



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**  
Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO. Neben Wohngebäuden sind zulässig Schenke- und Speisewirtschaften nach Abs. 2 Nr. 2 sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach Abs. 2 Nr. 3. Nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Ausgeschlossen werden die nach § 4 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO zulässigen Nutzungen von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art. Der Ausschluss erfolgt zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches sowie aufgrund der städtebaulichen Ziele zur Steuerung des Einzelhandels (Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Sulingen, Stadt+Handel, März 2009). In den entsprechend gekennzeichneten Bereichen des allgemeinen Wohngebietes sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- Sockelhöhe**  
Die Sockelhöhe (OK Fertigfußboden) darf maximal 50 cm über Straßenniveau betragen. Bezugshöhe ist bei Einzelhäusern die Höhe der Erschließungsfläche im Bereich des Gebäudeeingangs. Bei Doppelhäusern gilt als Bezugspunkt die Höhenlage der Erschließungsfläche an der gemeinsamen Grundstücksgrenze, bei Reihenbauten ist entsprechend der mittlere Höhenwert zu bilden. Für bereits bebauete Grundstücke können unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie Abweichungen zugelassen werden.
- Wandhöhe**  
In den mit II h festgesetzten Gebieten darf der Schnittpunkt der gedachten senkrechten Verlängerung der traufseitigen Gebäudefassade mit der Oberkante der Dachhaut maximal 4,50 m über Oberkante Fertigfußboden (OK FFb) liegen. Putzlicher und Nebengebäude sowie Flachdächer sind hiervon ausgenommen. Ebenso sind Walmdächer hiervon ausgenommen, jedoch nur mit einer Neigung von bis zu 25°.
- Dachgestaltung**  
Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlichem Deckungsmaterial in Form und Farbe zu gestalten. In den entsprechend gekennzeichneten Bereichen sind nur Sattel-, Walm-, Pul- und Flachdächer in einer Neigung von 0-50° zulässig.
- Entwässerung**  
Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist unter Gewährleistung des höchstmöglichen Grundwasserschutzes dezentral auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Das nicht als Brauchwasser genutzte Niederschlagswasser der Dach- und Wegeflächen ist je nach den örtlichen Verhältnissen über Mulden- oder Rigolenversickerung unter Beachtung des Hinweises Nr. 4 ordnungsgemäß zu entsorgen. Die auf den Fahr- und Stellplatzflächen anfallenden Wasser sind ausschließlich über die belebte Bodenschicht zu versickern. Die öffentlichen Mulden sind zur Anlage notwendiger Grundstückszufahrten zu verordnen. Die Lage und Größe der Zufahrten sowie Dimensionierung der Verrohrung ist mit der Stadt Sulingen abzustimmen. Für neu anzulegende öffentliche und private Wegeflächen, Stellplätze und Zufahrten im VVA-Gebiet sind als zusätzliche Minimierungsmaßnahmen nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenes Pflaster, Pflaster mit vergrößertem Fugenanteil, Rasengittersteine) zu verwenden.
- Immissionsschutz**  
In dem mit 'X' gekennzeichneten Bereich innerhalb des Baulfeldes sind bei Neu- und Umbauten offene Fenster vor schutzbedürftigen Außenluftanlagen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" unzulässig. Dies gilt für Öffnungen in den rückwärtigen (südlichen) sowie seitlichen Fassaden / Dachflächen. Sofern Abschirmwirkungen z.B. durch Eigenschirmung der Gebäude oder durch andere Bauteile oder Bauwerke erfolgt, können Abweichungen zugelassen werden.
- Ausgleichsmaßnahmen**  
Im öffentlichen Straßenraum der neu anzulegenden Planstraßen sind insgesamt 20 Einzelbäume anzupflanzen. Die Anlage der Pflanzflächen hat in Entsprechung der Ausführungen im Umweltbericht zu erfolgen. Bei neu zu bebauenden Grundstücken ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 heimischer Baum gemäß Pflanzartenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind gemäß den überlagernden Pflanzgeboten zu entwickeln.
- Bodenschutz**  
Sofort bei Bodenbewegungen im Zuge von Baumaßnahmen sensorisch auffälliges Material angetroffen wird, ist eine fachtechnische Begutachtung im Hinblick auf die Beurteilung des Gefahrenpotenzials für die laufenden Arbeiten und die ordnungsgemäße abfalltechnische Bewertung erforderlich.
- Grundwasser**  
Die in die Planzeichnung aufgenommenen Grundwassermessstellen sind dauerhaft zu erhalten. Eine mögliche Verlagerung ist mit der Fachbehörde des Landkreises Diepholz (UAB) abzustimmen.

### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Nr. 6 BauGB sowie §§ 1 - 11 BauNVO)

**WA** allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) siehe textl. Festsetzung Nr. 1

**2 Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen siehe textl. Festsetzung Nr. 1

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 u. 17 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze

II h Zahl der Vollgeschosse mit Höhenbegrenzung siehe textl. Festsetzung Nr. 3

z.B. 0,4 Grundflächenzahl

z.B. 0,8 Geschosflächenzahl

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 (3) NBauO)

SD Satteldach } 0-50° Dachneigung

WD Walmdach } siehe textl. Festsetzung Nr. 4

PD Putzdach

FD Flachdach

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 u. 23 BauNVO)

o offene Bauweise

Baugrenze

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Bahnanlagen

Bahnanlagen besonderer Zweckbestimmung: Ladestraße

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung Spielplatz

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB)

privat

öffentlich

Zweckbestimmung: Bäume

Zweckbestimmung: Sträucher

siehe textl. Festsetzung Nr. 7

s. Hinweis Nr. 5

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall und Abwasserbeseitigung, einschließlich Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

unterirdische Wasserleitung DN 150 Az

s. Hinweis Nr. 5

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Grundwassermessstelle

s. textliche Festsetzung Nr. 9 / Hinweis Nr. 3

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

### HINWEISE

- Extensive Dachbegrünung**  
Für Flachdächer und flach geneigte Dächer wird zur Reduzierung des abzuführenden Niederschlagswassers und aufgrund der positiven Auswirkungen auf das Kleinlima eine extensive Dachbegrünung empfohlen.
- Regenerative Energien**  
Bei der Errichtung von neuen Gebäuden wird empfohlen, die Wärmeversorgung mittels Geothermie oder Umweltwärme sicherzustellen. Ergänzend ist eine solarenergetisch optimierte Ausrichtung der Gebäude empfehlenswert, um die aktiven und passiven Nutzungsmöglichkeiten der Solarenergie auszunutzen.
- Grundwasserschäden**  
Der Planungsbereich befindet sich innerhalb eines Grundwasserschadens mit Herbiziden. Nähere Informationen zum aktuellen Sachstand sind beim Landkreis Diepholz einzuholen. Die Zulässigkeit von Haus- und Gartenbrunnen ist hier im Vorfeld abzuklären.
- Versickerung**  
Die Böden im Untergrund des Plangebietes weisen überwiegend geringe Durchlässigkeiten auf. Gegebenenfalls ist im Bereich der Versickerungsanlagen ein Bodenaustausch bis zu den tiefer liegenden, durchlässigen Schichten herzustellen. Bei Planung der Anlagen wird eine gädrliche Begleitung empfohlen. Bei Planung der Gebäude sind u.a. die nach DWA-Arbeitsblatt A 138 einzuhaltenden Mindestabstände zu den öffentlichen Muldenversickerungsanlagen im Straßenraum einzuhalten, alternativ ist eine entsprechende wasserdruckhaltende Ausführung zu wählen.
- Baum- und Strauchpflanzungen**  
Bei Pflanzmaßnahmen im Bereich von vorhandenen Versorgungsleitungen ist das DVGW-Arbeitsblatt Nr. 125 zu beachten. Bei Anpflanzungen in Gleisnähe sind die im DB Netz AG-Handbuch 882 angegebenen Mindestabstände und Wuchshöhen zu beachten.

Nachrichtliche Darstellungen

Aufteilung der Straßenverkehrsflächen

(Mulde) geplante Regenwasserversickerungsanlage zur Strasseneinweisung

Geplante Stellung der baulichen Anlagen

Aufteilung der Garagen- und Stellplatzflächen

Geplante Begrenzungslinien (z.B. private Wege, Grundstücksgrenzen usw.)

anzupflanzender Einzelbaum, in der Lage verschiebbar s. textl. Festsetzung Nr. 7

### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES PLANES

(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. 83 "Hinterm Wolfsbaum", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Sulingen, den 10.02.2014 (Siegel)

Der Bürgermeister  
gez. Rauschkolb  
(Rauschkolb)

### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 20.06.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 83 "Hinterm Wolfsbaum" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sulingen, den 10.02.2014

Der Bürgermeister  
gez. Rauschkolb  
(Rauschkolb)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom Architekturbüro Dipl.-Ing. Rainer Thieken GmbH in 46284 Dorsten

Dorsten, den 05.02.2014

gez. Rainer Thieken  
Planverfasser

Planunterlage

Kartensgrundlage: .....

Liegenschaftskarte: .....

Gemarkung: Sulingen Flur: 3 Maßstab: .....

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 9 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 05.07.2013 ...). 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. \*

Sulingen, den 27.05.2013

Katasteramt Sulingen L4-143/2013

gez. Baudewig  
Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 25.09.2013 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

16.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 24.10.2013 bis 25.11.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sulingen, den 10.02.2014

Der Bürgermeister  
gez. Rauschkolb  
(Rauschkolb)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.02.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sulingen, den 10.02.2014

Der Bürgermeister  
gez. Rauschkolb  
(Rauschkolb)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 BauGB am 01.07.2014 im Amtsblatt Nr. 08/2014 des Landkreises Diepholz bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 01.07.2014 rechtsverbindlich geworden.

Sulingen, den 30.07.2014

Der Bürgermeister  
gez. Rauschkolb  
(Rauschkolb)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes 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 .....

\*) Nichtzulieferlich drucken

### KATASTERZEICHEN / SONSTIGE DARSTELLUNGEN

vorn. Gebäude z.B. # 9,00 Vermaßung paralleler Linien in m

vorn. Nebenanlage private Zuwegung

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

### PFLANZENARTENLISTE

Bäume	(Sandbirke)	Wildgehölz	(Feldahorn)
Betula pendula	Acer campestre	Alnus	(Erläuche)
Fagus sylvatica	(Rothbuche)	Amelanchier	(Felsenbirne)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)	Cornus alba	(Waldrebe)
Sorbus intermedia	(schwedische Mehlbeere)	Cornus sanguinea	(Hartriegele)
Tilia cordata	(Winterlinde)	Corylus	(Haselnuss)
Quercus robur	(Stieleiche)	Crataegus	(Dorn)
		Ligustrum vulgare	(Liguster)
		Mellus	(Apfel)
		Prunus avium/pedunculata	(Vogeltraubenkirsche/Schlehe)
		Pyrus	(Wildpflaume)
		Rosa canina/argosa	(Hundsrose/Apfelrose)
		Salix	(Weide)
		Sambucus nigra	(Höhlender)
		Sorbus	(Vogelbeere)

### ANLAGEN ZUM PLAN

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 83 in Sulingen, TÜV NORD Umweltschutz GmbH Co. KG, Große Bahnstraße 31, 22525 Hamburg, Stand 29.06.2011
- Gutachten Stellungnahme zur Geräuschbelastung in Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren, Bebauungsplan Nr. 83, in der Nachbarschaft eines Quarantänestates, TÜV NORD Umweltschutz GmbH Co. KG, Am Tiv 1, 30519 Hannover, Stand 30.06.2011
- Orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchung auf dem Gelände der ehemaligen Maschinenfabrik Ley, Am Bahnhof 5 in 27232 Sulingen, HPC Harsess Picket Consult AG, Wilhelm-Herbst-Str. 5, 26359 Bremen, Stand 15.06.2011
- Baugrundgutachten „Erschließung Am Wolfsbaum“, Bebauungsplan Nr. 83, Stadt Sulingen“, Ing.-Büro Dipl.-Ing. SchaubCo.GmbH, Bäckerei, 33, 32312 Lübbecke vom 19.06.2013

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung und ein Umweltbericht.

### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Planzielenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i.d.F. vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89 - VORIS 21072 02 00 00 000 -), zuletzt geändert durch § 86 Absatz 2 Satz 2 des Gesetzes vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46)

## STADT SULINGEN

- Landkreis Diepholz -

### BEBAUUNGSPLAN NR. 83

#### "Hinterm Wolfsbaum"

Maßstab 1:500  
i.d.F. des Satzungsbeschlusses

19.12.13