ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Baugrundstücks-mindestgröße
Firsthöhe Traufhöhe	Bauweise

Art der baulichen Nutzung

WS 2 Wo — Kleinsiedlungsgebiete mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen
ÜBERBAUBARE- GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
NICHT ÜBERBAUBARE- GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Maß der baulichen Nutzung

0,15 / 0,2 — Grundflächenzahl

I u. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH=8,5 TH=5,5 / 6,5 — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Fahrbahnoberkante (Mittelmaß im jeweiligen grundstücksangrenzenden Straßenabschnitt)
FH = Firsthöhe in Meter, TH = Traufhöhe in Meter

Bauweise, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

PRIV — Private Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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) (siehe textl. Festsetzungen Nr. 7)

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) (siehe textl. Festsetzungen Nr. 4)

Sonstige Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) (Streuobstwiese) (siehe textl. Festsetzungen Nr. 6)

Sonstige Planzeichen

F=400 — Baugrundstücksmindestgröße in m² (siehe textl. Festsetzungen Nr. 8)

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

S — Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
S = Sickermulde (siehe textl. Festsetzungen Nr. 7)

Umgrenzung von Flächen, für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St — Stellplätze

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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

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) maßgeblich.

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. 51 "Rathloser Gehege"

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

Sulingen, den 22. 01. 1996

(Siegel)

gez. Schlüterbusch
Bürgermeister

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Der Rat / ~~Verwaltungsausschuß~~ der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 17. 03. 1994 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 "Rathloser Gehege"

beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27. 04. 1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Sulingen, den 22. 01. 1996

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur 5 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 15. 12. 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 15. 01. 1996

gez. Wieting
Verm. Oberrat

Planverfasser

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

Sulingen, den 21. 06. 1995

Dipl.-Ing.

Öffentliche Auslegung

Der Rat / ~~Verwaltungsausschuß~~ der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 15. 08. 1995 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ~~/ § 9 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB~~ beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18. 08. 1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 28. 08. 1995 bis 28. 09. 1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sulingen, den 22. 01. 1996

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 12. 12. 1995 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sulingen, den 22. 01. 1996

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 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

Landkreis Diepholz
Der Oberkreisdirektor

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 22. 05. 1996 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover Nr. 12 bekanntgemacht worden.

In der Sulinger Kreiszeitung wurde auf diese Bekanntmachung am 13. 06. 1996 hingewiesen.

Der Bebauungsplan ist damit am 22. 05. 1996 rechtsverbindlich geworden.

Sulingen, den 16. 07. 1996

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

Textliche Festsetzungen

1. Im Bereich der gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB festgesetzten Flächen, die vor (hier: Sichtdreiecke), dürfen Sichtbehinderungen oberhalb 0,80 m über Stra Hochstämmige Einzelbäume mit einer Mindesthöhe der Kronenunterkante oberkante sind jedoch zulässig.

2. Auf der Berechtigungsgrundlage des § 9 (1) Nr. 20, 1. Alternative BauGB si Parkplätze, Stellplätze und befestigten Hofflächen nur in wasserdurchlässig mind. 30 % Fugenanteil, Rasensteine, Drainbetonsteine, Schotterrasen ode nahme zum Schutz und zur Pflege der Natur i.S.v. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist auf diesen Flächen nicht versickerbare Niederschlagswasser seitlichen Sich Verdunstung zuzuführen.

3. Auf den Dachflächen anfallendes Regenwasser ist, soweit es nicht als Brau gespreichert und genutzt wird, auf dem jeweiligen Baugrundstück in Mulden renden Wassermenge einzuleiten.

4. Auf den gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Standorten zum Anpfla linden mit einer Kronenunterkante nicht unter 2,50 m zu pflanzen.

5. Als Maßnahme zum Schutz und zur Pflege der Natur i.S.v. § 9 (1) Nr. 20 B Weiterentwicklung einer siedlungstypischen Baugebietsdurchgrünung gemä gesetzt, daß für je 120 qm befestigter Grundstücksfläche (Zufahrten, Stellp qm durch Gebäude versiegelter Grundstücksfläche mindestens 1 hochstäm scher Laubbaum an geeigneter Stelle auf dem Baugrundstück zu pflanzen

6. Die gem. § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen hier: Streuobstwiese, sind mit hochstämmigen Obstgehölzen unterschiedlic 1 Baum je 100 qm Pflanzfläche).

7. Die gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen v biologisch stabil auszubilden und mit landschafts- und standortheimischen Birke, Hartriegel, gewöhnlicher Schneeball, Faulbaum, Waldhasel, Kornelk Feldahorn, Grauerle, Hainbuche, Frühe Traubenkirsche usw., flächendeck Pflanzung so zu gestalten, daß aufgrund der entstehenden Bodenbeschatt bizide i.S.v. § 9 (1) Nr. 20 BauGB vermieden wird. Je 150 qm Pflanzfläche Baumarten mit einem Mindestkopfmaß 14/16 zu pflanzen. Die festgesetzte privaten Grundstücksflächen sind in Längsrichtung muldenförmig als Reten sickerung zu profilieren.

8. Unbeschadet bereits vorhandener, bereit bebauter Grundstücke wird gemä destgröße neu zu schaffender Baugrundstücke auf 1.400 qm festgesetzt.

9. Begünstige der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Fläche der Flurstücke 21/13, 21/14, 21/15, 21/45, 21/47, 21/49, 21/25 der Flur 5, G Ver- und Entsorgungsträger.

Örtliche Bauvorschriften über "Ge

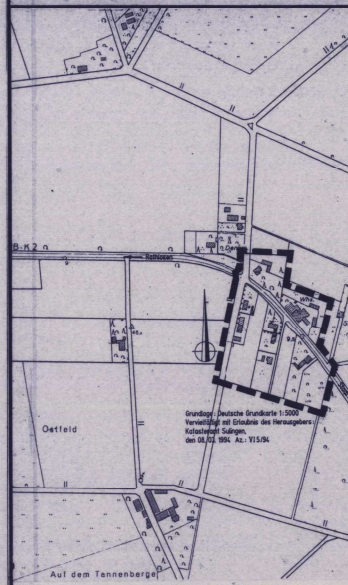
A. Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 NBauO wird die zulässige Dachf schadet vorhandener Gebäudedächer - auf das siedlungsgebietstypische S Krüppelwalm - mit einer Dachneigung nicht unter 38° beschränkt.

B. Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 NBauO i.V.m. § 97 NBauO wird Dacheindeckung - unbeschadet vorhandener Dacheindeckungen - auf natu Betonpfannen, die der naturroten bis naturbraunen Tonpfanne farblich ents

C. Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 NBauO i.V.m. § 97 NBauO sind Schleppgauben bzw. mit zur Traufseite des Gebäudes giebelständigen Sat Gaubenlänge darf 50 % der Traufenlänge nicht überschreiten. Der Abstand tiger Gaubenkante darf 20 % der Traufenlänge nicht unterschreiten.

D. Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 i.V.m. § 97 NBauO sind im gesa schutzpflanzungen oder grundstücksgestaltende Baumgruppen aus Nadelg

E. Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 i.V.m. § 97 NBauO sind im Berei (WA) Einfriedigungen der Baugrundstücke nur in Form lebender Laubgehö o. ä.) oder mit siedlungstypischen Staketenzäunen zulässig.



STADT SULIN

Landkreis Diepholz - Regierungsbezirk

BEBAUUNGSPLAN NR.

"Rathloser Gehege"

Maßstab 1:1000

in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 12. 12. 1995

Entsprechend der Verfügung des Landkreises Diepho vom 19. 04. 1996 Az.: 63 DH 61 70 22 - 1 (9/96)