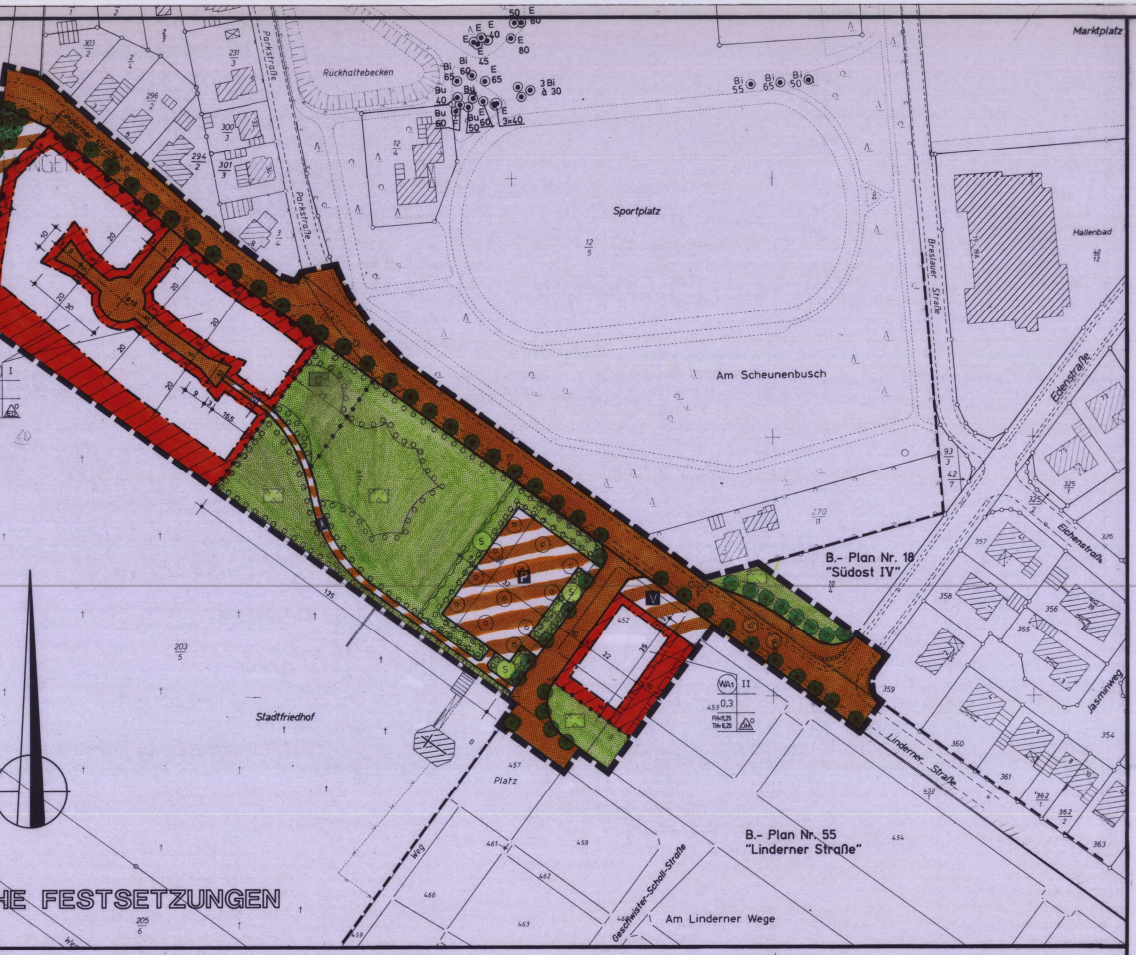

HE FESTSETZUNGEN

RUNG

aß
aß über
veiligen
schnitt)
aß über
gen
s den
ng Pkt. 8.1.4.)

zulässig

g

Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Ö – Öffentlicher Fußgängerbereich
- P – Öffentliche Parkfläche
- V – Verkehrsberuhigter Bereich
- W – 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
- S – 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 Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Grenzen der anschließenden B.- Pläne

HINWEIS

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die Verordnung 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) mitgeltend.

Textliche Festsetzungen

① 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 WA_1 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.

Ausnahmsweise sind hier gemäß § 4 (3) BauNVO zulässig:

Nr. 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nr. 2: Sonstige nicht störende Handwerksbetriebe

Im allgemeinen Wohngebiet WA_2 sind gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig:

Nr. 1: Wohngebäude
Nr. 3: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise sind hier gemäß § 4 (3) BauVNO zulässig:

Nr. 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes

② 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 heckenbildenden Gehölzen flächendeckend (mit Ausnahme von Garagenzufahrten) zu begrünen.

③ Im allgemeinen Wohngebiet (WA_2) sind nur Einzelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohneinheiten und Doppelhäuser mit nicht mehr als 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

④ 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	
Betula pendula	(Sandbirke)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)
Sorbus intermedia	(Schwedische Mehlbeere)
Tilia Cordata	(Winterlinde)
Obstbäume	
- Gehölze	
Acer campestre	(Feldahorn)
Alnus glutinosa	(Schwarz-, Roterle)
Clematis vitalba	(Waldrebe)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuss)
Crataegus	(Weiß-, Rotdorn)
Frangula alnus	(Faulbaum)

- Gehölze	
Ilex aquifolium	(Stechpalme)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Malus	(Apfel)
Prunus avium/	(Vogelkirsche)
padus/	Traubenkirsche
spinosa	Schlehe)
Pyrus salicifolia	(Wildpflaume)
Rosa canina	(Hundsrose)
Rubus fructicosus	(Brombeere)
Salix aurita	(Ohrweide)
Sambucus nigra	(Holunder)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)
- Hecken	
Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Crataegus monogyn	(Weißdorn)
Fagus silvativa	(Rotbuche)
Ligustrum vulgare	(Liguster)

Je 150 qm ausgewiesener Pflanzfläche ist ein Hochstamm der o. g. Baumarten mit einem zum Zeitpunkt der Pflanzung vorhandenen Mindestkopfmaß 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.

⑤ 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 Baugebietsdurchgrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass für je 80 qm befestigter Grundstücksfläche (Zufahrt, Stellplätze, Hofflächen), 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 Laubbaum an geeigneter Stelle auf dem Baugrundstück zu pflanzen ist. Hierfür sind die unter Nr. 6 der textlichen Festsetzungen genannten Baumarten zu verwenden. Abgängige Bäume sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu ersetzen.

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 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.

⑦ Begünstigte des festgesetzten Leitungsrechtes sind nachfolgende Versorgungsträger:

a) Wasserversorgungsverband SULINGER LAND (Wasserversorgung)
b) Telekom (Fernsprech-/Breitbandverkabelung)
c) EWE (Gasversorgung)
d) HASTRA (Elt-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 Dachbegrünung 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 begrünter Dächer und zur Sonnenenergienutzung erforderlicher Glasdachbereiche - die Farb- und Materialwahl der Dacheindeckung auf rote bis rotbraune Ton- bzw. Betonpfannen, die der naturroten bis naturrotbraunen 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. Grundstücksabgrenzungen 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 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. 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

(Siegel)

gez. Schlüterbusch
Bürgermeister

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 ortsüblich bekanntgemacht.

Sulingen, den 11.11.1997

gez. Dinklage
Stadtdirektor

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. 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 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Katasteramt Sulingen

Sulingen, den 13. 11. 1997

gez. Haseler
Verm. Amtsrat

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 ortsüblich bekanntgemacht.

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

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 30.09.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sulingen, den 11.11.1997

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 **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**

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 **06. 02. 1998** in der Sulinger Kreiszeitung Nr. 31 bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am **06. 02. 1998** rechtsverbindlich geworden.

Sulingen, den 10. 03. 1998

gez. Dinklage
Stadtdirektor

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

Stadtdirektor

Mängel der Abwägung

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

Sulingen, den

Stadtdirektor

STAD
Landkreis Die
BEB

Der Bebauungsplan liegt in der Flurbereinigung S