

Verfahrensvermerke

Bebauungsplan Nr. 105

„Linderner Straße II“ mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO

Präambel

Aufgrund des § 1(3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung i.V.m. § 58(2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Sulingen diesen Bebauungsplan Nr. 105 „Linderner Straße II“ bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Sulingen, den 29.01.2013
SIEGEL
Gez. Knoop / Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 15.12.11 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 „Linderner Straße II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) 1 BauGB am 26.01.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sulingen, den 29.01.2013
Gez. Knoop / Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 19.07.2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.08.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 13.08.2012 bis 14.09.2012 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Sulingen, den 29.01.2013
Gez. Knoop / Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB in seiner Sitzung am 18.10.2012 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sulingen, den 29.01.2013
Gez. Knoop / Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am 01.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 01.02.2013 in Kraft getreten.

Sulingen, den 04.02.2013
Gez. Knoop / Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 214 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Sulingen, den
i.A.

Plangrundlage

Karte: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000
Stadt Sulingen, Gemarkung Sulingen, Flur 19, Stand: Februar 2012
Katasteramt Sulingen L4-34/2012

© 2012, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebauliche bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Februar 2012). 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.

LGLN, Sulingen, den 25.01.2013
Gez. Meyer

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210
Oldenburg, den 24.10.2012

Gez. Schneider / Planverfasser

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung / Nutzungsbeschränkung

§ 1.1 Gemäß § 1(6) BauNVO i.V.m. § 4(2) BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) nicht zulässig:

- Läden mit Verkaufsflächen von mehr als 50m²;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

§ 1.2 Gemäß § 1(6) BauNVO i.V.m. § 4(3) BauNVO sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) nicht zulässig:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
- Anlagen für Verwaltungen;
- Gartenbaubetriebe;
- Tankstellen.

§ 2 Art der baulichen Nutzung / Anzahl der Wohneinheiten

Gemäß § 9(1) Nr.6 BauGB sind im allgemeinen Wohngebiet:

- WA1 maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig,
- WA2 maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

§ 3.1 Gemäß § 16(2) BauNVO wird die maximale Traufhöhe (Schnitthöhe der Außenhaut mit der Dachhaut) der Gebäude begrenzt:

- im WA1 auf maximal 7,0m,
- im WA2 auf maximal 4,50m.

Gemäß § 16(2) BauNVO wird die maximale Firsthöhe begrenzt:

- im WA1 auf maximal 12,0m,
- im WA2 auf maximal 9,50m

Ausnahmen von der Traufhöhe sind für folgende Bauten zulässig: Zwerchhäuser und risalitartige Vorbauten (z.B. vorgezogenes Treppenthaus). Bei Süd-, Südwest- bis Südostwänden ist eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhe um bis zu 1,5m zulässig, wenn dies der passiven Solarnutzung dient. Gemäß § 18(1) BauNVO ist jeweils ab der Oberkante der fertigen Erschließungsstraße, in der Mitte der Straßenfront zu messen.

§ 3.2 Gemäß § 9(3) BauGB darf Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens nicht höher als 40cm gemessen über der Fahrhahnoberkante im Bereich der Fahrhahnmittle der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße liegen.

§ 4 Stellplätze und Garagen

Gemäß § 23(5) BauNVO sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern zur straßenseitigen Grundstücksgrenze ein Gebäudeabstand von 1,00m eingehalten wird. Die Fläche zwischen Grundstücksgrenze und Garagengebäude ist mit Ausnahme von eventuell erforderlichen Garagenzufahrten flächendeckend mit standortgerechten heimischen Gehölzen (siehe Pflanzliste der textlichen Festsetzung § 7) zu bepflanzen.

§ 5 Immissionschutz / Lärmschutzmaßnahmen

Lärmpegelbereich: Gemäß § 9(1), Nr. 24 BauGB müssen die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen und in den zur Lärmquelle orientierten Bereichen (siehe Planzeichnung Lärmpegelbereich III), ein resultierendes Schalldämmmaß R_{w,ext} von mindestens 35 dB aufweisen (Werte aus Tab.8 DIN 4109).

Um bei Schlafräumen für die notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster oder sonstige Einrichtungen (Klimaanlage) besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- und anzeigespflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen

§ 6 Grünflächen / Anpflanzungen

§ 6.1 Gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB sind die privaten Grünflächen mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen. Hierfür sollen folgende Arten verwendet werden:

Bäume	Gehölze
Betula pendula (Sandbirke)	Acer campestre (Feldahorn)
Fagus sylvatica (Rotbuche)	Alnus glutinosa (Schwarz-, Roterle)
Fraxinus excelsior (gemeine Eiche)	Clematis vitalba (Waldrebe)
Quercus robur (Stieleiche)	Cornus mas (Kornelkirsche)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	Cornus sanguinea (Hortrieel)
Sorbus intermedia (schwedische Mehlebeere)	Corylus avellana (Haselnuß)
Tilia cordata (Winterlinde)	Crataegus (Weiß-, Rotdorn)
Standortgerechte Obstbäume	Fragula alnus (Faulbaum)
Hecken	Ilex aquifolium (Stechpalm)
Acer campestre (Feldahorn)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Malus (Apfel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)	Prunus avium/ (Vogelkirsche/
Fagus sylvatica (Rotbuche)	padus/ (Taubenkirsche/
Ligustrum vulgare (Liguster)	spinosus (Schlehe)
	Pyrus salicifolia (Wildpfauwe)
	Rosa canina (Hundsrose)
	Rubus fruticosus (Brombeere)
	Salix aurita (Ohrweide)
	Sambucus nigra (Holunder)
	Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

§ 6.2 Gemäß § 9(1) Nr.25a BauGB wird zur Entwicklung und zum Schutz einer siedlungstypischen Baugebietsdurchgrünung gemäß § 9(1) Nr.20 BauGB festgesetzt, dass für je 80qm befestigter Grundstücksfläche (Zufahrt, Stellplätze) und für je 50 qm durch Gebäude versiegelter Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obst- oder standortheimischer Laubbaum an geeigneter Stelle auf dem Baugrundstück zu pflanzen ist. Hierfür sind die unter § 7.1 der textlichen Festsetzungen genannten Baumarten zu verwenden.

§ 6.3 Gemäß § 9(1) Nr.25b BauGB sind für abgängige Bäume und Sträucher Ersatzpflanzungen mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Gehölzen entsprechend der oben stehende Liste durchzuführen.

Planzeichnung



Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

- A** Für das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes werden geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 50° vorgeschrieben. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Dächer für Garagen und Nebenanlagen. Ausnahmen von der Dachneigung sind auch für Dächer möglich, die als Gardächer gestaltet werden oder die Photovoltaikanlagen aufnehmen sollen.
- B** Als Dachmaterial sind nur Dachziegel und/oder Dachsteine mit rotorange bis rotbraunen Farbtönen (in Anlehnung an die Farbpalette der RAL-Töne 2001, 3003 – 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 8012, 8015-8016) zulässig. Reflektierende Dacheindeckungen, wie sie z.B. durch Glasur, Edel- oder Glanz-Engoben entstehen, sind nicht zulässig.
- C** Einfriedungen sind als Hecken in einer Höhe von max. 1,00 m bis 1,20 m herzustellen. Hierfür sind die in den nebenstehenden Tabellen (siehe textliche Festsetzung § 7) aufgeführten Arten zu verwenden. In Verbindung mit Hecken sind Holzzaune (Staketenzaune) oder Maschendrahtzaune in einer max. Höhe von 1,00 m zulässig. Maschendrahtzaune sind grundstückseitig oder nicht sichtbar innerhalb der Hecke anzuordnen.
- D** Für die befestigten Grundstücksfreiflächen sind folgende Materialien zulässig: Naturstein, Klinker- sowie Betonsteine, Rasengittersteine, Holz, wassergebundene Decke.

Rechtsgrundlagen

- 1. Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
- 2. Die **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
- 3. Die **Planzeichenverordnung 1990** (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (siehe textl. Festsetzungen § 1)

Maß der baulichen Nutzung
0,3 Grundflächenzahl
FH Maximale Firsthöhe (siehe textl. Festsetzungen § 3)
TH Maximale Traufhöhe (siehe textl. Festsetzungen § 3)
II Maximale Zahl der Vollgeschosse
WA Maximal zwei Wohnungen pro Gebäude (siehe textl. Festsetzungen § 2)
2 Wo

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Baugrenze
Nicht überbaubare Fläche
Überbaubare Fläche
Offene Bauweise
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

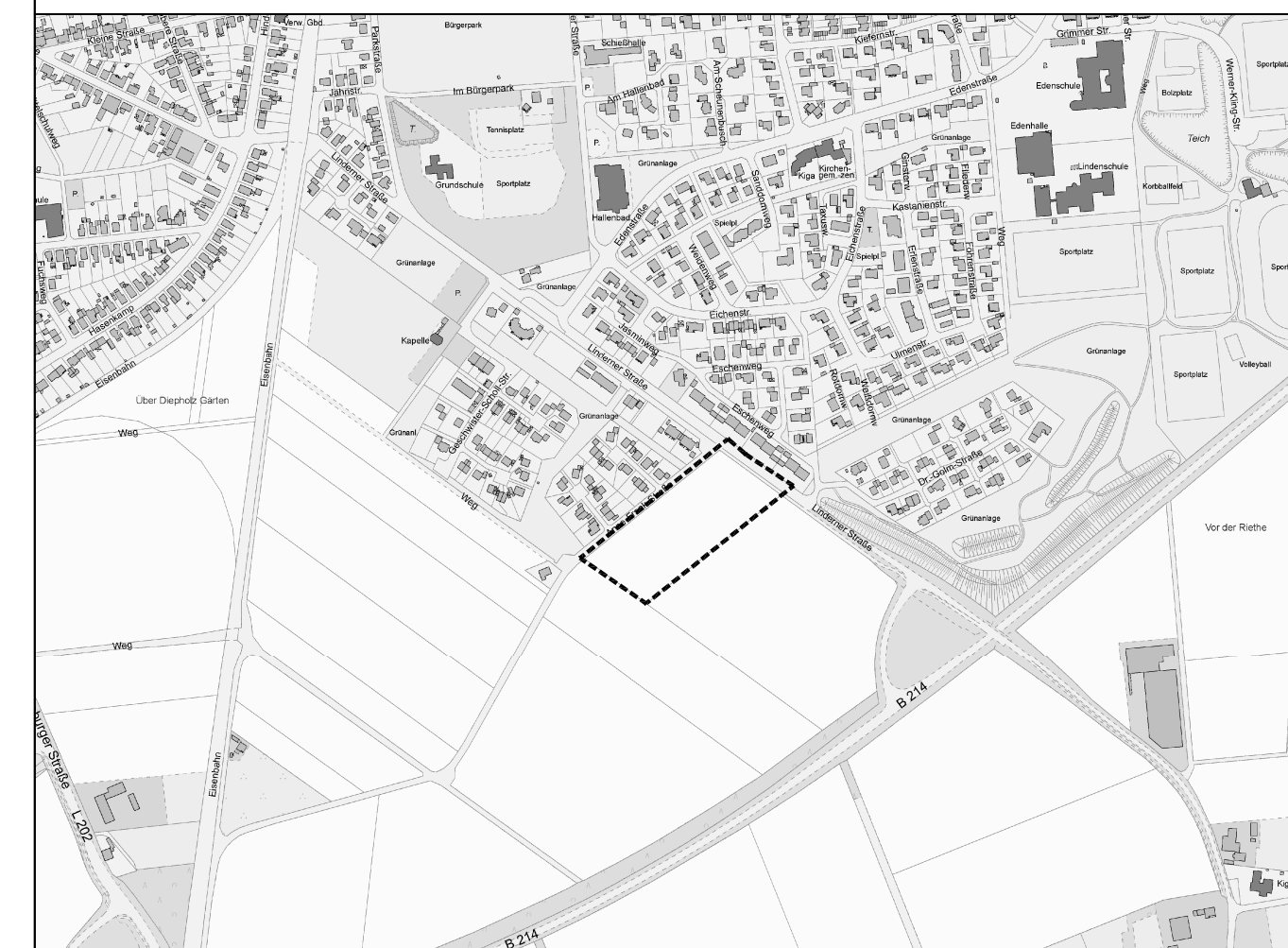
Verkehrsflächen
Straßenverkehrsfläche
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigter Bereich F + R Fuß- und Radweg

Grünflächen
Öffentliche Grünfläche
Private Grünfläche (siehe textl. Festsetzungen § 6)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen § 6)

Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Lärmpegelbereich (Immissionsschutz mit Himmelsrichtung) (siehe textl. Festsetzungen § 5)
Nutzungsgrenze
Sichtdreieck

Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 105

"Linderner Straße II"

mit Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Stadt Sulingen
Landkreis Diepholz



Stand: Satzungsbeschluss 18.10.2012

Im Auftrag:

P3 Planungsteam GbR mbH
Ofener Straße 33a * 26 121 Oldenburg
0441-74210 * Fax 0441-74211

Abschrift