

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nicht zulässig:
- Läden mit Verkaufsfächen über 50 m²
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

(§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO).

1.2 Zahl der Wohnungen
Je Einzelhaus ist eine Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.3 Höhe der baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet
Die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahnachse der jeweiligen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.
Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf max. 0,40 m über dem Bezugspunkt liegen.
Unter der Traufhöhe (TH) ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe werden Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäudeteile oder Gebäuderücksprünge ausgenommen.

Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist der höchste Punkt des Daches. Untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.5 Erschließung im allgemeinen Wohngebiet
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist je Baugrundstück die Schaffung max. einer Grundstückszu-/abfahrt mit einer maximalen Breite von 5 m zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.6 Niederschlagswasserbeseitigung
Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken vollständig schadfrei zu versickern. Die Anlagen zur Versickerung müssen gemäß den Vorgaben des technischen Regelwerks DWA-A 138 geplant, gebaut und betrieben werden.
Der Übergang der privaten Grundstücke zur öffentlichen Straße ist in wasserdurchlässiger Bauweise (versickerungsfähiges Pflaster oder Rasengittersteine mit einem Fugenanteil > 50%, Schotterrassen o. ä.) auszuführen. Im Übrigen ist auf Privatgrund durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser oberflächlich von den Privatflächen in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann. Für die geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen und/oder Erlaubnisse im Vorfeld (z. B. im Rahmen der Baugenehmigung bzw. -anzeige) einzuholen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

1.7 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)

1.7.1 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
Die Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind mit Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen. Es sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mindestens 10 % zu verwenden. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm ein Gehölz als mindestens 2 x verpflanzter Strauch in einer Höhe von mindestens 1,20 m zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.7.2 Pflanzgebot für Einzelbäume
Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standorttreuer hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste oder alternativ ein hochstämmiger Obstbaum (Qualität: Stammumfang mindestens 10 -12 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das Pflanzgebot ist auf dem jeweiligen Grundstück nach Fertigstellung der Bebauung in der darauffolgenden Pflanzperiode umzusetzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Table with 2 columns: Pflanzliste and Sträucher. Lists various tree and shrub species like Acer campestre, Corylus avellana, etc.

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)

2.1 Dachform und -neigung
Die Hauptdächer sind nur als Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von mindestens 20 ° herzustellen.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Wintergärten (mit verglasten Außenwänden), untergeordnete Gebäude- oder Bauteile, wie z. B. Dachauf- oder Anbauten, Vordächer, sowie Garagen und Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von weniger als 50 m².

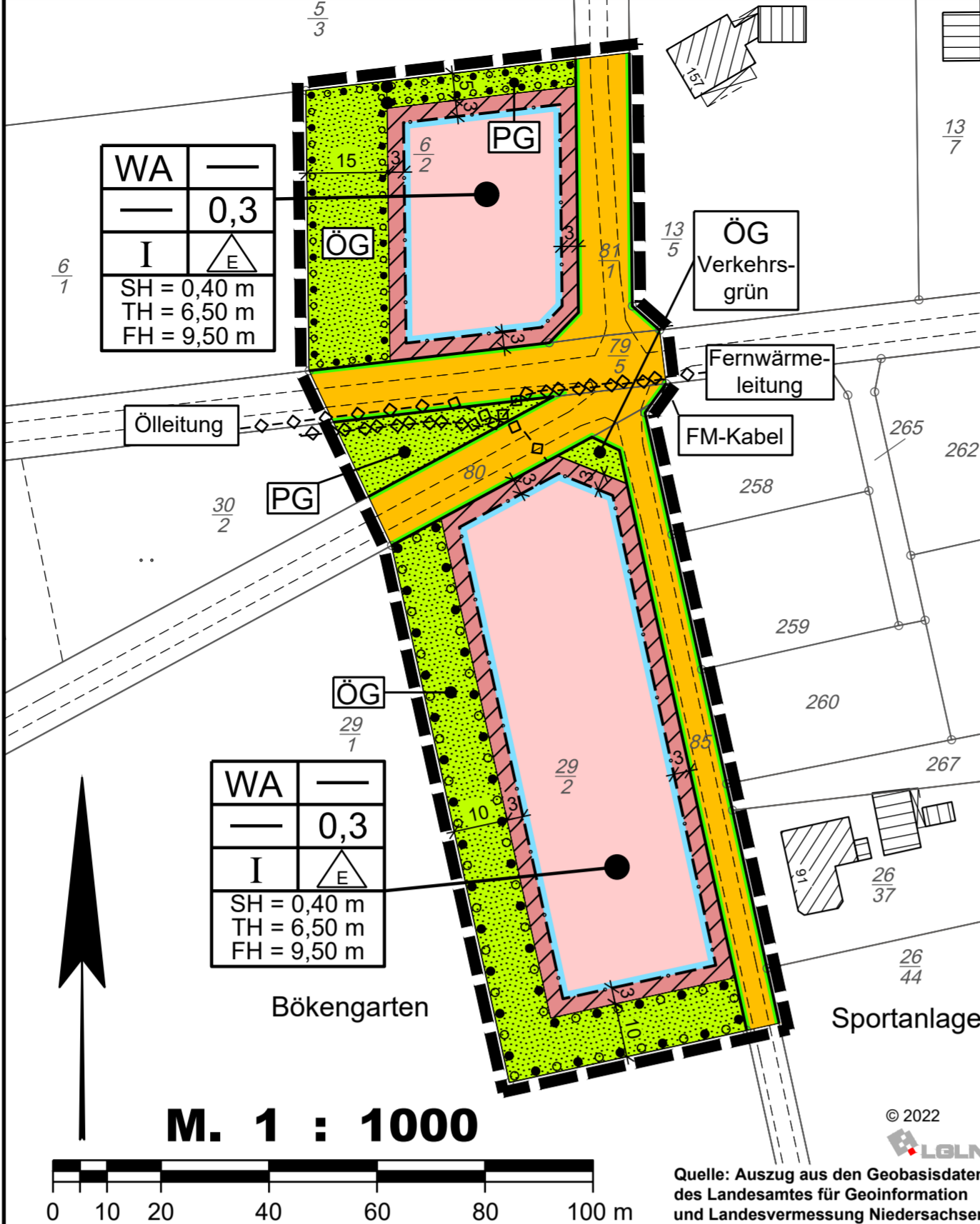
2.2 Dacheindeckung
Für die Dacheindeckung der geneigten Hauptdächer sind ausschließlich unglasierte Dachziegel oder -steine in den Farben Rot bis Rotbraun, Anthrazit oder Schwarz zu verwenden. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Dachteile sowie Solarenergieanlagen und Wintergärten. Eine Begrünung der Dachflächen ist zulässig.
Als Rahmen für die zulässigen Farbtöne gelten folgende Farbwerte nach dem Farbregister RAL 840 HR, Zwischentöne sind zulässig:

Table with 4 columns: Farbtöne (Farbton "Rot", "Braun", "Anthraxit", "Schwarz") and their corresponding RAL numbers.

2.3 Einfriedung
Im allgemeinen Wohngebiet sind als Grundstückseinfriedung entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur lebende Hecken oder Zäune aus Holz bis zu einer Höhe von 0,8 m, bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Fahrbahn, zulässig.

2.4 Gartengestaltung
Der Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Gebäudefront, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen wird als Vorgarten festgesetzt.
Vorgärten sind, außer für notwendige Zufahrten bzw. Zuwegungen, gärtnerisch mit Pflanzen (Stauden, Gräser, Sträucher, Halbsträucher usw.) anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Anlage von flächigen Glas-, Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten gleich welchen Materials, welcher Art oder welcher Körnung und/oder Fließ- oder Folienabdeckungen ist im Vorgartenbereich nicht zulässig.

2.5 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.



M. 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

3 Hinweise

3.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S.4147).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2022 (GVBl. S. 388).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).

Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739)

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.12.2021 (Nds. GVBl. S. 830)

3.2 Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese nach § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen bei der Unteren Denkmal-schutzbehörde des Landkreises Diepholz und dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.3 Versorgungsleitungen
- - - - - Ölleitung (nicht eingemessen)
- - - - - Fernwärmeleitung mit FM-Begleitkabel

Hinweis zur Wärmeversorgung
Jeder Grundstückseigentümer soll verpflichtet werden, an das im Ortsteil Groß Lessen bestehende Fernwärmeversorgungsnetz anzuschließen.

3.4 Kampfmittel
Sollten sich bei den Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

3.5 Altlasten
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz zu informieren.

3.6 Artenschutz
Die Bauflächenvorbereitung auf den Freiflächen darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d. h. nicht in der Zeit von 1. März bis 31. Juli, durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

4 Nachrichtliche Übernahmen

Erlaubnis- bzw. Bewilligungsfeld Scholen
Das Plangebiet befindet sich im Erlaubnisfeld Scholen der Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG und im Bewilligungsfeld Scholen der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co.KG. Die Bergbau-berechtigungs-Konzession berechtigt zur Aufsuchung bzw. Gewinnung von Erdöl und anderen bituminösen Stoffen (Kohlenwasserstoffe). Im Bewilligungsfeld ist der Konzessionshalter verpflichtet, konzessionserhaltende Maßnahmen, wie Seismik und Explorationsbohrungen durchzuführen.

Erdgasfeld Barenburg
Das Plangebiet befindet sich an einem durch Altbergbau des Erdgasfeldes Barenburg beeinflussten Standort. Baumaßnahmen in Bereichen bergbaulicher Anlagen können zu erheblichen Gefahren führen. In diesen Gebieten ist bei Baugenehmigungen eine Beteiligung der Bergbehörde unabdingbar.

Präambel und Ausfertigung des Planes

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunal-verfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Sulingen diesen Bebauungsplan Nr. 126 "Bökengarten", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Sulingen, den 19.02.2024
L.S. gez. Bade (Bade)

Verfahrensvermerke / Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 23.06.2022 die Aufstellung des Bebauungs-planes Nr. 126 "Bökengarten" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 28.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sulingen, den 19.02.2024
L.S. gez. Bade (Bade)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:
Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2, 26129 Oldenburg, Tel.: 0441 - 59 36 55

Oldenburg, den 21.12.2023
gez. i. A. Gieselmann

Planunterlage

Kartengrundlage: 048 - L4 - 27 / 2022
Liegenschaftskarte: Flur: 7 Maßstab: 1000
Gemarkung: Groß Lessen
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 (Nds.GVBl. 2003, S.5))
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.01.2022). 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.*

Sulingen, den 19.02.2024

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen-Verden
- Katasteramt Sulingen -
L.S. i. A. gez. S. Franke (Unterschrift)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 22.06.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 20.07.2023 bis einschließlich 25.08.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sulingen, den 19.02.2024
Der Bürgermeister

L.S. gez. Bade (Bade)

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am ... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom ... bis ... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Sulingen, den ...
Der Bürgermeister

(Bade)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat den Bebauungsplan Nr. 126 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.12.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Sulingen, den 19.02.2024
Der Bürgermeister

L.S. gez. Bade (Bade)

Ausfertigungsvermerk

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Rates der Stadt Sulingen sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Sulingen, den 19.02.2024
Der Bürgermeister

L.S. gez. Bade (Bade)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 126 "Bökengarten" ist gemäß § 10 BauGB am 02.04.2024 im Amtsblatt Nr. 13 / 2024 des Landkreises Diepholz bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 126 ist damit am 02.04.2024 rechtsverbindlich geworden.

Sulingen, den 10.04.2024
Der Bürgermeister

L.S. gez. Bade (Bade)

Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht *) geltend gemacht worden.

Sulingen, den ...
Der Bürgermeister

(Bade)

Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht *) geltend gemacht worden.

Sulingen, den ...
Der Bürgermeister

(Bade)
*) Nichtzutreffendes streichen

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

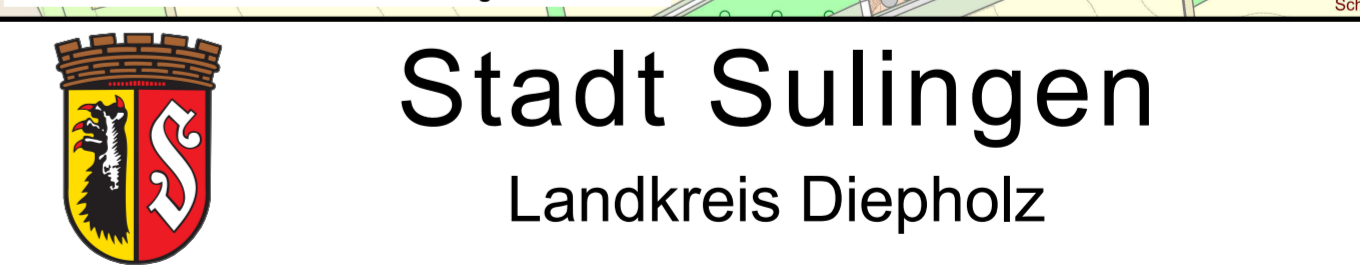
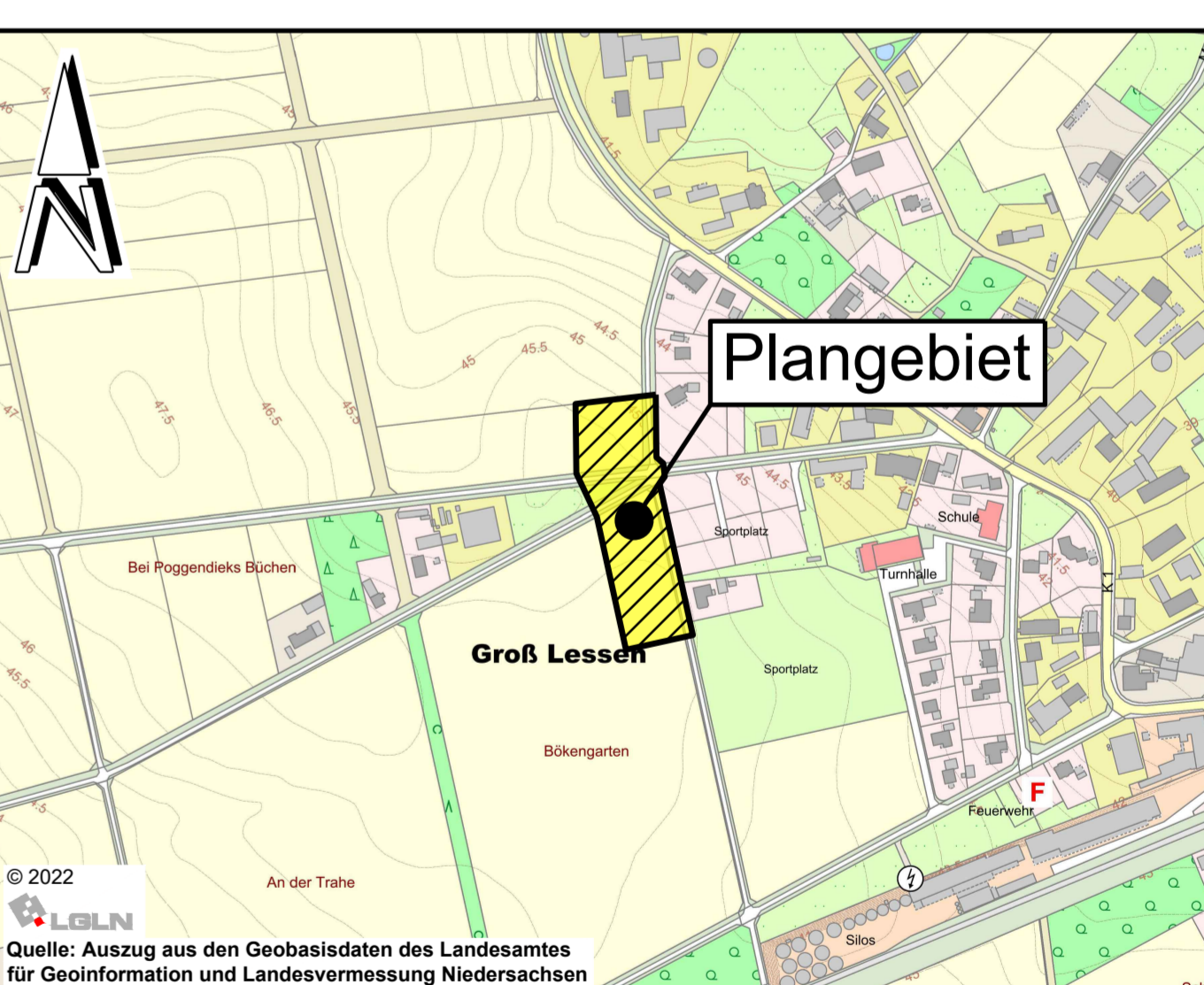
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

Legend table for plan symbols: WA Allgemeines Wohngebiet, GRZ Grundflächenzahl, I Zahl der Vollgeschosse, SH Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, TH Traufhöhe, FH Firsthöhe, etc.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Table with 2 columns: Baugebiet, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl, Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Bauweise, Sockelhöhe (SH), Traufhöhe (TH), Firsthöhe (FH)

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Bebauungsplan Nr. 126
"Bökengarten"

Mit örtlichen Bauvorschriften