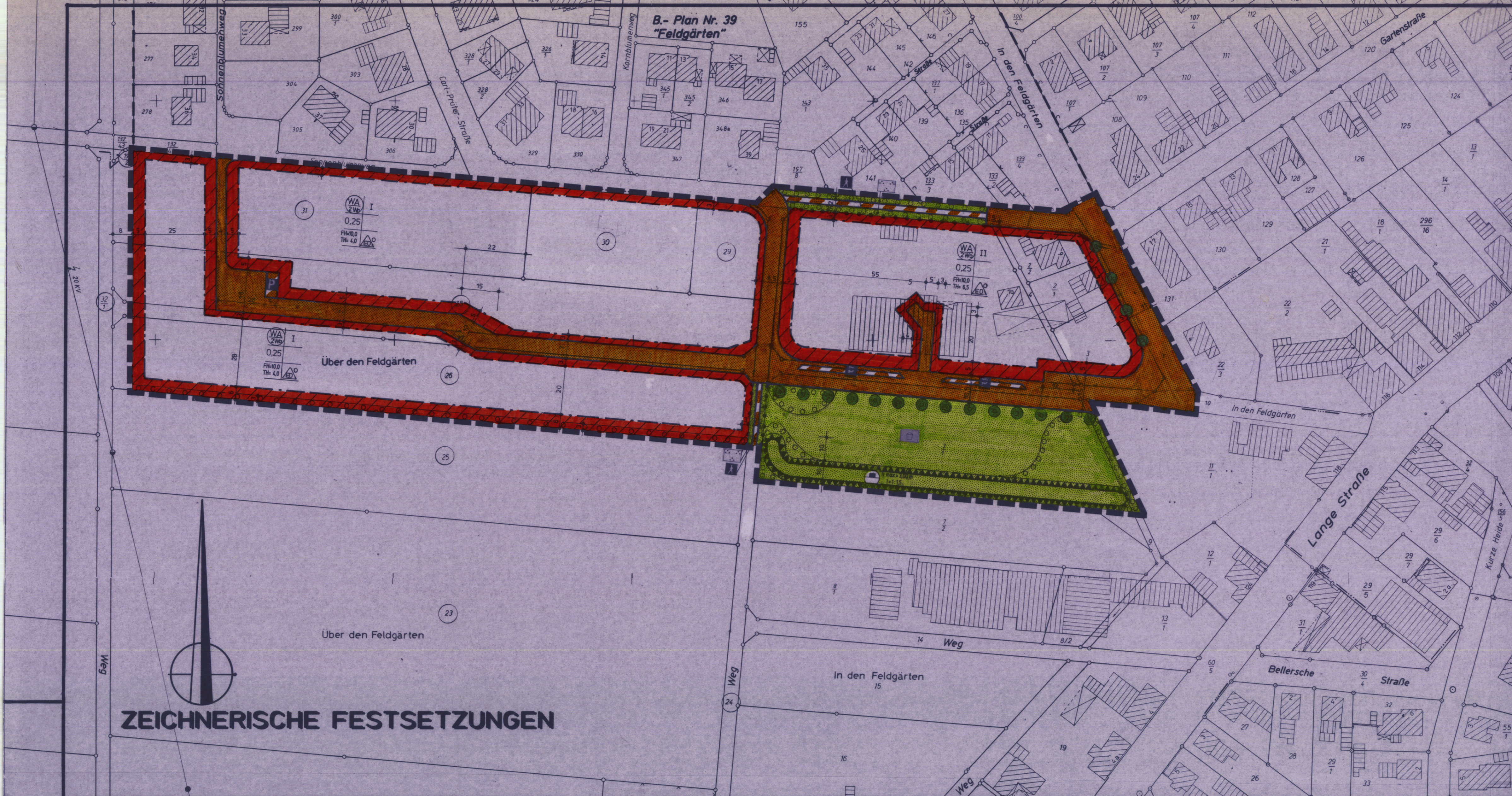




ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Füllschema der Nutzungsschablone

|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl          |                        |
| Firsthöhe                 | Bauweise               |
| Traufhöhe                 |                        |

Art der baulichen Nutzung

|  |                                                                |
|--|----------------------------------------------------------------|
|  | Allgemeine Wohngebiete mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen |
|  | überbaubare Grundstücksflächen                                 |
|  | nicht überbaubare Grundstücksflächen                           |

Maß der baulichen Nutzung

|                       |                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 0,25                  | Grundflächenzahl                                                                                                                                                                   |
| I / II                | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß                                                                                                                                               |
| Flk 0,9<br>TH 4,0/5,5 | Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Fahrbahnoberkante (Mittelmaß im jeweiligen grundstücksangrenzenden Straßenabschnitt)<br>FH = Firsthöhe in Meter, TH = Traufhöhe in Meter |

Bauweise, Baugrenzen

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

Verkehrsflächen

|  |                                                                                   |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------|
|  | Öffentliche Straßenverkehrsflächen                                                |
|  | Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung |
|  | Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung                            |
|  | Öffentliche Parkfläche                                                            |
|  | Öffentlicher Fußgängerbereich                                                     |

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)                                                                    |

Flächen für Aufschüttungen

|  |                                                       |
|--|-------------------------------------------------------|
|  | Flächen für Aufschüttungen h max = 3,00 m / l = 1:1,5 |
|--|-------------------------------------------------------|

Sonstige Planzeichen

|  |                                                                                                                              |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans                                                                    |
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets |
|  | Grenzen der anschließenden B.- Pläne                                                                                         |

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 Wohnbauland (Investitions- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 486) maßgeblich.

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. 72, "Feldgärten II" (Erweiterung und Neufassung) bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.  
Sulingen, den 25. 06. 1999

gez. Schlüterbusch  
Bürgermeister

(Siegel)

gez. Dinklage  
Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 30. 09. 1998 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 72, "Feldgärten II" (Erweiterung und Neufassung) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24. 09. 1998 örtlich bekannt gemacht.  
Sulingen, den 25. 06. 1999

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur 1/5 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. GVBl. S. 187, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juli 1994 Nds. GVBl. S. 300). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21. 02. 1997). 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 VI-99/97

Sulingen, den 03. 02. 1998

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der Stadt Sulingen - Planungsamt.  
Sulingen, den 18. 08. 1998

Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 01. 03. 1999 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 15. 03. 1999 örtlich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 30. 03. 1999 bis 30. 04. 1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Sulingen, den 25. 06. 1999

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am dem genehmigten 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 örtlich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Sulingen, den

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

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24. 06. 1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Sulingen, den 25. 06. 1999

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. § 8 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

Überleitungsbeschluss

Nach Abschluss des Verfahrensschrittes der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB hat der Rat der Stadt Sulingen in seiner Sitzung am 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

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 örtlich bekannt gemacht.  
Sulingen, den

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 BauGB am 03. 07. 1999 in der Sulinger Kreiszeitung Nr. 153 bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 03. 07. 1999 rechtsverbindlich geworden.

Sulingen, den 05. 07. 1999

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 sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
Sulingen, den

Textliche Festsetzungen

- Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete (WA) 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 Mindestgrenzabstand 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 Laubbau an geeigneter Stelle auf dem Baugrundstück zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten ist. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
- 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, Gewöhnlicher Schmalbl., Faulbaum, Weidhassel, 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 im Sinne von § 9 (1) Nr. 20 BauGB vermieden wird. Je 150 qm Pflanzfläche ist ein Hochstamm der oben genannten Baumarten mit einem Mindestkopfdurchmesser 14/16 zu pflanzen.
- Auf der Berechtigungsgrundlage des § 9 (1) Nr. 20, 1. Alternative BauGB sind die privaten Zufahrten, Parkplätze, Stellplätze und befestigten Hofflächen nur in wasserundurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30 % Fugenanteil bzw. versickerungsfähiger Flächenanteil, wie Rastersteine, Drainbetonsteine, Schotterterrassen 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, auf den Grundstücken anzulegenden Sickermulden zur Versickerung und Verdunstung zuzuführen.

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 der Hauptgebäude 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. Betonplatten, die der naturroten bis -rotbraunen Tonpappe farblich entsprechen, festgesetzt.
- Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 NBauO i.V.m. § 97 NBauO dürfen einzelne oder mehrere Gauben je Dachseite 40 % der jeweiligen traufseitigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zwischen Giebel und giebelseitiger Gaubenkante darf 1,50 m nicht unterschreiten.
- Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 NBauO i.V.m. § 97 NBauO sind Hecken, Sichtschutzpflanzungen oder grundstücksgestaltende Baumgruppen aus Nadelgehölzen nicht zulässig.
- Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 NBauO i.V.m. § 97 NBauO sind straßenseitige Einfriedigungen der Baugrundstücke nur in Form lebender Laubgehölzhecken (Hainbuche, Weidorn; Liguster o. ä.) oder mit Staketenzäunen zulässig. Grundstücksgrenzungen im Bereich der straßenseitigen, nicht überbaubaren Flächen dürfen 0,80 m über Straßenoberkante nicht überschreiten.

Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 72 "Feldgärten II" der Stadt Sulingen gem. § 12 BauGB werden die Festsetzungen der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans belegenen Bereiche des Bebauungsplans Nr. 39 "Feldgärten" der Stadt Sulingen aufgehoben.



STADT SULINGEN

Landkreis Diepholz - Regierungsbezirk Hannover

BEBAUUNGSPLAN NR. 72

"Feldgärten II"  
(Erweiterung und Neufassung)

Maßstab 1:1000

In der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 24. 06. 1999

18. 08. 98 P.