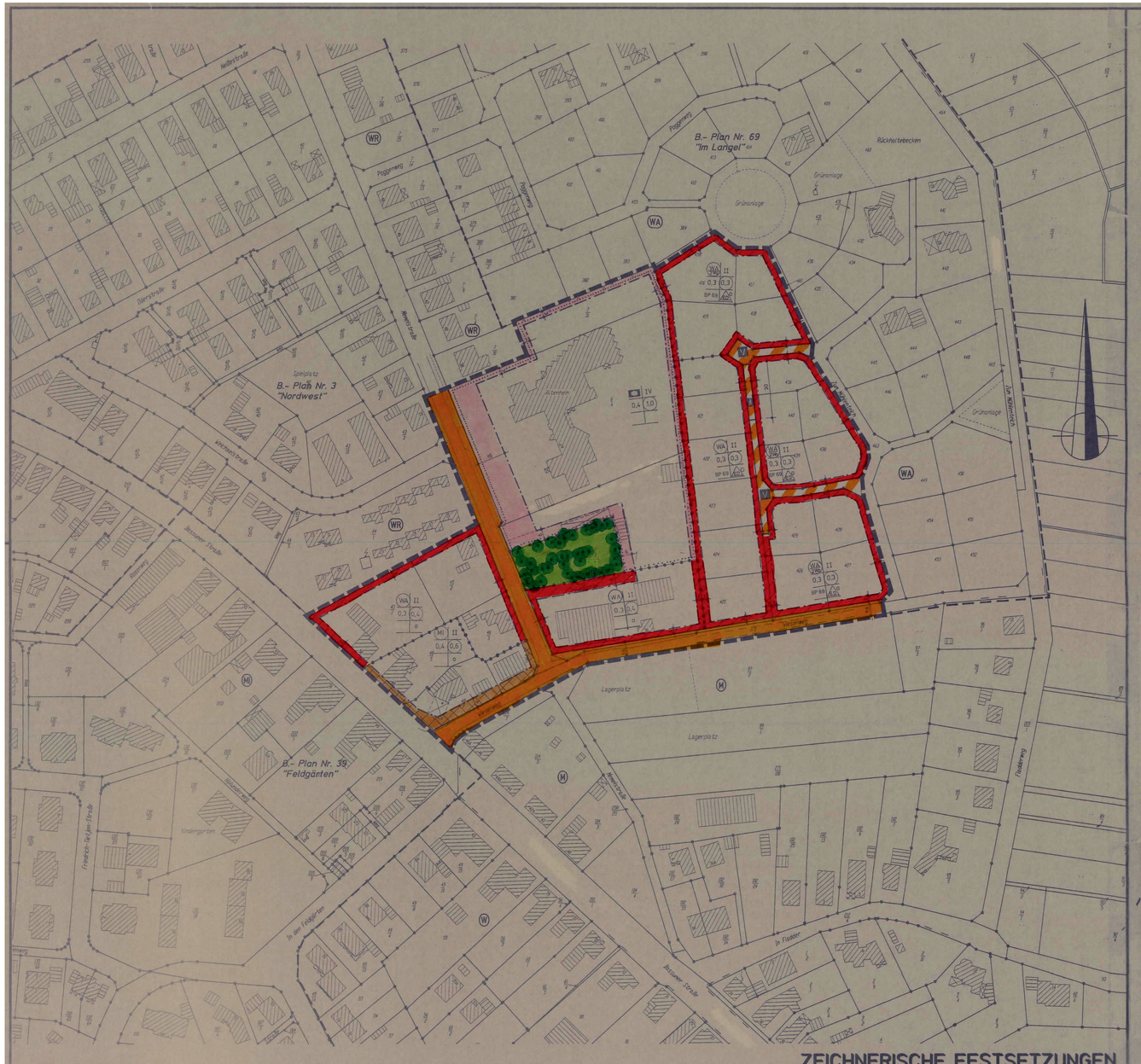

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
textl. Festsetzungen Nr. 3, 4, 5	Bauweise

Art der baulichen Nutzung

- WA – Allgemeine Wohngebiete (ÜBERBAUBARE- / NICHT ÜBERBAUBARE- GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN)
- WA – Allgemeine Wohngebiete mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen
- M – Mischgebiete (ÜBERBAUBARE- / NICHT ÜBERBAUBARE- GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN)

Maß der baulichen Nutzung

- (3) (WA) (II) (G) – Geschoßflächenzahl
- 0,3 ; 0,4 – Grundflächenzahl
- I, II , IV – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- BP 69 – Allgemeines Wohngebiet in dem die textlichen Festsetzungen Nr. 3, 4, 5 anzuwenden sind (ehemaliger Bereich des Bebauungsplanes Nr. 69 "Im Langel")

Bauweise, Baugrenzen

- o – Offene Bauweise
- a1 – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- a – Abweichende Bauweise, Länge baulicher Anlagen größer als 50 m sind zulässig
- Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf

- Flächen für den Gemeinbedarf (ÜBERBAUBARE- / NICHT ÜBERBAUBARE- GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN)
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Altenheim)

Verkehrsflächen

- Öffentliche Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentlicher Fußgängerbereich
- V – Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen
- Friedhof

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

- Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

- 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

HINWEIS
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die Veränderung 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) maßgebich.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Sulingen diesen Bebauungsplan Nr. 78 "Am Jüdischen Friedhof" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Sulingen, den 11.07.2006

(Siegel)

gez. Knoop
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß
Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 15. 06. 2000 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 78 "Am Jüdischen Friedhof" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.09.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Sulingen, den 11.07.2006

gez. Knoop
Der Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur 14 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 1996 Nds. GVBl. S. 85). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30. 05. 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 L4-192/00

gez. Franke
Verm.Amtsrat

Sulingen, den 18.07.2006

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

Sulingen, den 11.07.2006

gez. Sebode
Dipl.- Ing.

Öffentliche Auslegung
Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 02.03.2006 den 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 08.03.2006 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 20.03.2006 bis 21.04.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sulingen, den 11.07.2006

gez. Knoop
Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am den 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 bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sulingen, den

Der Bürgermeister

Satzungsbeschluß
Der Rat der Stadt Sulingen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.05.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sulingen, den 11.07.2006

gez. Knoop
Der Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am 03.07.2006 im Amtsblatt des Landkreises Diepholz Nr. 17/2006 bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 03.07.2006 rechtsverbindlich geworden.

Sulingen, den 11.07.2006

gez. Knoop
Der Bürgermeister

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

Der Bürgermeister

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

Sulingen, den

Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

A Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauBG

(1) Für die Anlage von Fuß- und Radwegen innerhalb der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

(2) Auf den privaten Bauflächen der allgemeinen Wohngebiete ist die Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO um maximal 20 % zulässig mit der Maßgabe, dass die Garagen-/Stellplatzzufahrt und die Stellplatzflächen mit einem versickerungsfähigen Flächenanteil von mindestens 30 % zu befestigen sind (z.B. mit 30 % Pugenanteil, Drainbetonsteine, Rasengittersteine, Schotterrasen u. ä.).
Das Oberflächengefälle der Zufahrten und der Stellplätze ist so zu gestalten, dass Niederschlagsspitzen seitlichen Mulden auf dem Grundstück zur Versickerung zugeführt werden.
(Rechtsgrundlage: §9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. Nr. 20 BauGB).

(3) Im Bereich der aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 „Im Langel" übernommenen allgemeinen Wohngebiete sind auf den Grundstücken je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein standortheimischer Laubbaum anzupflanzen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

(4) Im Bereich der aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 „Im Langel" übernommenen allgemeinen Wohngebiete ist das auf den privaten Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser mit oder ohne Zwischenspeicherung über Rasenflächen oder Rasenmulden vor Ort zu versickern.

B Regeln der baulichen Nutzung

(5) Im Bereich der aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 „Im Langel" übernommenen allgemeinen Wohngebiete sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen Nrn. 6 § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Von der Zulässigkeit ausgeschlossen sind somit:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

(6) Auf der Rechtsgrundlage des § 23 Abs. 5 BauNVO sind Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern – mit Ausnahme von Einfriedungen – ein Grenzabstand von mindestens 1 m zur Verkehrsfläche der erschließenden Straßen eingehalten wird. Bei geböude- bzw. wandartig wirkenden Bauvorhaben ist der verbleibende Bereich – mit Ausnahme von Garagenzufahrten – flächendeckend mit heckenbildenden heimischen Gehölzen dauernaht zu bepflanzen.

Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 78 der Stadt Sulingen „Am Jüdischen Friedhof" werden entgegenstehende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Nordwest" und des Bebauungsplanes Nr. 69 „Im Langel" aufgehoben

STADT SULINGEN

Landkreis Diepholz – Regierungsbezirk Hannover

BEBAUUNGSPLAN NR. 78
"Am Jüdischen Friedhof"

Maßstab 1: 1000

In der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 18.05.2006

25. 08. 00 P.
05. 06. 02 NK