

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Nutzungen im Mischgebiet (MI)
Im Mischgebiet (MI) sind Einzelhandelsbetriebe nur mit nicht zentrenrelevanten Waren-

- als dem Hauptsortiment zugeordnete Randsortimente bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche (s. Hinweis Nr. 3.1) zulässig.
Nahversorgungs- oder zentrenrelevante Sortimente sind nur zulässig:

Folgende Nutzungen sind nicht, d.h. auch nicht ausnahmsweise, zulässig:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO,
- Tankstellen (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO).

1.2 Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (WA)
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nicht zulässig:
- Läden mit Verkaufsflächen 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).

1.3 Zahl der Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Einzelhaus höchstens 2 Wohnungen und je Doppelhaus höchstens eine Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.4 Höhe der baulichen Anlagen
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.

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

1.5.1 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 zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Weiterhin zulässig sind Entwässerungsgräben und -mulden zum Sammeln und Versickern von Regenwasser.

1.5.2 Pflanzgebot für Einzelbäume
Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer 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.

Pflanzliste
Table with 3 columns: Name, Common Name, and Notes. Includes Acer campestre, Alnus incana, Betula pendula, etc.

1.5.3 Öffentliche Grünfläche – Regenwasserrückhalteanlage
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenwasserrückhalteanlage" (RRA) dient der Anlage eines Gewässers zur Regenwasserrückhaltung und -ableitung. Das Regenrückhaltebecken ist intensiv zu pflegen. Eine Befestigung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.

1.5.4 Eingriffsregelung - Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB
Der Bebauungsplan Nr. 114 "Feldgärten III" verursacht bei der Realisierung durch Verkehrs- und Bauflächen Eingriffe in Natur und Landschaft, welche auszugleichen sind. Den Eingriffsflächen im Plangebiet wird an anderer Stelle – außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes – folgende Ausgleichsfläche zugeordnet:

Gemarkung: Sulingen, Flur: 23, Flurstück: 22 (tlw.) = 3570 qm

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

2.1 Dachneigung
Die Hauptdächer sind als geneigte Dächer 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 Tonpfannen oder Betondachsteine in den Farben Rot bis Rotbraun und Braun zu verwenden. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Dachteile sowie Solaranlagen und Wintergärten.

Als Rahmen für die zulässigen Farbtöne gelten folgende Farbwerte nach dem Farbregister RAL 840 HR, Zwischenöne sind zulässig:

Table with 3 columns: Farbtone (Rot, Braun), RAL numbers, and corresponding color names (e.g., 2001 Rotorange, 8000 Grünbraun).



M. 1 : 1000

3 Hinweise

3.1 Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Sulingen

Table with 3 columns: Kurzbezeichnung Sortiment, Nr. nach WZ 2003, and Bezeichnung nach WZ 2003. Lists various retail categories like Augenoptik, Bekleidung, Bücher, etc.

Präambel und Ausfertigung des Planes

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Stadt Sulingen diesen Bebauungsplan Nr. 114 "Feldgärten III", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Sulingen, den 12.03.2018
Der Bürgermeister
L.S. gez. Rauschkolb (Rauschkolb)

Verfahrensvermerke / Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 22.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 "Feldgärten III" im beschleunigten Verfahren beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 27.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sulingen, den 12.03.2018
Der Bürgermeister
L.S. gez. Rauschkolb (Rauschkolb)

Planverfasser

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

Oldenburg, den 08.03.2018
gez. Giesemann

Planunterlage

Kartengrundlage: L4 - 179 / 2016
Liegenschaftskarte: Flur: 15 Maßstab: 1000
Gemarkung: Sulingen

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 der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.09.2016). 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 12.03.2018
Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen-Verden
Katasteramt Sulingen -
gez. Baudewig (Unterschrift)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 21.12.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 05.01.2018 bis einschließlich 05.02.2018 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sulingen, den 12.03.2018
Der Bürgermeister
L.S. gez. Rauschkolb (Rauschkolb)

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung 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
(Rauschkolb)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat den Bebauungsplan Nr. 114 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.03.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sulingen, den 12.03.2018
Der Bürgermeister
L.S. gez. Rauschkolb (Rauschkolb)

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 12.03.2018
Der Bürgermeister
L.S. gez. Rauschkolb (Rauschkolb)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 114 "Feldgärten III", ist gemäß § 10 BauGB am 03.04.2018 im Amtsblatt Nr. 07/ 2018 des Landkreises Diepholz bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 114 ist damit am 03.04.2018 rechtsverbindlich geworden.

Sulingen, den 04.04.2018
Der Bürgermeister
L.S. gez. Rauschkolb (Rauschkolb)

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
(Rauschkolb)

Mängel der Abwägung

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

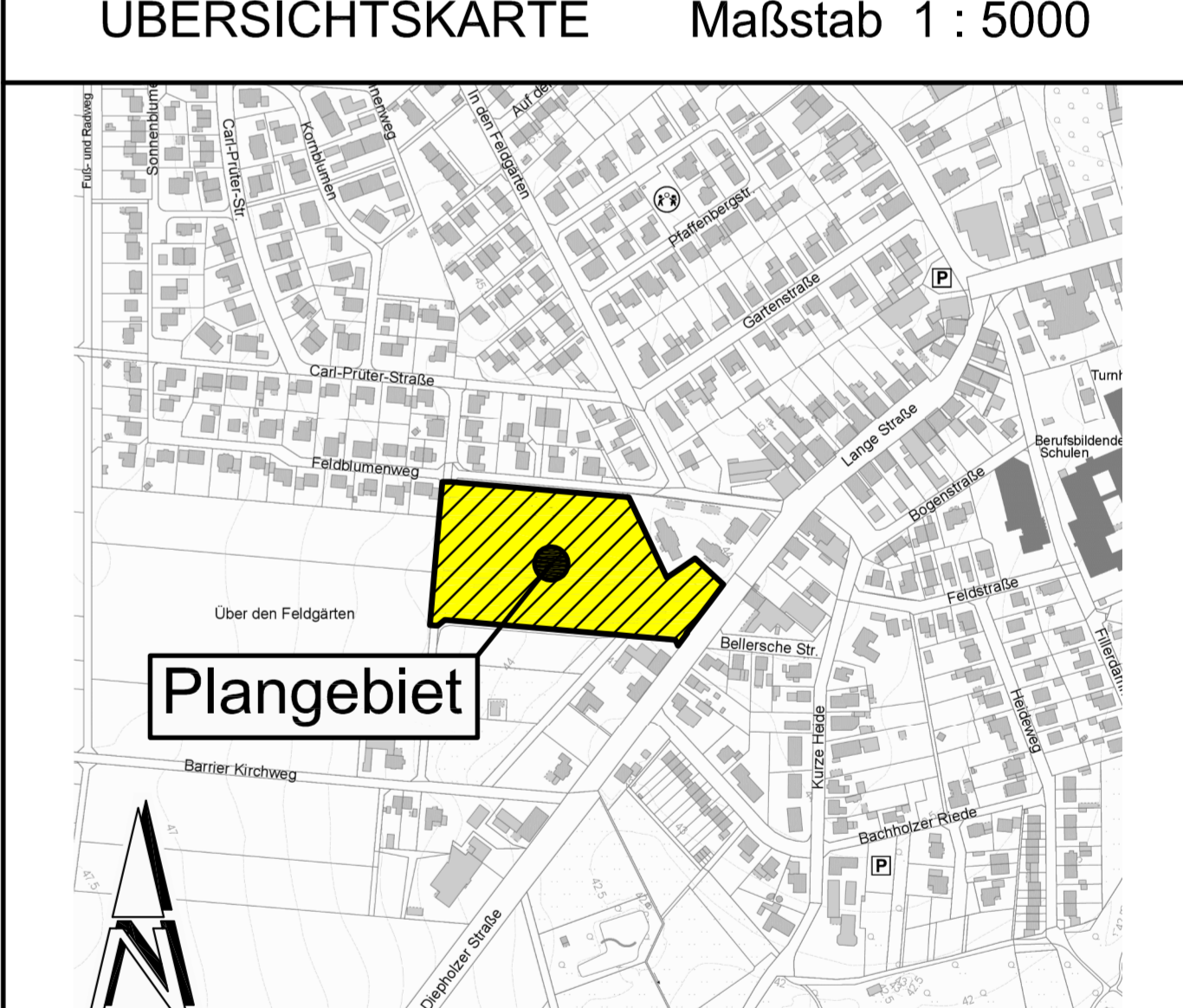
Sulingen, den
Der Bürgermeister
\*) Nichtzutreffendes streichen (Rauschkolb)

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

Legend for planning symbols: WA (Allgemeines Wohngebiet), MI (Mischgebiet), GFZ (Geschossflächenzahl), GRZ (Grundflächenzahl), SH (Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens), TH (Traufhöhe), FH (Firsthöhe), F+R (Fuß- und Radweg), RRA (Regenwasserrückhalteanlage), etc.

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Stadt Sulingen
Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 114
"Feldgärten III"

Mit örtlichen Bauvorschriften
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)