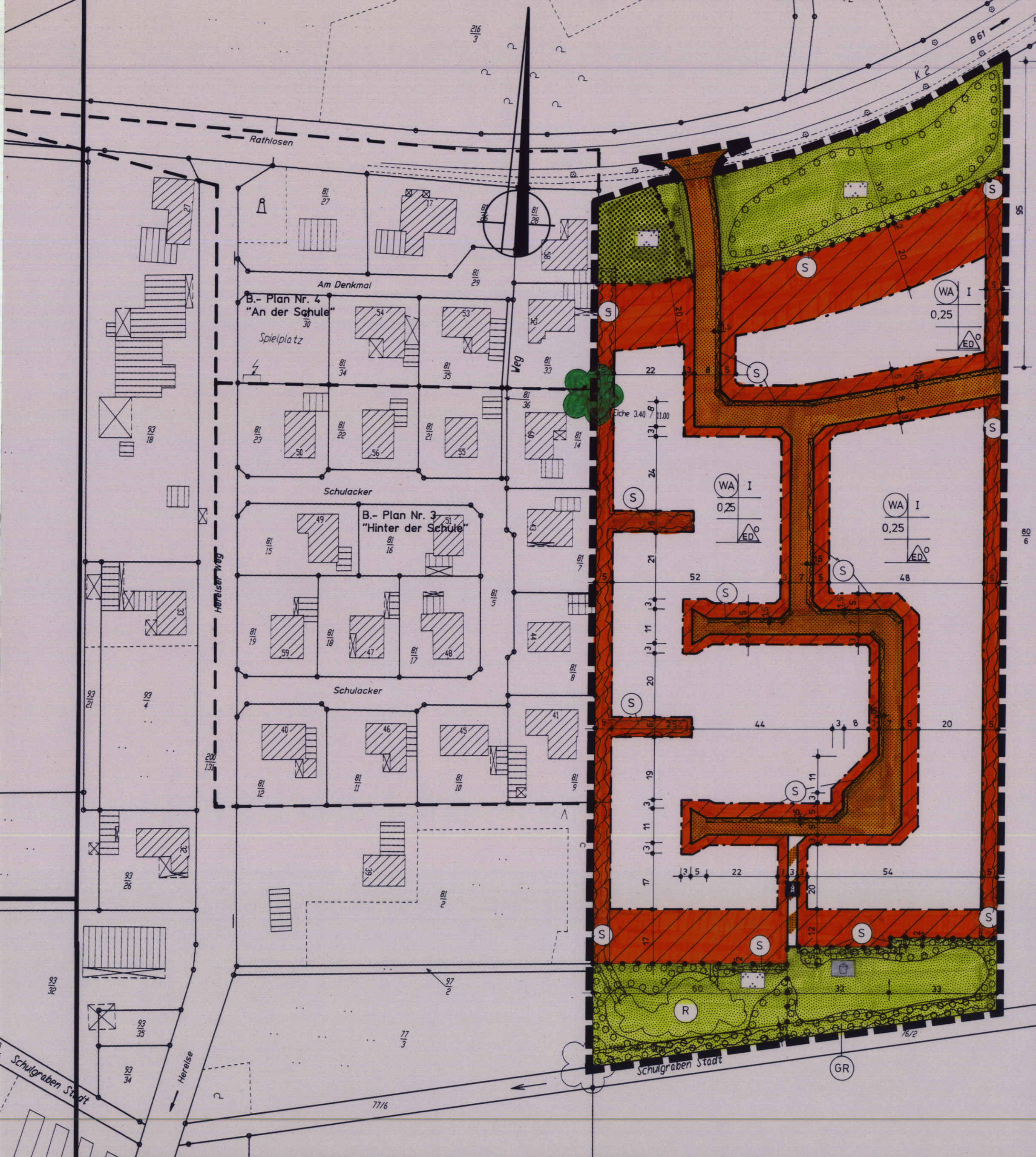


ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Firsthöhe	Bauweise

Art der baulichen Nutzung

	Allgemeine Wohngebiete
	ÜBERBAUBARE- GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
	NICHT ÜBERBAUBARE- GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Maß der baulichen Nutzung

0,25	Grundflächenzahl
1	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen

	Offene Bauweise
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

Verkehrsrflächen

	Öffentliche Verkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Öffentlicher Fußgängerbereich

Grünflächen

	Öffentliche Grünfläche
	Private Grünfläche
	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)
--	--

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB) R = Fläche zur bedarfsgerecht dimensionierten Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens S = Sickermulde
	Gewässerrandstreifen gemäß § 91a NWG in einer Breite von 5 m entlang des Gewässers II. Ordnung "Schulgraben Stadt"
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
	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. 132), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466) 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. 80 "Erweiterung Wohngebiet Stadt"

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

Sulingen, den 27. 06. 2001

gez. Schlüterbusch
Bürgermeister

(Siegel)

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 21. 09. 2000 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80 "Erweiterung Wohngebiet Stadt"

beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03. 11. 2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Sulingen, den 27. 06. 2001

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Rathlosen Flur 10

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 27. Februar 1998 Nds. GVBl. S. 86). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06. 10. 2000).

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 L 4 - 324/00

Sulingen, den 13. 06. 2001

gez. Wieting
Verm. Oberrat

Planverfasser

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

Sulingen, den 16. 01. 2001

Dipl.-Ing. *[Signature]*

Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 29. 03. 2001 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 11. 04. 2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 23. 04. 2001 bis 23. 05. 2001

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sulingen, den 27. 06. 2001

gez. Dinklage
Stadtdirektor

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 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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 26. 06. 2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sulingen, den 27. 06. 2001

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB

am 02. 08. 2001 in der Sulinger Kreiszeitung Nr. 178 bekanntgemacht worden.

Sulingen, den 02. 08. 2001

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

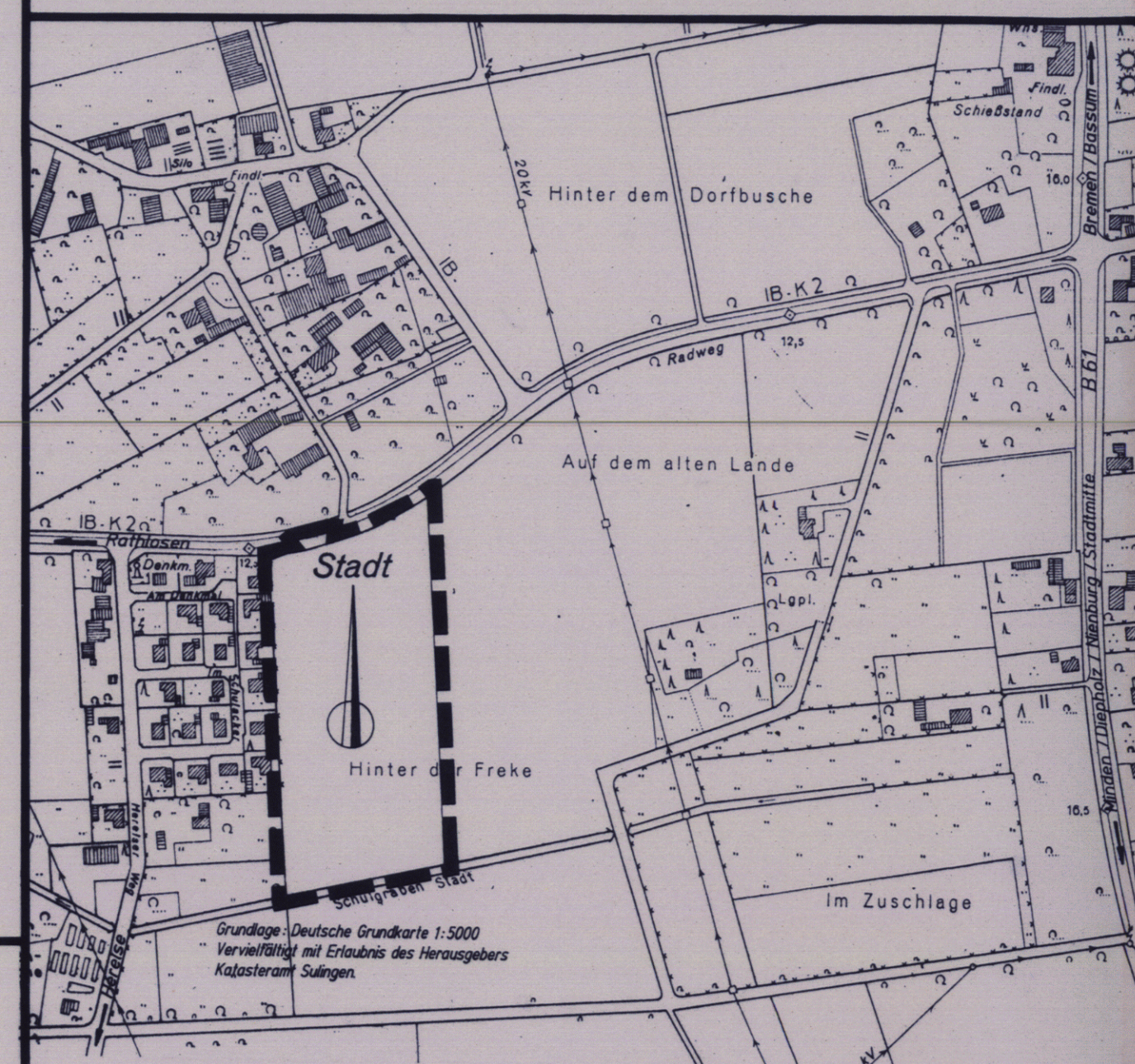
Stadtdirektor

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind nur Einzelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen und Doppelhäuser mit 1 Wohnung je Doppelhaushälfte 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 grundstücksbenachbarten Verkehrsfläche eingehalten wird und der zwischen Verkehrsfläche und Bauvorhaben verbleibende Bereich - mit Ausnahme von Garagenzufahrten - flächendeckend mit heckenbildenden, heimischen Gehölzen dauerhaft bepflanzt wird.
- 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 wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30 % Fugenanteil, 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 Sickermulden zur Versickerung und Verdunstung zuzuführen.
- Die Regenwasserentsorgung der privaten Baugrundstücke hat dezentral auf den jeweiligen Grundstücken zu erfolgen. Für die Regenwasserentwässerung der allgemeinen Wohngebiete sind anstelle einer Kanalisation Sickermulden festgesetzt. Das Regenwasser aus muldenbenachbarten Grundstücken kann, sofern es nicht als Brauchwasser zwischengespeichert und genutzt wird bzw. flächig versickert, direkt in die Sickermulden abgeleitet werden. Für den Fall von Starkregenereignissen ist sicher zu stellen, dass das überschüssige Oberflächenwasser des jeweiligen Grundstücks in die Sickermulden abgeführt und dort zurückgehalten wird und versickert. Die festgesetzten Mulden auf den privaten Grundstücken können in die jeweilige Gartengestaltung individuell einbezogen und erweitert werden. Es ist dauerhaft sicherzustellen, dass bei sehr extremen Regenereignissen (n<0,2) ein Durchleiten nicht versickerbarer Regenwassermengen aus grundstücksbenachbarten höher gelegenen Muldenbereichen zu den an den tiefsten Muldenendpunkten angeordneten Regenwasserrückhaltebecken möglich bleibt.
- Die entlang der Erschließungsstraßen festgesetzten Sickermulden können für die Anlage von Zuwegungen und Garagenzufahrten auf einer Gesamtlänge von maximal 6 m je Grundstück - bei Einbau eines mit der Stadtverwaltung abgestimmten Rohrdurchlasses - unterbrochen werden.
- 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 für je 80 qm befestigter Grundstücksfläche (Zufahrten, Stellplätze, Hoffläche), 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.
- 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, Hartriegel, 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 im Sinne von § 9 (1) Nr. 20 BauGB vermieden wird. Je 150 qm Pflanzfläche ist ein Hochstamm der oben genannten Baumarten mit einem Mindestkopfkopfmaß 14/16 zu pflanzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

- 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, 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. 80

"Erweiterung Wohngebiet Stadt"

Maßstab 1:1000

In der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 26. 06. 2001