

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Firsthöhe	
Traufhöhe	

Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (siehe textl. Festsetzungen Nr. 3)
 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Maß der baulichen Nutzung

0,25/0,3 Grundflächenzahl
 I / II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 (im WA) Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Fahrbahnoberkante (Mittelmaß) im jeweiligen grundstücksgrenzenden Straßenabschnitt
 FH = Firsthöhe in Meter, TH = Traufhöhe in Meter
 (im WA2) Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über vorh. Urdelände (Mittelwert) im jeweiligen Grundstücksbereich, zu ermitteln aus den Geländehöhenangaben der Begründung Pkt. 8.1.4
 FH = Firsthöhe in Meter, TH = Traufhöhe in Meter

Bauweise, Baugrenzen

o Offene Bauweise
 nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze

Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentlicher Fußgängerbereich
- Öffentliche Parkfläche
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Wirtschaftsweg
- 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)
- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
S = Sickermulde
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelands
- Grenzen der anschließenden B.- Pläne

HINWEIS

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die Verordnungs über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. 01. 1990 (BGR. I.S. 102), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. 04. 1993 (BGR. I.S. 448)) maßgeblich.

Textliche Festsetzungen

Die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) werden gemäß § 1 Abs. 4, 5, 6 und 8 BauNVO wie folgt gegliedert:

- In dem allgemeinen Wohngebiet WA₁ sind gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig:
 Nr. 1: Wohngebäude
 Nr. 2: Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 Nr. 3: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Ausnahmeweise sind hier gemäß § 4 (3) BauNVO zulässig:
 Nr. 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 Nr. 2: Sonstige nicht störende Handwerksbetriebe
- Im allgemeinen Wohngebiet WA₂ sind gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig:
 Nr. 1: Wohngebäude
 Nr. 3: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 Ausnahmeweise sind hier gemäß § 4 (3) BauNVO zulässig:
 Nr. 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Gemäß § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen und Einrichtungen - mit Ausnahme von Einfriedigungen - gemäß § 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, sofern sie einen Mindestabstand von 1,00 m zu den öffentlichen Flächen einhalten. Der Bereich zwischen einem solchen Bauvorhaben und der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist mit standortgerechten heckentbildenden Gehölzen flächendeckend (mit Ausnahme von Garagenzufahrten) zu begrünen.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA₁) sind nur Einzeilhäuser mit nicht mehr als 2 Wohneinheiten und Doppelhäuser mit nicht mehr als 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

- Die öffentlichen Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Gehölzen biologisch stabil zu bepflanzen. Hierfür sollen folgende Arten verwendet werden:
- | | | | |
|--------------------|-------------------------|--------------------|----------------|
| - Bäume | (Sandbirke) | - Gehölze | (Stechpalme) |
| Betula pendula | (Rotbuche) | Ilex aquifolium | (Liguster) |
| Fagus sylvatica | (Gemeine Esche) | Ligustrum vulgare | (Apfel) |
| Fraxinus excelsior | (Stieleiche) | Malus | (Vogelkirsche) |
| Quercus robur | (Vogelbeere) | Prunus avium/palus | Traubenkirsche |
| Sorbus aucuparia | (Schwedische Mehlbeere) | Sorbus aucuparia | Schlehe |
| Sorbus intermedia | (Winterlinde) | Pyrus salicifolia | (Wildpflaume) |
| Tilia Cordata | | Rosa canina | (Hundsrose) |
| Obstbäume | | Rubus fruticosus | (Brombeere) |
| | | Salix aurita | (Chweide) |
| | | Sambucus nigra | (Holunder) |
| | | Sorbus aucuparia | (Vogelbeere) |

Je 150 qm ausgewiesener Pflanzfläche ist ein Hochstamm der o. g. Baumarten mit einem zum Zeitpunkt der Pflanzung vorhandenen Mindestkopfdurchmesser von 14/16 zu pflanzen. Die Bepflanzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist so zu gestalten, dass aufgrund der entstehenden Bodenbeschattung ein Einsatz chemischer Herbizide i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vermieden wird.

Als Maßnahme zum Schutz und zur Pflege der Natur i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird zur Entwicklung und zum Schutz einer siedlungstypischen Baugeländegrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass für je 40 qm befestigter Grundstücksfläche (Zufahrt, Stellplätze, Hoffläche), für je 50 qm durch Gebäude versiegelter Grundstücksfläche und für je 200 qm nicht bebauter und nicht befestigter Grundstücksfläche mind. 1 hochstämmiger Obst- oder standortheimischer Laubbäum an geeigneter Stelle auf dem Baugrundstück zu pflanzen ist. Hierfür sind die unter Nr. 8 der textlichen Festsetzungen genannten Baumarten zu verwenden. Abgängige Bäume sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu ersetzen.

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 % Fuganteil bzw. versickerungsfähiger Flächenanteile, 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.

Begünstigte des festgesetzten Leitungsrechtes sind nachfolgende Versorgungsträger:
 a) Wasserversorgungsverband SÜLINGER LAND (Wasserversorgung)
 b) Telekom (Fernsprech-/Breitbandverkabelung)
 c) EWE (Gasversorgung)
 d) HASTRA (Eit-Versorgung)

Eine Bebauung der belasteten Flächen ist nicht zulässig; Flächenbefestigungen, z.B. für Stellplatzanlagen, sind vorab den Versorgungsträgern anzuzeigen.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

- Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 NBauO i.V.m. § 97 NBauO wird - unbeschadet der für eine Dachbegrenzung zu berücksichtigenden Maximalneigung - die zulässige Dachform der Hauptgebäude auf geneigte Dächer mit einer Dachneigung nicht unter 30° beschränkt.
- Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 NBauO i.V.m. § 97 NBauO wird - unbeschadet zulässigerweise zu errichtender Dächer und zur Sonneneingrenzung erforderlicher Glasdachbereiche - die Farb- und Materialwahl der Dacheindeckung auf rote bis rotbraune Ton- bzw. Betonplanken, die der naturroten bis naturbraunen Tonpfanne farblich entsprechen, festgesetzt.
- Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 NBauO i.V.m. § 97 NBauO dürfen einzelne oder mehrere Gauben je Dachseite 40 % der jeweiligen traufseitigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zwischen Giebel und giebelseitiger Gaubenkante darf 1,50 m nicht unterschreiten.
- Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 NBauO i.V.m. § 97 NBauO sind Hecken, Sichtschutzpflanzungen oder grundstücksgestaltende Baumgruppen aus Nadelgehölzen nicht zulässig. Einzelstehende Nadelbäume sind zulässig.
- Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 NBauO i.V.m. § 97 NBauO sind im Bereich der allgemeinen Wohngebiete (WA) 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. Straßenseitige Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit straßenseitig vorgelagerten Laubgehölzhecken zulässig.

Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 71 der Stadt Sulingen "Am Friedhof" werden die Festsetzungen der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes belegenen Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 55 "Linderner Straße" aufgehoben.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugebetsbuches (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. 71 "Am Friedhof" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.
 Sulingen, den 11.11.1997

gez. Schlüterbusch
 Bürgermeister

(Siegel)

gez. Dinklage
 Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 02. 09. 1996 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 "Am Friedhof" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07. 02. 1997 örtlich bekannt gemacht.
 Sulingen, den 11.11.1997

Planunterlage
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur 12 Maßstab: 1:1000
 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02. 07. 1965, 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 20. 09. 1995). 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 13. 11. 1997

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der Stadt Sulingen - Planungsamt.
 Sulingen, den 21. 05. 1997

Öffentliche Auslegung
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 17. 07. 1997 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 29. 07. 1997 örtlich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 08. 08. 1997 bis 08. 09. 1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 Sulingen, den 11.11.1997

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 29. 07. 1997 örtlich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 08. 08. 1997 bis 08. 09. 1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 Sulingen, den 11.11.1997

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 Gegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.
 Sulingen, den 11.11.1997

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Sulingen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.09.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Sulingen, den 11.11.1997

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 11.11.1997

Anzeige
 Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 24. 11. 1997 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.
 Diepholz, den 21. 01. 1998

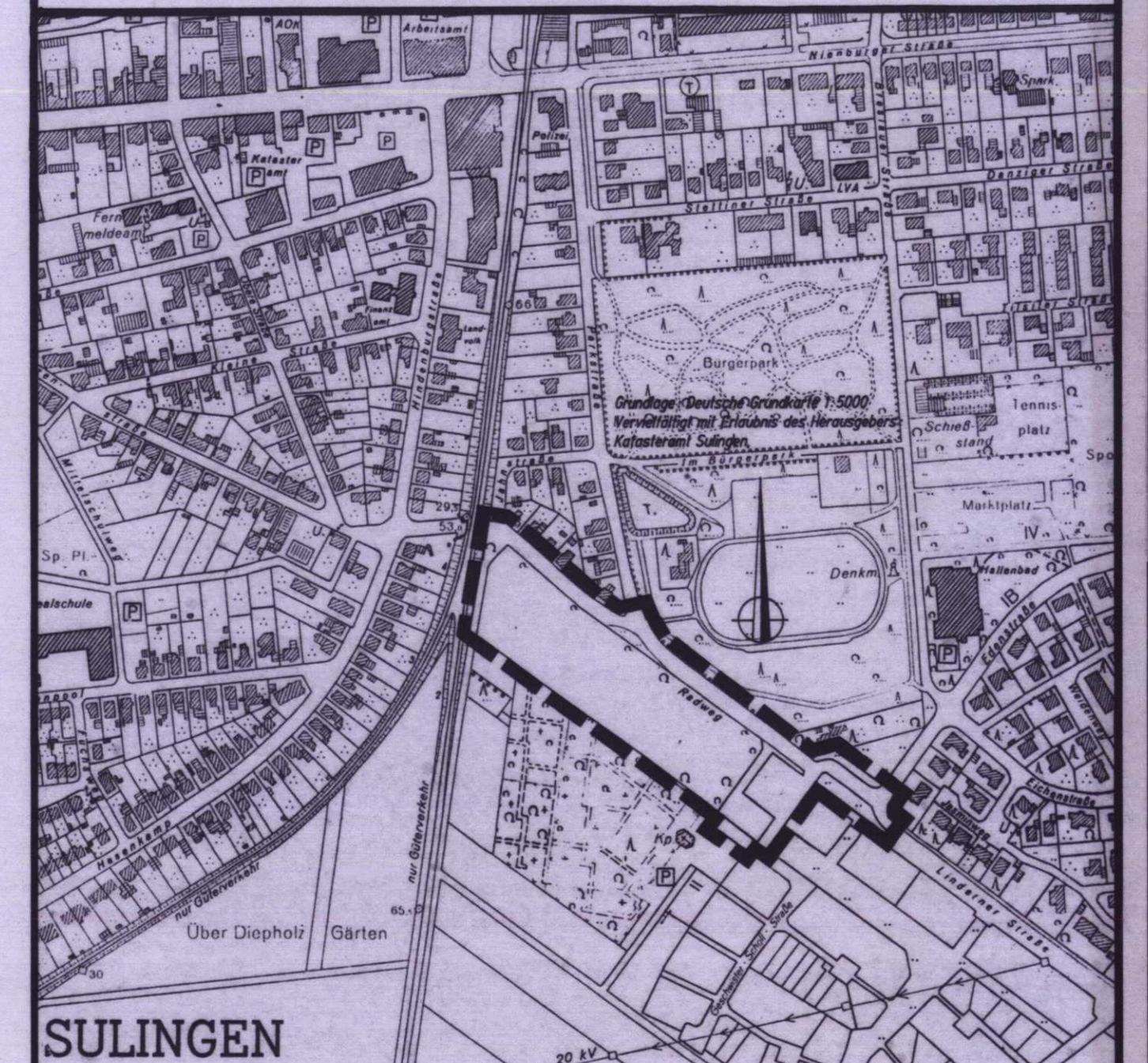
Betriebsbeschluss
 Der Rat der Stadt Sulingen ist den in der Verfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.
 Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am örtlich bekannt gemacht.
 Sulingen, den 11.11.1997

Inkrafttreten
 Die ~~Erhebung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 06. 02. 1998 in der Sulinger Kreiszeitung Nr. 31 bekannt gemacht worden.~~
 Der Bebauungsplan ist damit am 06. 02. 1998 rechtsverbindlich geworden.
 Sulingen, den 10. 03. 1998

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 10. 03. 1998

Mängel der Abwägung
 Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
 Sulingen, den 10. 03. 1998

Sulingen, den 10. 03. 1998



STADT SULINGEN
 Landkreis Diepholz - Regierungsbezirk Hannover

BEBAUUNGSPLAN NR. 71
"Am Friedhof"

Maßstab 1:1000

In der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 30. 09. 1997

Entsprechend der Verfügung des Landkreises Diepholz vom 21. 01. 1998 Az.: 63 Dh 61 70 22-1 (38/97)

Der Bebauungsplan liegt in der Flurbereinigung Sulingen 241

Gemarkung Sulingen Flur 12