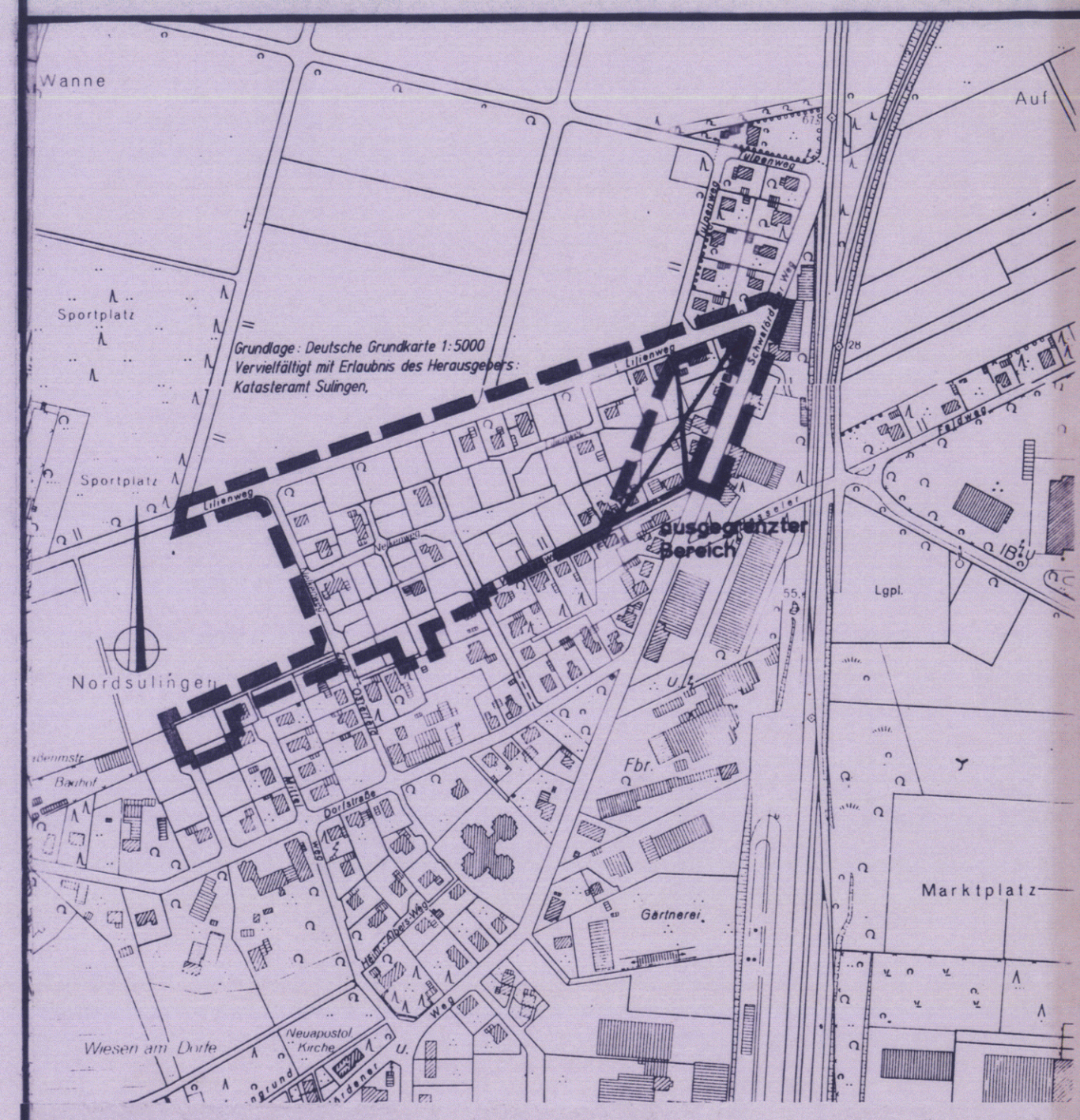
gez. Dinklage
Stadtdirektor

Textliche Festsetzungen

- Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete (WA) und allgemeinen Wohngebiete mit Einschränkung (WA-E) 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 Einfriedungen - 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 siedlungsphysiologischen Baugebietsdurchgrünung 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 ist. Abgänger 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, Stellplätze, Stellplätze und befestigten Hofflächen nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30 % Fugenanteil bzw. versickerungsfähiger Flächenanteil, Rasensteine, Drainbesteine, 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 Sicheremulden 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 Laubgehölzen, wie Eiche, Buche, Birke, Hainbuche, Weißdorn, Schlehdorn, Faulbaum, Walnuss, Kornelkirsche, Salweide, Vogelbeere, Fildahorn, 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 Mindestkopfmäß 14/16 zu pflanzen.
- Immissionsschutzrechtlich eingeschränkten allgemeinen Wohngebiet (WA-E) gemäß § 4 BauNutzungsverordnung sind erhöhte Lärmimmissionspegel nach TA-Lärm von 60 / 45 dB(A) tags/nachts zu tolerieren. Bei der Bebauung in diesem eingeschränkten allgemeinen Wohngebiet sind Wohn- und Schlafräume zur lärmbewandten Seite hin (Gaußwertseite) anzuordnen. Dieses gilt nur bei beabsichtigten wesentlichen Änderungen bzw. Neuplanungen von Gebäuden mit Wohnnutzung. Ausnahmen hiervon sind nur dann zulässig, wenn diese Räume mit entsprechenden Schallschutzelementen oder Schallschutzwänden gemäß VDI-Richtlinie 2719 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 Befestigung 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 Sonneneinstrahlung erforderlicher Glasdachbereiche - die Farb- und Materialwahl der Dachendeckung auf rote bis rotbraune Ton- bzw. Betonpfannen, die der naturroten bis naturbraunen Tonpfanne farblich entsprechen, festgesetzt.
- Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 NBauO i.V.m. § 97 NBauO dürfen einzelne oder mehrere Giebeln je Dachseite 50 % der jeweiligen traufseitigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zwischen Giebel und giebelseitiger Gaubenkante 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) Einfriedungen der Baugrundstücke nur in Form lebender Laubgehölzhecken (Hainbuche, Weißdorn, Liguster o.ä.) oder mit Staketenzäunen zulässig. Grundstücksabgrenzungen 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"

1. Änderung

In der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 30. 09. 1999