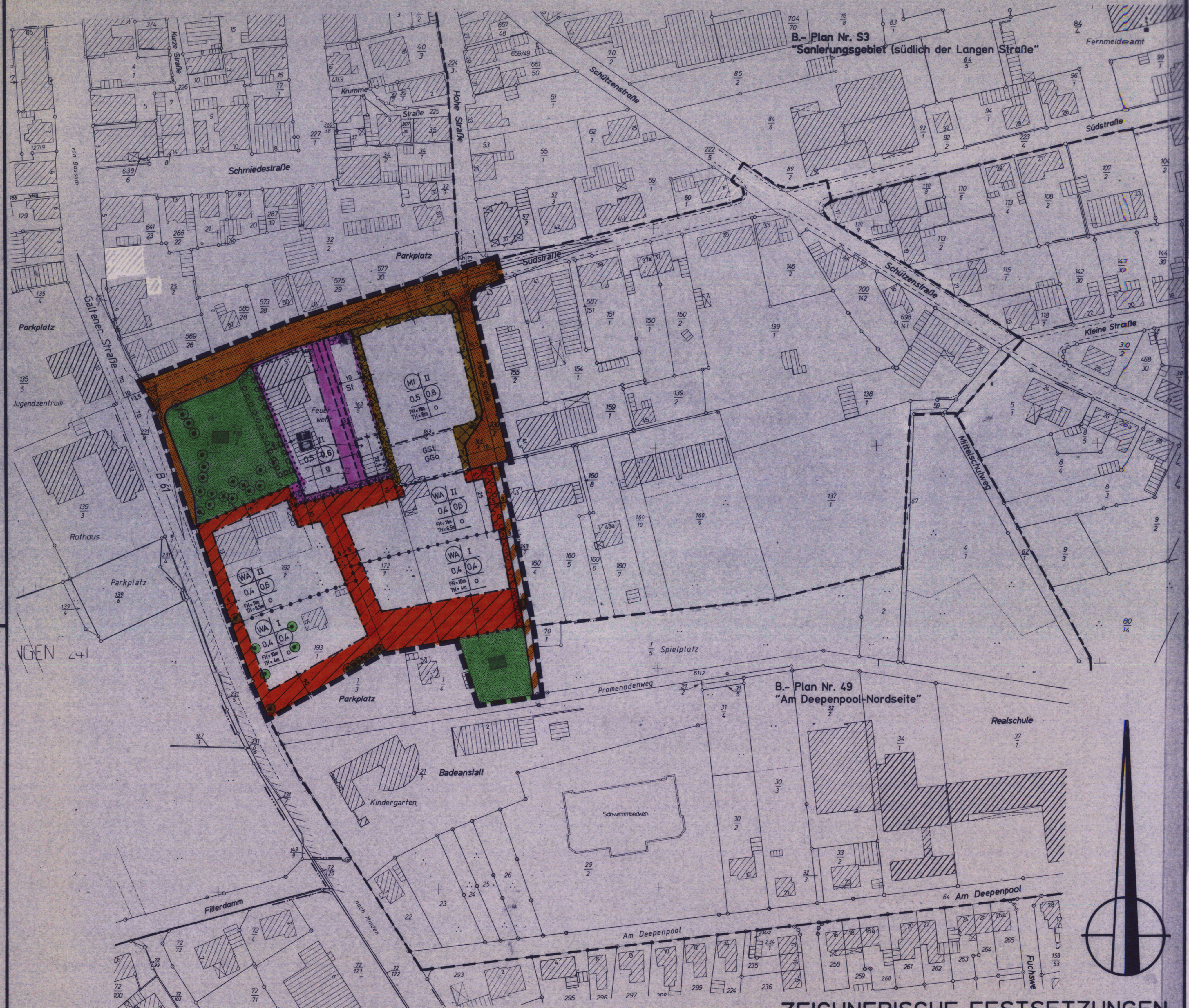




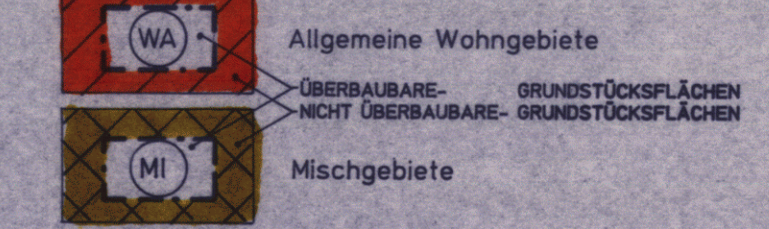
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	Bauweise

Art der baulichen Nutzung

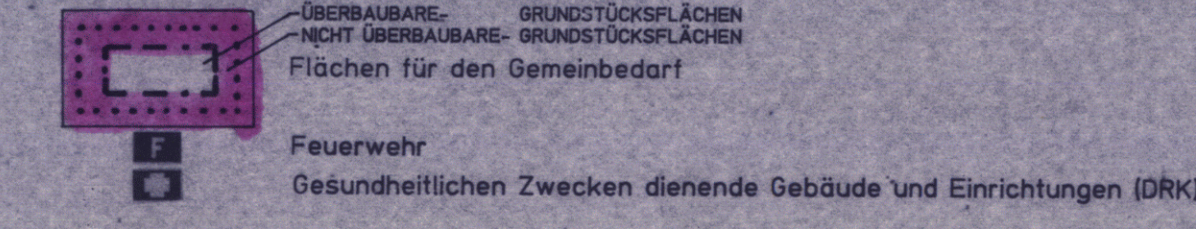


Maß der baulichen Nutzung

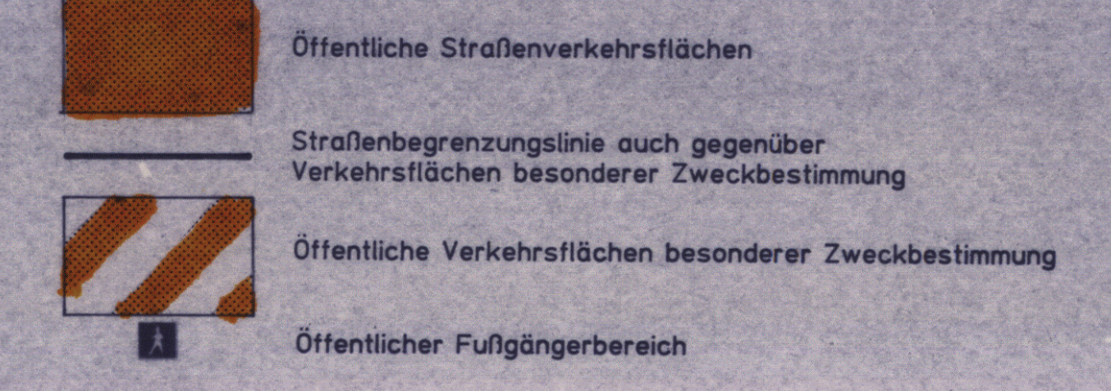
0.4 0.5 0.8
I II
Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze über
Fahrbahnoberkante (Mittelmaß im jeweiligen
grundstücksgrenzenden Straßenabschnitt)
Flur-Flächen in Meter, Tr.-Flächen in Meter (siehe textl. Festsetzungen Nr. 9)

Bauweise, Baugrenzen
0 Offene Bauweise
9 Geschlossene Bauweise
Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf



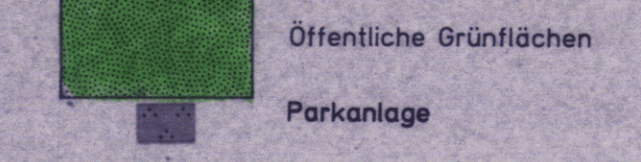
Verkehrsflächen



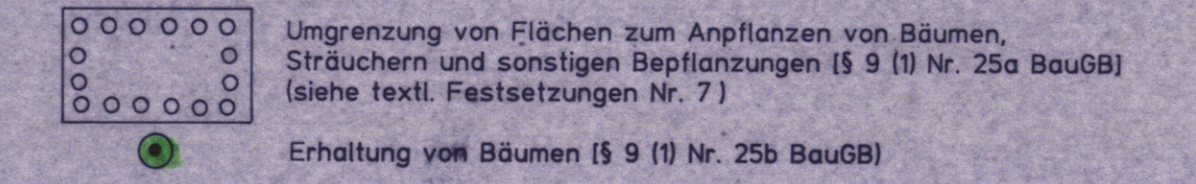
Flächen für Versorgungsanlagen



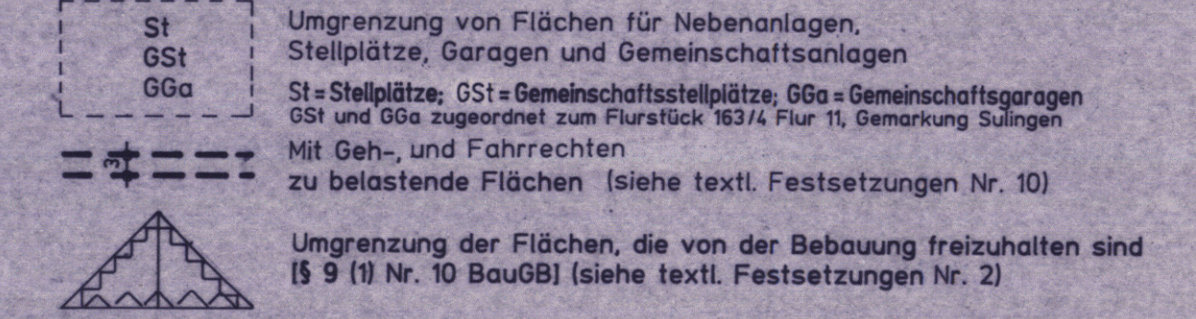
Grünflächen



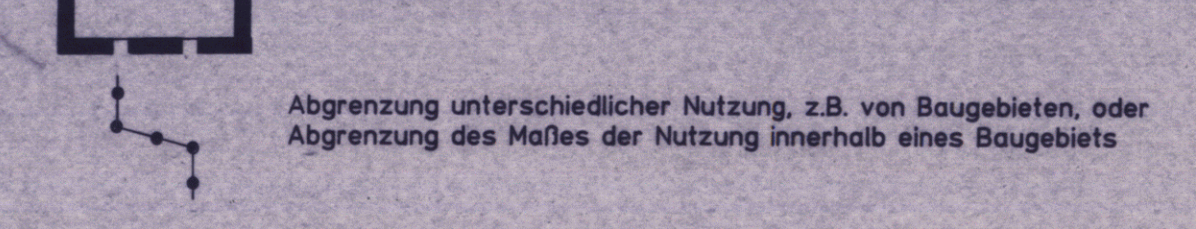
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Grenzen der anschließenden B.-Pläne

HINWEIS

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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 Wohnland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz) 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. S1 "Sanierungsgebiet (nördlich des Promenadenweges)" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02. 04. 1993 ortsüblich bekannt gemacht. Sulingen, den 19.05.1994.

gez. Schüllerbusch (Siegel) gez. Dinklage
Bürgermeister Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 15. 06. 1989 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. S1 "Sanierungsgebiet (nördlich des Promenadenweges)" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02. 04. 1993 ortsüblich bekannt gemacht. Sulingen, den 07.07.1994.

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur 11, Maßstab: 1:1000
Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtverwerbliche 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 14. 08. 1992). 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, den 22.07.1994.

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der Stadt Sulingen - Planungsamt. Sulingen, den 14. 07. 1993.

Öffentliche Auslegung
Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 14. 10. 1993 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 17. 03. 1994 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 25. 03. 1994 bis 25. 04. 1994 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Sulingen, den 07.07.1994.

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 bis Sulingen, den 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 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben. 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 19. 05. 1994 die Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Sulingen, den 07.07.1994.

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. Sulingen, den 23. 02. 1995.

Anzeige
Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 28. 07. 1994 angezeigt worden. Die textliche Festsetzung Nr. 8 des Bebauungsplans ist eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht. Hannover, den 24. 10. 1994. Bezirksregierung Hannover im Auftrage des Hagen.

Beitrittsbeschluss
Der Rat der Stadt Sulingen ist in der Verfügung vom 24. 10. 1994 (Az.: 204.5-2102.2-S-1-S/11/94) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am 15. 12. 1994 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 23. 02. 1995.

Inkrafttreten
Die Erteilung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 01. 02. 1995 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover Nr. 3 bekannt gemacht worden. In der Sulinger Kreiszeitung wurde auf diese Bekanntmachung am 23. 02. 1995 hingewiesen. Der Bebauungsplan ist damit am 01. 02. 1995 rechtsverbindlich geworden. Sulingen, den 23. 02. 1995.

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

- Auf der Berechtigungsgrundlage des § 23 (5) BauVO sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (2) BauVO sowie Garagen gem. § 12 BauVO sowie Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauVO mit Ausnahme von Einfriedigungen - nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Im Bereich der gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhaltend sind (hier: Sichtdreiecke), dürfen Sichtbehinderungen oberhalb 0,80 m über Straßenebene nicht eintreten. Sichtbehinderungen oberhalb 0,80 m über Straßenebene sind zulässig, wenn diese Stützflächen über gemeinsame Grundstücks- und abfahrts angefahren werden können und ausreichend Wendemöglichkeit auf dem jeweiligen Grundstück besteht, um ein Rückwärtsfahren der Fahrzeuge in den fließenden Verkehr zu vermeiden.
- 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 % Pflasteranteil, Treibholzteile, Schotterterrassen oder ähnlich) zulässig. Als Maßnahme zum Schutz und zur Pflege der Natur i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist das bei Starkregenereignissen auf diesen Flächen nicht versickerbare Niederschlagswasser seitlichen Rändern zur Versickerung und Verdunstung zuzuführen.
- Auf der Berechtigungsgrundlage des § 23 (5) BauVO sind in Bereich der Baugebiete gemäß § 11 BauVO auf den den Straßen zugewandten nicht überbaubaren Flächen Stellplätze nur zulässig, wenn diese Stellplätze über gemeinsame Grundstücks- und abfahrts angefahren werden können und ausreichend Wendemöglichkeit auf dem jeweiligen Grundstück besteht, um ein Rückwärtsfahren der Fahrzeuge in den fließenden Verkehr zu vermeiden.
- Als Maßnahme zum Schutz und zur Pflege der Natur i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird zum Schutz und zur Weiterentwicklung einer siedlungstypischen Baugebietsgestaltung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt, daß für je 120 qm befestigter Grundstücksfläche (Zufahrten, Stellplätze, Hofflächen) und für je 80 qm durch Gebäude verriegelter Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Obst- oder standortbedingender Laubbau an geeigneter Stelle auf dem Baugrundstück zu pflanzen ist.
- Durch Fenster und Lichtbänder nicht durchbrochene Wandflächen > 100 qm sind zu mind. 1/3 mit Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen (Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 25 a BauGB).
- Die gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind biologisch stabil auszubilden und mit landschafts- und standortbedingenden Laubbäumen, wie Eiche, Buche, Birke, Hainbuche, gewöhnlicher Schnellbäume, Faulbaum, Weiden, Kornelkirsche, Salweide, Vogelbeere, Feldahorn, Grauerle, Hainbuche, Fröhle, Traubeneiche usw., flächendeckend zu bepflanzen. Hierbei ist die Pflanzung so zu gestalten, daß aufgrund der entstehenden Bodenbeschattung ein Einsatz chemischer Herbizide i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB vermieden wird. Die Pflanzung ist ein Hochstamm der o. g. Baumarten mit einem Mindestkopfmass 14/16 zu pflanzen. Die festgesetzten Pflanzflächen in Bereich der privaten Grundstücksflächen sind in Längsrichtung mindestens als Reihenanlage zur Regenwasserentlastung zu profilieren.
- Untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine, Lüfter- und Fächerhaubhaube usw., können die gemäß § 16 (3) BauVO festgesetzte maximale Bauhöhe überschreiten.
- Begünstigte des festgesetzten Geh- und Fahrrechtes sind die Eigentümer und Nutzer des Flurstückes 172/3, Flur 11, Gemarkung Sulingen.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

- Auf der Berechtigungsgrundlage des § 36 NdsO i.V.m. § 97 NdsO wird die zulässige Dachform älterer Gebäude - unbeschadet vorhandener Gebäudehöhen - auf Dächer mit einer Neigung nicht unter 38° beschränkt.
- Auf der Berechtigungsgrundlage des § 36 NdsO i.V.m. § 97 NdsO wird die Farb- und Materialwahl der Dachdeckung - unbeschadet vorhandener Dachdeckungen - auf rote bis rotbraune Ton- bzw. Betonpfannen, die der natürlichen Umgebung entsprechen, festgesetzt.
- Auf der Berechtigungsgrundlage des § 36 NdsO i.V.m. § 97 NdsO darf die Länge einzelner oder mehrerer Giebel je Dachseite 50 % der jeweiligen traufseitigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zwischen Giebel und giebelseitiger Giebelkante darf 20 % der zugehörigen traufseitigen Gebäudelänge nicht unterschreiten.



STADT SULINGEN
Landkreis Diepholz - Regierungsbezirk Hannover

BEBAUUNGSPLAN NR. S1
"Sanierungsgebiet (nördlich des Promenadenweges)"

Maßstab 1:1000
In der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 19. 05. 1994.

Ergänzt aufgrund der Verfügung der Bezirksregierung Hannover vom 24. 10. 1994. Az.: 204.5-2102.2-S-1-S/15/1994.
22. 01. 99 P.
18. 03. 99 P.
14. 07. 99 P.