ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Füllschema der Nutzungsschablone

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

Art der baulichen Nutzung

WS — Kleinsiedlungsgebiete (siehe textl. Festsetzungen Nr. 1)
ÜBERBAUBARE- GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
NICHT ÜBERBAUBARE- GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

MD — Dorfgebiete

MDe — Dorfgebiete eingeschränkt (siehe textl. Festsetzungen Nr. 1)
ÜBERBAUBARE- GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
NICHT ÜBERBAUBARE- GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Maß der baulichen Nutzung

(0,2) Geschoßflächenzahl (siehe textl. Festsetzungen Nr. 4)
0,3 0,15 Grundflächenzahl (siehe textl. Festsetzungen Nr. 4)
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
FH= 9,0 TH= 3,5 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze über vorh. Gelände
FH= Firsthöhe in Meter, TH= Traufhöhe in Meter

Bauweise, Baugrenzen

o Offene Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

PRIV Private Verkehrsflächen (siehe textl. Festsetzungen Nr. 8)

Grünflächen

Private Grünflächen

Private Parkanlage

Grabeland

Wiese

Feuchtbiotop (siehe textl. Festsetzungen Nr. 10)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe textl. Festsetzungen Nr. 10)

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB) (siehe textl. Festsetzungen Nr. 11)

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) (siehe textl. Festsetzungen Nr. 3)

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textl. Festsetzungen Nr. 9)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB) (siehe textl. Festsetzungen Nr. 3)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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

Grenze des Änderungsbereichs

Nachrichtliche Übernahme

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 (6) BauGB) Die Bezirksregierung Hannover weist mit Verfügung vom 20. 09. 1993 darauf hin, daß das ehemalige Doppelheuerhaus und die Remise auf dem Flurstück 79/7 (Dorfstaße 50) Baudenkmale i.S.d. § 3 (2) NDSchG sind.

HINWEIS

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Sulingen diesen Bebauungsplan Nr. 56 "Kleinsiedlungsgebiet Klein Lessen" 1. Änderung

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

Sulingen, den 18. 03. 2002

(Siegel)

gez. Jantzon
Bürgermeisterin

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Der Rat /Verwaltungsausschuß der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 18. 12. 2001 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 "Kleinsiedlungsgebiet Klein Lessen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19. 12. 2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Sulingen, den 18. 03. 2002

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur 8 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, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Februar 1998 Nds. GVBl. S. 86). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23. 03. 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 08. 12. 1994

gez. Wieting
Verm. Oberrat

Planverfasser

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

Sulingen, den 18. 12. 2001

Dipl.-Ing.

Öffentliche Auslegung

Der Rat /Verwaltungsausschuß der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 18. 12. 2001 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 19. 12. 2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 28. 12. 2001 bis 28. 01. 2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sulingen, den 18. 03. 2002

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

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Sulingen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14. 03. 2002 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sulingen, den 18. 03. 2002

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am 21. 03. 2002 in der Sulinger Kreiszeitung Nr. 68 bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 21. 03. 2002 rechtsverbindlich geworden.

Sulingen, den 22. 03. 2002

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

Dach- und Fassadenflächen (§ 5 (2) Ziffer 1 - 7 und 9 BauNVO) allgemein zulässigen Nutzungen und gemäß § 1 (6) BauNVO die gemäß § 5 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzung ausgeschlossen. Im eingeschränkten Dorfgebiet (MDe) sind nur bauliche Nutzungen von Land- und Forstbetrieben (§ 5 (2) Ziff. 1 BauNVO) zulässig, deren Emissionen die in einem Kleinsiedlungsgebiet (WS) zulässigen Grenzwerte nicht überschreiten.

(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 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(3) Im Bereich der gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB festgesetzten Flächen, die von einer 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 Straßenoberkante sind jedoch zulässig.

(4) Auf der Berechtigungsgrundlage des § 19 (4) Satz 3 BauNVO ist im Kleinsiedlungsgebiet (WS) und im eingeschränkten Dorfgebiet (MDe) abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO eine weitere Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen zulässig, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,25.
Auf der Berechtigungsgrundlage des § 20 (3) BauNVO sind beim Nachweis der Geschoßflächenzahl im Bereich der WS- und MDe-Gebiete Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

(5) Auf der Berechtigungsgrundlage des § 9 (1) Nr. 20, 1. Alternative BauGB sind unbeschadet vorhandener Befestigungen die privaten Zufahrten, Parkplätze, Stellplätze und befestigten Hofflächen nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30 % Fugenanteil, 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.

(6) Auf Dachflächen anfallendes Regenwasser ist, soweit es nicht als Brauchwasser zwischengespeichert und genutzt wird, auf dem Baugrundstück zu versickern.

(7) Als Maßnahme zum Schutz und zur Pflege der Natur i.S.v. § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird zum Schutz und zur Weiterentwicklung einer siedlungstypischen dörflichen Baugebietsdurchgrünung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt, daß im Kleinsiedlungsgebiet (WS) und im eingeschränkten Dorfgebiet (MDe) für je 80 qm befestigter Grundstücksfläche (Zufahrten, Stellplätze, Hofflächen), für je 50 qm durch Gebäude versiegelter Grundstücksfläche und für je 200 qm nicht überbauter und nicht befestigter Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Obst- oder standortheimischer Laubbaum an geeigneter Stelle auf dem Baugrundstück zu pflanzen ist. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

(8) Im Bereich der privaten Verkehrsfläche ist je 20 m Fahrbahnlänge und auf dem Wendeplatz der privaten Verkehrsfläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

(9) Begünstigte des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sind die Stadt Sulingen, die HASTRA, die Telekom, die EWE und der Wasserversorgungsverband SULINGER LAND zum Bau und Betrieb der dem Baugebiet dienenden Ver- und Entsorgungsleitungen.

(10) Im Bereich der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB umgrenzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft ist das vorhandene Feuchtbiotop zu erhalten; der natürlichen Sukzession entgegenstehende Maßnahmen und Nutzungen sind nicht zulässig.

(11) Im Bereich der gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Fläche ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten.

(12) Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB wird unbeschadet vorhandener Grundstücksgrößen die Mindestgröße der Baugrundstücke im Kleinsiedlungsgebiet (WS) und im eingeschränkten Dorfgebiet (MDe) auf 1000 qm festgesetzt. Diese Festsetzung gilt nicht im Bereich des Flurstückes 79/19 der Flur 8, Gemarkung Klein Lessen.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

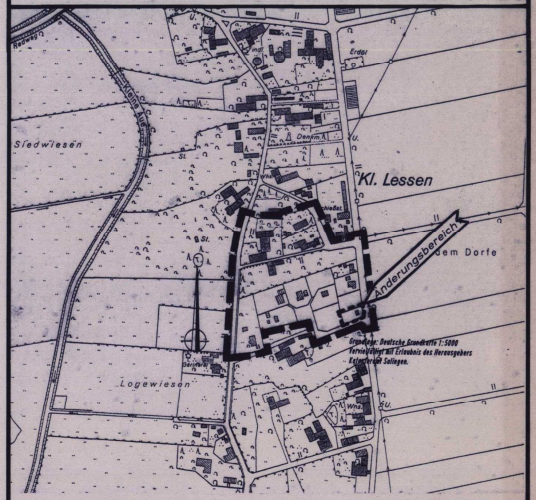
(A) Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 NBauO i.V.m. § 97 NBauO wird die zulässige Dachform sämtlicher Gebäude - unbeschadet vorhandener Gebäudedächer - auf das siedlungsgebietstypische Satteldach - eventuell ergänzt mit Krüppelwalm - mit einer Dachneigung nicht unter 38° beschränkt.

(B) Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 NBauO i.V.m. § 97 NBauO wird die Farb- und Materialwahl der Dacheindeckung - unbeschadet vorhandener Dacheindeckungen - auf rote bis rotbraune Ton- bzw. Betonpfannen, die der naturroten bis naturbaunen Tonpfanne farblich entsprechen, festgesetzt.

(C) Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 NBauO i.V.m. § 97 NBauO sind Dachgauben nur in Form von Schleppgauben bzw. mit zur Traufseite des Gebäudes giebelständigen Satteldachgauben bzw. Walmdachgauben zulässig. Die einzelne oder mehrere Gauben je Dachseite darf 50 % der jeweiligen traufseitigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zwischen Giebel- und giebelseitiger Gaubenkante darf 20 % der zugehörigen traufseitigen Gebäudelänge nicht unterschreiten.

(D) Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 i.V.m. § 97 NBauO sind unbeschadet vorhandener Anpflanzungen im gesamten Baugebiet Hecken, Sichtschutzpflanzungen oder grundstücksgestaltende Baumgruppen aus Nadelgehölzen nicht zulässig.

(E) Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 NBauO i.V.m. § 97 NBauO sind unbeschadet vorhandener Grundstücksabgrenzungen Einfriedigungen der Baugrundstücke nur in Form lebender Laubgehölzhecken (Hainbuche, Weißdorn o. ä.) oder mit siedlungstypischen Staketenzäunen zulässig.



STADT SULINGEN

Landkreis Diepholz - Regierungsbezirk Hannover

BEBAUUNGSPLAN NR. 56

"Kleinsiedlungsgebiet Klein Lessen"

1. Änderung

vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Maßstab 1:1000

In der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 14. 03. 2002

12. 11. 2001 P.