Zeichnerische Festsetzungen

Planzeichenerklärung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	a Zuordnungsziffer Gemeinschaftsgaragen-stellplätze in WA3
Grundflächenzahl		
Bauweise	Höhe baulicher Anlagen	

Art der baulichen Nutzung

WA – Allgemeine Wohngebiete (s. textliche Festsetzungen Nr. 1-2)
– Überbaubare Grundstücksflächen
– Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Maß der baulichen Nutzung

0,3 – Grundflächenzahl

II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

FH ≤ 8,50 – max. Firsthöhe über Mitte erschl. Straße
TH ≤ 3,50 – max. Traufhöhe über Mitte erschl. Straße

Bauweise, Baugrenzen

DH – nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

ED – nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

o – offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V – Verkehrsberuhigter Bereich

Fußgängerbereich

Platz – öffentlicher Platz

Flächen für die Abfallentsorgung

Flächen für Versorgungsanlagen

Abfall

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Regenwassersickermulde mit Festsetzung des Muldenbereichs

Grünflächen

öffentliche Grünfläche

Parkanlage

Spielplatz

Regenwasserrückhaltebecken

Flächen für Aufschüttungen

Flächen für Aufschüttungen, h max = 2,00 m

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), 25a BauGB)

Erhalt von Bäumen (§9 (1), 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

GSt / GGa – Umgrenzung von Flächen für NEbenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen GSt Gemeinschaftsstellplätze GGa Gemeinschaftsgaragen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt bzw. der Energieversorger (Fernwärme, Elt)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Grenzen der anschließenden B.- Pläne

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans / Grenze des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtlicher Hinweis

Durch diese 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 wird die in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 3ª festgesetzte Hauptfirstrichtung ersatzlos gestrichen.

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplans
(ohne örtliche Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Sulingen diesen Bebauungsplan Nr. 55 "Linderner Straße 2. Änderung", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Sulingen, den 17.12.2010 (Siegel) Der Bürgermeister ......gez. Knoop...... (Knoop)

Verfahrensvermerke des Bebauungsplans

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 24.06.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 55 "Linderner Straße 2. Änderung", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.10.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Sulingen, den 17.12.2010 Der Bürgermeister ......gez. Knoop...... (Knoop)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der Stadt Sulingen - FB Planung und Bau -

Sulingen, den 17.12.2010 ...gez. Sebode Planverfasser

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: ....
Gemarkung: ......Sulingen...... Flur: ...12... Maßstab: ...1:1000...

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 ......16.06.2010......). 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 ...30.03.2011...............

Katasteramt .Sulingen...................... ......gez. Meyer...... Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 24.06.2010 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.10.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 18.10.2010 bis 18.11.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sulingen, den 17.12.2010 Der Bürgermeister ......gez. Knoop...... (Knoop)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.2010 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sulingen, den 17.12.2010 Der Bürgermeister ......gez. Knoop...... (Knoop)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 BauGB am 01.02.2011 im ~~Amtsblatt~~ Nr. 2/ 2011 des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 01.02.2011 rechtsverbindlich geworden.

Sulingen, den 24.02.2011 Der Bürgermeister ......gez. Knoop...... (Knoop)

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 ....

Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht*) geltend gemacht worden.

Sulingen, den ....

*) Nichtzutreffendes streichen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Das im Bebauungsplan gemäß § 4 BauNVO festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA) wird gemäß § 1 Abs. 4, 5, 6 und 8 BauNVO wie folgt gegliedert:

- In dem allgemeinen Wohngebiet WA1 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
  Nr.1 Wohngebäude
  Nr.2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
  Nr.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  Gemäß § 4 Abs. 3 sind ausnahmsweise zulässig:
  Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- In dem allgemeinen Wohngebiet WA2 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
  Nr.1 Wohngebäude
  Darüber hinaus werden folgende gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen allgemein zugelassen:
  Nr.2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- In den allgemeinen Wohngebieten WA3, WA4 und WA5 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
  Nr.1 Wohngebäude
  Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden:
  Nr.2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
  Nr.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  Darüber hinaus werden gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen:
  Nr.4 Gartenbaubetriebe

2 In den allgemeinen Wohngebieten WA4 und WA5 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB max. zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

3 Für die Ermittlung der Grundfläche im Bereich des Bebauungsplans wird § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ausgeschlossen.
Für Stellplätze und Zufahrten, die mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, darf die zulässige Grundfläche um 20% überschritten werden.

4 Die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO bzw. innerhalb der auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.
Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern andere Festsetzungen nicht entgegenstehen und zur straßenseitigen Grundstücksgrenze ein Gebäudeabstand von 1,00 m gewahrt bleibt. Die Fläche zwischen Grundstücksgrenze und Garagengebäude ist mit Ausnahme von eventuell erforderlichen Garagenzufahrten flächendeckend mit standortgerechten heimischen Gehölzen (s. textl. Festsetzung Nr. 6) zu bepflanzen.
Auf den für Stellplätze und Garagen festgesetzten Grundstücksflächen in dem allgemeinen Wohngebiet WA3 ist die Anlage von Stellplätzen nur dann zulässig, wenn diese mit einer begrünten Holzkonstruktion (Pergola) überstellt werden. Die festgesetzte Hauptfirstrichtung gilt hierfür nicht.

5 Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO wird die Anzahl der Stellplätze auf die Zahl der notwendigen Einstellplätze nach NBauO begrenzt, d. h. max. 2 Einstellplätze pro Einfamilienhaus und max. 1½ Einstellplätze je Wohneinheit in Mehrfamilienhäusern.

6 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 zu bepflanzen. Hierfür sollen folgende Arten verwendet werden:

- Bäume

Betula pendula	(Sandbirke)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Fraxinus excelsior	(gemeine Eiche)
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)
Ilex aquifolium	(Stechpalme)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Malus	(Apfel)
Prunus avium/	(Vogelkirche/
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 monogyna	(Weißdorn)
Fagus silvativa	(Rotbuche)
Ligustrum vulgare	(Liguster)

Die Bepflanzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist so zu gestalten, dass aufgrund der entstehenden Bodenbeschaffung ein Einsatz chemischer Herbizide i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vermieden wird.

7 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 80qm befestigter Grundstücksfläche (Zufahrt, stellpätze, Hoffläche) und für je 50 qm durch Gebäude versiegelter 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.

8 Als Maßnahme zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass auf den öffentlichen Parkflächen und auf den privaten Gemeinschaftsstellplätzen je 80 qm befestigter oder versiegelter Fläche mind. 1 hochstämmiger Obst- oder standortheimischer Laubbaum an geeigneter Stelle zu pflanzen ist. Hierfür sind die unter Nr. 6 der textlichen Festsetzungen genannten Baumarten zu verwenden.

9 Für abgängige Bäume und Sträucher sind Ersatzpflanzungen mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Gehölzen entsprechend der o.g. Liste (s. textl. Festsetzung Nr. 6) durchzuführen.

10 Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke), sind oberhalb 0,80m über Straßenoberkante von baulichen Anlagen, Nebenanlagen und Einrichtungen sowie von Bewuchs freizuhalten. Ausgenommen sind hochstämmige Einzelbäume mit einem Kronenansatz von mindestens 2,50m über Straßenoberkante.

11 Die Verwendung von flüssigen oder festen fossilen Brennstoffen zur Beheizung der Gebäude und zur Warmwasserversorgung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB ausgeschlossen. Ausnahmen bilden Heizstellen, die nicht zur regelmäßigen Wärmeversorgung betrieben werden, mit einer max. Gesamtleistung von 12 KW

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

A -durch diese 2. vereinfachte Änderung ersatzlos gestrichen-

B Dachgauben sind grundsätzlich zugelassen, wenn nachfolgende Voraussetzungen erfüllt sind:
Die Summe der Gaubenlänge darf 50% der Trauflänge der jeweiligen Dachseite eines Gebäudes nicht überschreiten. Der seitliche Abstand zum Gebäudegiebel bzw. zur Grundstücksgrenze bei Reihenhäusern muss mind. 25 % der Gebäudetrauflänge betragen.
Die Anordnung mehrerer Gauben übereinander ist unzulässig.

C Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser an den Traufseiten der Gebäude sind grundsätzlich zulässig, wenn sie ein Drittel der Trauflänge dieser Dachseite nicht überschreiten und die Geschossdecken der Zwerchgiebel und Zwerchhäuser höhengleich an die Geschoßdecken im Bereich des Hauptdaches mit lichten Raumhöhen über 2,20 m anschließen.

D Dacheinschnitte sind dann zulässig, wenn sie nicht mehr als 20 % der jeweiligen Dachfläche einnehmen und nicht breiter als 3,00 m sind.

E und F -durch die 1. vereinfachte Änderung ersatzlos gestrichen-

G Einfriedungen sind als Hecken in einer Höhe von max. 1,00 m bis 1,20 m herzustellen. Hierfür sind die in den textlichen Festsetzungen (s. Nr. 6) aufgeführten Arten zu verwenden.
In Verbindung mit Hecken sind Holzzäune (Stakentzäune) oder Maschendrahtzäune in einer max. Höhe von 1,00 m zulässig. Maschendrahtzäune sind grundstücksseitig oder nicht sichtbar innerhalb der Hecke anzuordnen.

H Sichtschutzanlagen sind einheitlich 2,00 m hoch als berankte Holzkonstruktion oder Hecke entsprechend der o. g. Pflanzenliste (s. textl. Festsetzung Nr. 6) zulässig.
Entlang der Grundstücksgrenzen sind zwischen Grundstücksgrenze und Zaun mind. 0,50m Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern gemäß o.g. Pflanzenliste (s. textl. Festsetzung Nr. 6) oder Rankgewächsen freizuhalten.

J Für die befestigten Grundstücksfreiflächen sind folgende Materialien zulässig:
Naturstein, Klinker- sowie Betonsteine, Rasengittersteine, Holz, wassergebundene Decke, Rindenmulch. Der versickerungsfähige Flächenanteil muss - bezogen auf die befestigten Grundstücksfreiflächen - mind. 30 % betragen.

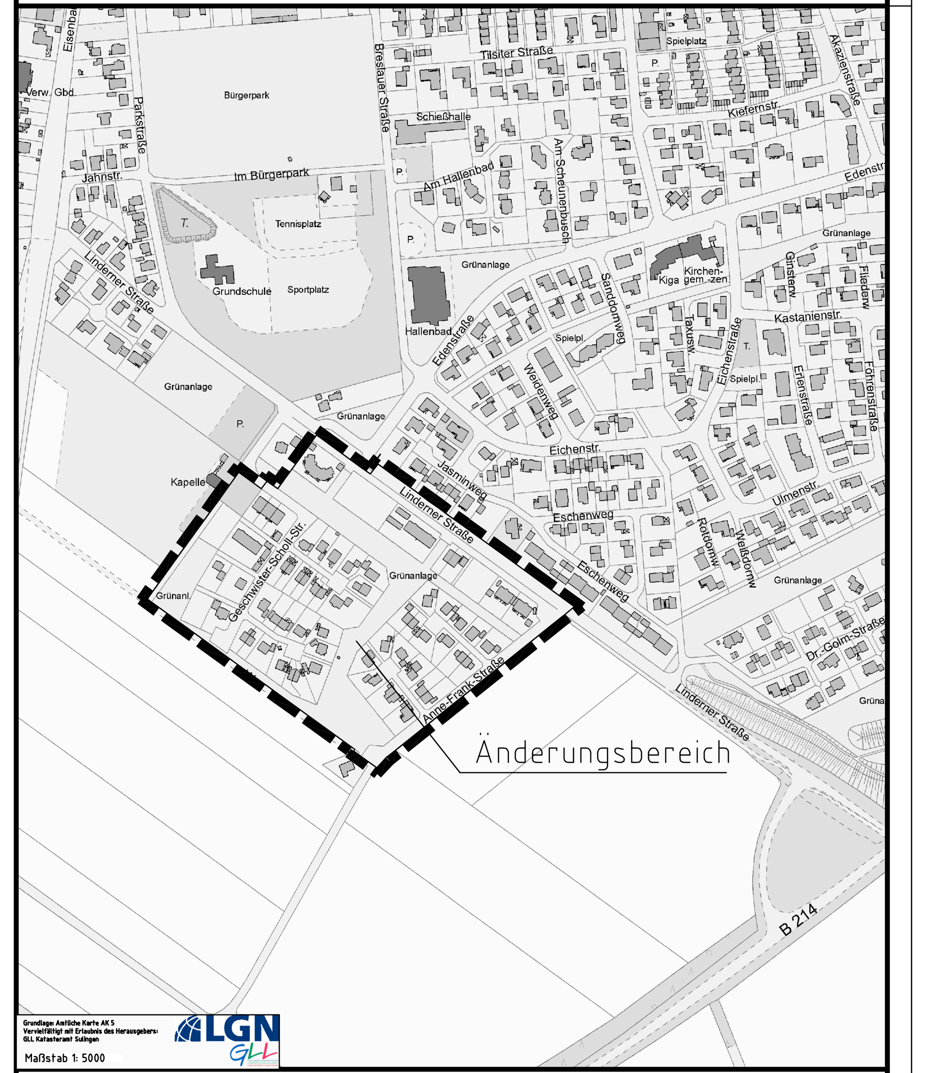
K Bei den unbefestigten Freiflächen ist die Geländeform zu erhalten bzw. beim Verfüllen der Baugrube wiederherzustellen. Ausgenommen sind Anlagen zur Grundstücksentwässerung und Anpassung des Geländes an die Fahrbahnoberfläche der erschließenden Straße.

Hinweise

1. Mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 „Südost IV" für einen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 55 außer Kraft.
2. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 466) maßgeblich.

Verordnung
über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133)

zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl I S. 466)



LGN

STADT SULINGEN

- Landkreis Diepholz -

BEBAUUNGSPLAN NR. 55
"Linderner Straße"

2. Änderung

Maßstab 1:1000

vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

In der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 16.12.2010

26.04.2010 NS
19.05.2010 NS
23.06.2010 NS
16.12.2010 NS