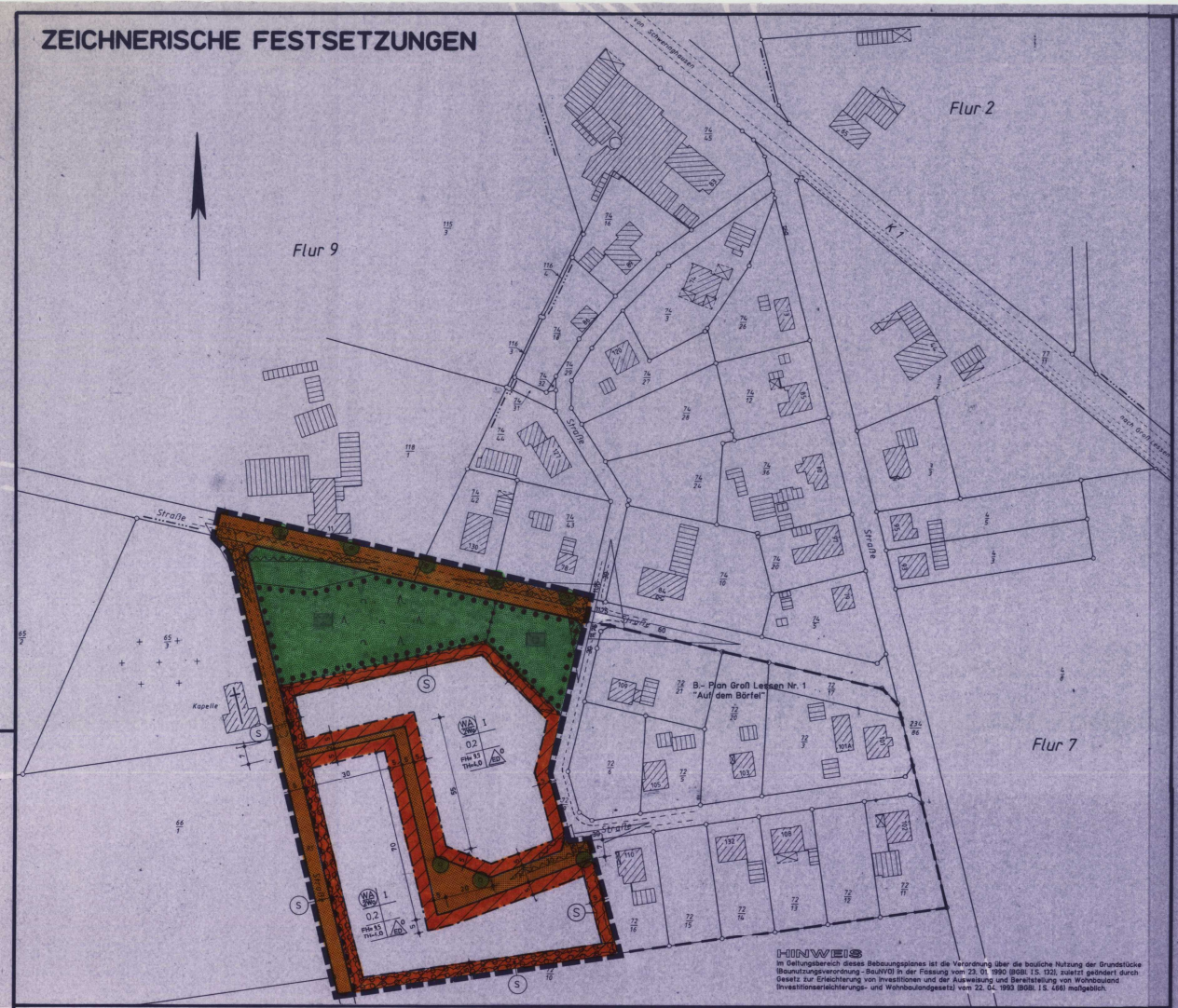
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Firsthöhe / Traufhöhe	Bauweise

Art der baulichen Nutzung

WA – Allgemeine Wohngebiete mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen (siehe textl. Festsetzung Nr. 1)
ÜBERBAUBARE- GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
NICHT ÜBERBAUBARE- GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Maß der baulichen Nutzung

0,2	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH= 9,5 TH=4,0	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Fahrbahnoberkante (Mittelmaß im jeweiligen grundstücksangrenzenden Straßenabschnitt) FH = Firsthöhe in Meter, TH = Traufhöhe in Meter

Bauweise, Baugrenzen

o	Offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
—·—·—	Baugrenze

Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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) (siehe textl. Festsetzungen Nr. 8)

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

S – Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
S = Stickermulde (siehe textl. Festsetzung Nr. 7)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB) (siehe textl. Festsetzung Nr. 5)

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

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. 59 "Auf dem Börfel II"

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

Sulingen, den 11. 11. 1996

(Siegel)

gez. Schlüterbusch
Bürgermeister

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Der Rat /~~Verwaltungsausschuß~~ der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 14. 10. 1993 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59 "Auf dem Börfel II"

beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17. 03. 1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Sulingen, den 11. 11. 1996

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur 7/9 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, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19. 09. 1989, Nds. GVBl. 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 10. 11. 1993).

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

Sulingen, den 12. 11. 1996 gez. i.A. Kühne

Planverfasser

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

Sulingen, den 01. 07. 1994

Dipl. - Ing.

Öffentliche Auslegung

Der Rat /~~Verwaltungsausschuß~~ der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 02. 09. 1996 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 06. 09. 1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 16. 09. 1996 bis 16. 10. 1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sulingen, den 11. 11. 1996

gez. Dinklage
Stadtdirektor

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 bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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 07. 11. 1996 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sulingen, den 11. 11. 1996

gez. Dinklage
Stadtdirektor

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. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 22. 11. 1996 angezeigt worden.

Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht, wenn der festgestellte redaktionelle Mangel behoben wird.

Diepholz, den 19. 02. 1997

Landkreis Diepholz
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage
gez. Schwenzer

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Stadt Sulingen ist den in der Verfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Sulingen, den

Stadtdirektor

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 08. 03. 1997 in der Sulinger Kreiszeitung Nr. 57 bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 08. 03. 1997 rechtsverbindlich geworden.

Sulingen, den 10. 03. 1997

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahrs 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

1. Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit jeweils nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
2. 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 Verkehrsfläche eingehalten wird und der zwischen Verkehrsfläche und Bauvorhaben verbleibende Bereich - mit Ausnahme von Garagenzufahrten - flächendeckend mit heckenbildenden, heimischen Gehölzen dauerhaft bepflanzt wird.
3. Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB wird die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser auf 900 qm und für Doppelhaushälften auf 500 qm festgesetzt.
4. 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, Hofflächen), für je 50 qm durch Gebäude versiegelter Grundstücksfläche und für je 200 qm nicht bebauter und nicht befestigter Grundstücksfläche mindestens 1 Obst- oder standortheimischer Laubbaum an geeigneter Stelle auf dem Baugrundstück zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten ist. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
5. Im Bereich der gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (hier: Sichtdreiecke), dürfen Sichtbehinderungen oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante nicht eintreten. Hochstämmige Einzelbäume mit einer Mindesthöhe der Kronenunterkante von 2,50 m über der Straßenoberkante sind jedoch zulässig.
6. Auf der Berechtigungsgrundlage des § 9 (1) Nr. 20, 1. Alternative BauGB sind die privaten Zufahrten, Parkplätze, Stellplätze und befestigten Hofflächen nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30 % Fugenanteil bzw. versickerungsfähiger Flächenanteil, Rasensteine, Drainbetonsteine, Schotterrasen o. ä.) 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.
7. Für die Regenwasserentwässerung der allgemeinen Wohngebiete sind anstelle einer Kanalisation Sickermulden festgesetzt. Die festgesetzten Mulden können in die jeweilige Gartengestaltung individuell einbezogen und erweitert werden. Das Regenwasser aus grabenbenachbarten Grundstücken kann, sofern es nicht auf den jeweiligen Grundstücken als Brauchwasser zwischengespeichert und genutzt wird bzw. versickert, direkt in die Sickermulden abgeleitet werden.
8. 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, Graueiche, Hainbuche, Frühe Traubenkirsche usw., flächendeckend zu bepflanzen. Ferner ist die Pflanzung so zu gestalten, daß aufgrund der entstehenden Bodenbeschaffenheit 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 Mindestkopfmaß 14/16 zu pflanzen.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

A. Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 NBauO i.V.m. § 97 NBauO wird - unbeschadet der für eine Dachbegrünung zu berücksichtigenden Maximalneigung - die zulässige Dachform der Hauptgebäude auf geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung nicht unter 30° beschränkt.

B. Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 NBauO i.V.m. § 97 NBauO wird - unbeschadet zulässigerweise zu errichtender begrünter Dächer und zur passiven Sonnenenergienutzung erforderlicher Glasdachbereiche - die Farb- und Materialwahl der Dacheindeckung auf rote bis braune Ton- bzw. Betonpfannen, die der natürlichen bis naturbraunen Tonpfanne farblich entsprechen, festgesetzt.

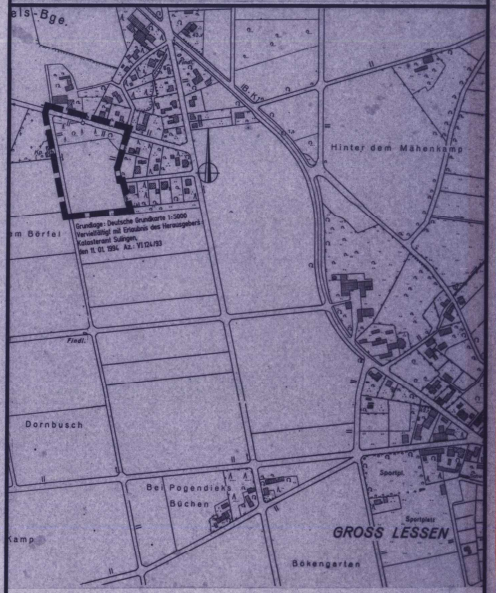
C. Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 NBauO i.V.m. § 97 NBauO dürfen einzelne Gauben 40 % der jeweiligen traufseitigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zwischen Giebel und giebelseitiger Gaubenkante muß mindestens 1,50 m betragen.

D. Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 i.V.m. § 97 NBauO sind Hecken, Sichtschutzpflanzungen oder grundstücksgestaltende Baumgruppen aus Nadelgehölzen nicht zulässig. Einzelstehende Nadelbäume (z. B. Kiefer) sind zulässig.

E. Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 i.V.m. § 97 NBauO sind straßenseitige Einfriedigungen der Baugrundstücke nur in Form lebender Laubgehölzhecken (Hainbuche, Weißdorn; Liguster o. ä.) oder mit Staketenzäunen zulässig. Grundstücksabgrenzungen im Bereich der straßenseitigen, nicht überbaubaren Flächen dürfen 0,80 m über Straßenoberkante nicht überschreiten.

Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 59 „Auf dem Börfel II" der Stadt Sulingen gemäß § 12 BauGB werden die Festsetzungen rtet im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes belegenen Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 „Auf dem Börfel" der Gemeinde Groß Lessen aufgehoben.



STADT SULINGEN

Landkreis Diepholz - Regierungsbezirk Hannover

BEBAUUNGSPLAN NR. 59

"Auf dem Börfel II"

Maßstab 1:1000

in der Fassung des Satzungsbeschlusses
vom 07. 11. 1996

01. 07. 94 P.
03. 07. 96 P.
21. 06. 96 P.

Ergänzt aufgrund des Bescheides des Landkreises Diepholz vom 19. 02. 1997 Az.: 63 DH 61 70 22 - 1 (46 / 96)

Gemarkung Groß Lessen Flur 7 u. 9