# 1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

### 1.1 Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nicht zulässig:

- Läden mit Verkaufsflächen über 50 m²
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

(§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO).

### 1.2 Zahl der Wohnungen

Im Plangebiet sind je Einzelhaus höchstens 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

### 1.3 Höhe der baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet

Die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahnachse der jeweiligen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf max. 0,40 m über dem Bezugspunkt liegen.

Unter der Traufhöhe (TH) ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe werden Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäudeteile oder Gebäuderücksprünge ausgenommen.

Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist der höchste Punkt des Daches. Untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

### 1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

### 1.5 Grundstückszu- / -abfahrten

Je Baugrundstück ist nur eine Grundstückszu- / -abfahrt mit einer maximalen Breite von 6,0 m zulässig.

### 1.6 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)

#### 1.6.1 Öffentliche Grünfläche – Regenwasserrückhalteanlage

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenwasserrückhalteanlage" (RRA) dient der Anlage eines Gewässers zur Regenwasserrückhaltung und –ableitung. Das Regenrückhaltebecken ist extensiv zu pflegen. Eine Befestigung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.

Innerhalb der Fläche ist die Anlage eines max. 4 m breiten Fuß- und Radweges in wassergebundener Bauweise zulässig.

#### 1.6.2 Öffentliche Grünfläche – Parkanlage

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind mindestens 30 % der Fläche mit Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen. Es sind mindestens 4 Arten der Pflanzliste zu verwenden, wobei der Mindestanteil je Art 10 % beträgt.
Als Anfangspflanzung ist je 1,5 m² eine Pflanze zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

#### 1.6.3 Pflanzgebot für Einzelbäume

Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste oder alternativ ein hochstämmiger Obstbaum (Qualität: Stammumfang mindestens 10-12 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das Pflanzgebot ist auf dem jeweiligen Grundstück nach Fertigstellung der Bebauung in der darauffolgenden Pflanzperiode umzusetzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

#### 1.6.4 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Die Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind mit Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen. Es sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mindestens 10 % zu verwenden. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm ein Gehölz zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

**Pflanzliste**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Acer campestre | (Feld-Ahorn) | Prunus padus | (Traubenkirsche) |
| Alnus incana | (Grau-Erle) | Frangula alnus | (Faulbaum) |
| Betula pendula | (Sandbirke) | Prunus avium | (Vogelkirsche) |
| Carpinus betulus | (Hainbuche) | Salix caprea | (Sal-Weide) |
| Corylus avellana | (Haselnuss) | Sorbus aucuparia | (Eberesche) |
| Cornus mas | (Kornelkirsche) | Quercus robur | (Stieleiche) |
| Cornus sanguinea | (Hartriegel) | Quercus petraea | (Traubeneiche) |
| Crataegus i. S. | (Weiß-,Rot- Apfeldorn) | Viburnum opulus | (Schneeball) |
| Fagus sylvatica | (Rotbuche) | | |

Hochstämmige Obstbäume, regionaltypische Sorten

# 2 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)

### 2.1 Dachform und -neigung

Die Hauptdächer sind mit einer Dachneigung von mindestens 20 ° herzustellen.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Wintergärten (mit verglasten Außenwänden), untergeordnete Gebäude- oder Bauteile, wie z.B. Dachauf- oder Anbauten, Vordächer, sowie Garagen und Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von weniger als 50 m².

### 2.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der geneigten Hauptdächer sind ausschließlich unglasierte Tondachziegel oder Betondachsteine in den Farben Rot bis Rotbraun, Anthrazit oder Schwarz zu verwenden. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Dachteile sowie Solaranlagen und Wintergärten.

Als Rahmen für die zulässigen Farbtöne gelten folgende Farbwerte nach dem Farbregister RAL 840 HR, Zwischentöne sind zulässig:

| Farbton „Rot“ | Farbton „Braun“ | |
|---|---|---|
| 2001 (Rotorange) | 8000 (Grünbraun) | 8012 (Rotbraun) |
| 3000 (Feuerrot) | 8001 (Ockerbraun) | 8014 (Sepiabraun) |
| 3001 (Signalrot) | 8002 (Signalbraun) | 8015 (Kastanienbraun) |
| 3002 (Karminrot) | 8003 (Lehmbraun) | 8016 (Mahagonibraun) |
| 3003 (Rubinrot) | 8004 (Kupferbraun) | 8017 (Schokoladenbraun) |
| 3004 (Purpurrot) | 8007 (Rehbraun) | 8019 (Graubraun) |
| 3005 (Weinrot) | 8008 (Olivbraun) | 8022 (Schwarzbraun) |
| 3007 (Schwarzrot) | 8011 (Nussbraun) | |
| 3009 (Oxidrot) | | |
| 3011 (Braunrot) | | |

| Farbton „Anthrazit“ | Farbton „Schwarz“ |
|---|---|
| 7012 (Basaltgrau) | 9004 (Signalschwarz) |
| 7015 (Schiefergrau) | 9011 (Graphitschwarz) |
| 7024 (Graphitgrau) | |

### 2.3 Einfriedung

Entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind Grundstückseinfriedungen 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.

### 2.4 Gartengestaltung

Der Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und vorderer Gebäudefront, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer für notwendige Zufahrten bzw. Zuwegungen, gärtnerisch mit Pflanzen (Stauden, Gräser, Sträucher, Halbsträucher usw.) anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten gleich welchen Gesteinsmaterials, welcher Art oder welcher Körnung und/oder Fließ- oder Folienabdeckungen ist im Vorgartenbereich nicht zulässig.

# 3 Hinweise

### 3.1 Bodenfunde

Die Stadt wird vor Baubeginn im Bereich der Planstraße eine archäologische Prospektion durchführen lassen.

Sollten bei den weiteren Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese nach § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz und dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### 3.2 Kampfmittel

Sollten sich bei den Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

### 3.3 Altlasten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz zu informieren.

### 3.4 Artenschutz

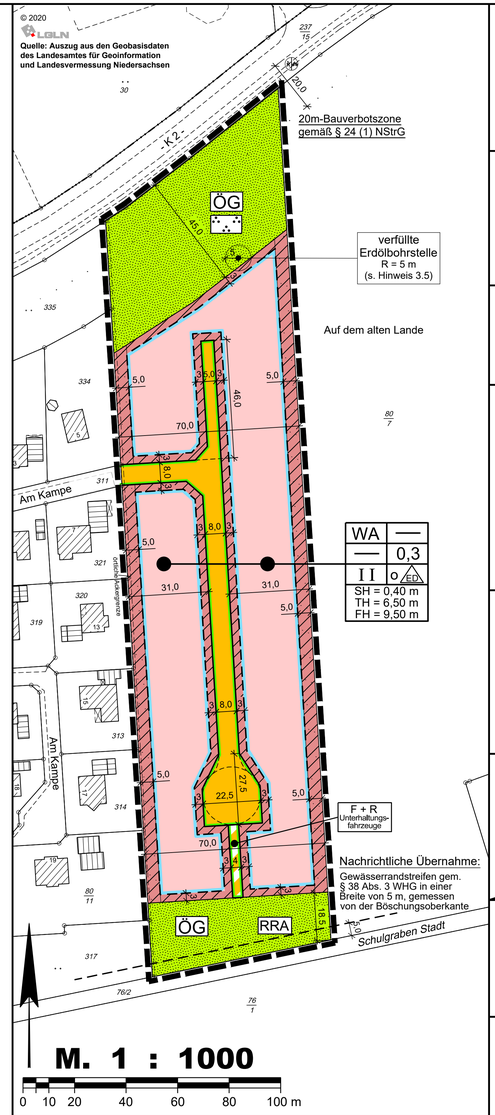
Die Bauflächenvorbereitung auf den Freiflächen darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit von 1. März bis 31. Juli, durchgeführt werden. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen, um sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

### 3.5 Verfüllte Erdölbohrstelle

Die verfüllte Bohrung hat einen Schutzbereich mit einem Radius von 5 m, der nicht überbaut oder abgegraben werden darf. Die ständige Zugänglichkeit muss gewährleistet sein.

### 3.6 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Sulingen (Galtener Str. 12, 27232 Sulingen) eingesehen werden.




# 4 Nachrichtliche Übernahme

### 4.1 Bauverbotszone

20 m-Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

### 4.2 Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG

Entlang des "Schulgraben Stadt" (Gewässer II. Ordnung) ist ein Streifen von 5,00 m Breite als Gewässerrandstreifen von jeglichen baulichen Anlagen, Anpflanzungen, Einzäunungen und Bodenablagerungen freizuhalten.

## Präambel und Ausfertigung des Planes

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Sulingen diesen Bebauungsplan Nr. 123 "Erweiterung Wohngebiet Stadt II", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Der Bürgermeister

Sulingen, den 07.10.2022 L.S. gez. Bade
Bade

## Verfahrensvermerke / Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 01.10.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 "Erweiterung Wohngebiet Stadt II" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 16.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister

Sulingen, den 07.10.2022 L.S. gez. Bade
Bade

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:
**Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH**
Eschenplatz 2 , 26129 Oldenburg , Tel.: 0441 - 59 36 55

Oldenburg, den 19.09.2022 gez. Gieselmann

## Planunterlage

Kartengrundlage: L4 - 143 / 2020
Liegenschaftskarte:
Gemarkung: Rathlosen Flur: 10 Maßstab: 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 03.08.2020)**.
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 07.10.2022

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen-Verden
- Katasteramt Sulingen - L.S. gez.
Unterschrift

## Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 17.02.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 16.03.2022 bis einschließlich 20.04.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Bürgermeister

Sulingen, den 07.10.2022 L.S. gez. Bade
Bade

## Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Bürgermeister

Sulingen, den .....

.....
Bade

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat den Bebauungsplan Nr. 123 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.09.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Der Bürgermeister

Sulingen, den 07.10.2022 L.S. gez. Bade
Bade

## Ausfertigungsvermerk

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Rates der Stadt Sulingen sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Der Bürgermeister

Sulingen, den 07.10.2022 L.S. gez. Bade
Bade

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 123 "Erweiterung Wohngebiet Stadt II", ist gemäß § 10 BauGB am 01.02.2023 im Amtsblatt Nr. 03 / 2023 des Landkreises Diepholz bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 123 ist damit am 01.02.2023 rechtsverbindlich geworden.

Der Bürgermeister

Sulingen, den 01.03.2023 L.S. gez. Bade
Bade

## Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht *) geltend gemacht worden.

Der Bürgermeister

Sulingen, den .....

.....
Bade

## Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht *) geltend gemacht worden.

Der Bürgermeister

Sulingen, den .....

.....
Bade

*) Nichtzutreffendes streichen

# Planzeichenerklärung

## Festsetzungen des Bebauungsplanes

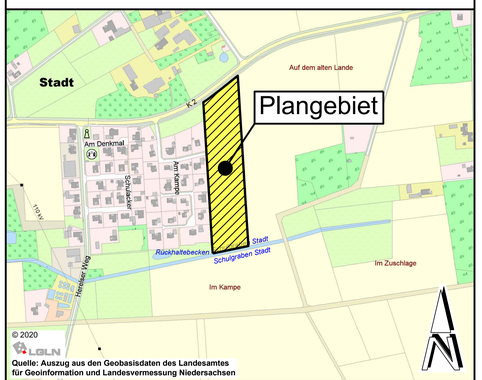
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

| | | |
|---|---|---|
| | WA | Allgemeines Wohngebiet |
| | | Nicht überbaubare Grundstücksflächen |
| 0,3 | GRZ | Grundflächenzahl |
| II | Z | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
| SH = 0,40 m | SH | Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe) |
| TH = 6,50 m | TH | Traufhöhe als Höchstmaß |
| FH = 9,50 m | FH | Firsthöhe als Höchstmaß |
| o | | Offene Bauweise |
| | ED | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
| | | Baugrenze |
| | | Straßenverkehrsfläche |
| | | Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung |
| | | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung |
| | F+R | Fuß- und Radweg - Unterhaltungsfahrzeuge - |
| ÖG | | Öffentliche Grünflächen (ÖG) Zweckbestimmung: |
| | | Parkanlage |
| | RRA | Regenwasserrückhalteanlage |
| | | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB |
| | | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs |

Füllschema der Nutzungsschablone:

| | |
|---|---|
| Baugebiet | Geschossflächenzahl |
| Baumassenzahl | Grundflächenzahl |
| Zahl der Vollgeschosse | Bauweise |
| Sockelhöhe (SH)<br>Traufhöhe (TH)<br>Firsthöhe (FH) | |

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000




Stadt Sulingen
Landkreis Diepholz

# Bebauungsplan Nr. 123 " Erweiterung Wohngebiet Stadt II "

Mit örtlichen Bauvorschriften

BP123.DWG