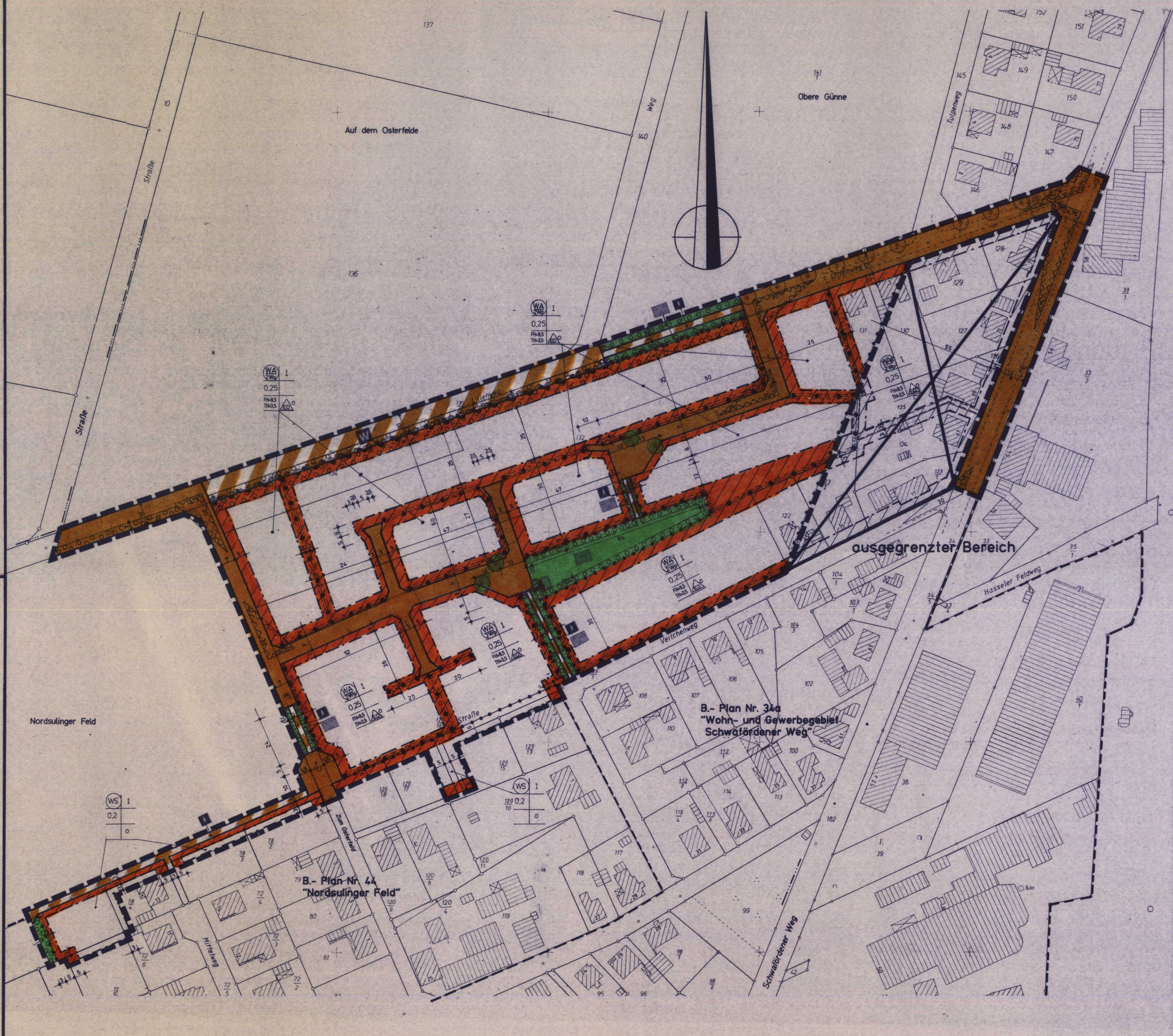


ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Aufhebung bestehender Festsetzungen
 Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 63 "Nordsulinger Feld II" der Stadt Sulingen gem. § 12 BauGB werden die Festsetzungen der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans belegenen Bereiche des Bebauungsplans Nr. 44 "Nordsulinger Feld" der Stadt Sulingen aufgehoben.

HINWEIS
 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans 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 der Investition und der Ausweitung und Bereitstellung von Wohnraum (Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz) vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466) maßgeblich.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Füllschema der Nutzungsschablone**
- | | |
|---------------------------|------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | Geschäftlichkeitszahl |
| Firsthöhe | Bauweise |
| Traufhöhe | |
- Art der baulichen Nutzung**
- Kleinsiedlungsgebiete
 - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**
NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
 - Allgemeine Wohngebiete mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen
 - Allgemeine Wohngebiete mit Einschränkung und Beschränkung der Zahl der Wohnungen
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,2 0,25 Grundflächenzahl
 - 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 14,5 14,3 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Fahrbahnoberkante (Mittelmaß) im jeweiligen grundstücksanliegenden Straßenabschnitt
F = Freigabe in Meter, T = Traufhöhe in Meter
- Bauweise, Baugrenzen**
- Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsfächen**
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
 - Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Öffentlicher Fußgängerbereich
 - Wirtschaftsweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen**
- Elektrizität
- Hauptabwasserleitungen**
- Sickermulde mit Festsetzungen des Muldenbereichs und Leitungsrecht für RW-Rigole zugunsten der Stadt Sulingen (siehe textl. Festsetzungen Nr. 6 u. 8)
- Grünflächen**
- Öffentliche Grünflächen
 - Parkanlage
 - Spielplatz
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Landschaft 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)
 - Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- Leitungsrecht für Regenwasserleitungen zugunsten der Stadt Sulingen (siehe textl. Festsetzungen Nr. 7 u. 8)
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB) (siehe textl. Festsetzungen Nr. 4)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
 - Grenzen der anschließenden B.-Pläne

Aufhebung bestehender Festsetzungen
 Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 63 "Nordsulinger Feld II" der Stadt Sulingen gem. § 12 BauGB werden die Festsetzungen der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans belegenen Bereiche des Bebauungsplans Nr. 44 "Nordsulinger Feld" der Stadt Sulingen aufgehoben.

HINWEIS
 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans 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 der Investition und der Ausweitung und Bereitstellung von Wohnraum (Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz) 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. 63 "Nordsulinger Feld II" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.
 Sulingen, den 18. 01. 1996

gez. Schlotterbusch
 Bürgermeister

(Siegel)

gez. Dinklage
 Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
 Der Rat der Verwaltungsausschuss der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 07. 07. 1994 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 "Nordsulinger Feld II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03. 10. 1994 örtlich bekannt gemacht.
 Sulingen, den 18. 01. 1996

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. 09. 1985, Nds. OVB. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19. 09. 1989, Nds. OVB. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12. 07. 1994).
 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.
 Katasternummer Sulingen, den 15. 01. 1996

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der Stadt Sulingen - Planungsamt.
 Sulingen, den 13. 06. 1995

Öffentliche Auslegung
 Der Rat der Verwaltungsausschuss der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 15. 08. 1995 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB §§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24. 08. 1995 örtlich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 04. 08. 1995 bis 04. 10. 1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 Sulingen, den 18. 01. 1996

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
 Der Rat der Verwaltungsausschuss der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am dem geduldeten 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 örtlich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 Sulingen, den Stadtdirektor

Vereinfachte Änderung
 Der Rat der Verwaltungsausschuss der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geduldeten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt. Der Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 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 18. 01. 1996

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 Ausweitung der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i.V.m. §§ 8 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.
 Sulingen, den 19. 09. 1996

Anzeige
 Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 19. 01. 1996 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 02. 04. 1996

Beitrittsbeschluss
 Der Rat der Stadt Sulingen hat in der Verfügung vom 02. 04. 1996 (Az.: 63 DH 61 70 22 - 1 (7/96)) aufgedruckten Auflagen / Maßgaben / Ausweitung in seiner Sitzung am 11. 06. 1996 beigegeben.
 Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom - öffentlich ausgelegt.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am örtlich bekannt gemacht.
 Sulingen, den 19. 09. 1996

Inkrafttreten
 Die Erteilung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 03. 07. 1996 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover Nr. 15 bekannt gemacht worden.
 In der Sulinger Kreiszeitung wurde auf diese Bekanntmachung am 17. 07. 1996 hingewiesen.
 Der Bebauungsplan ist damit am 03. 07. 1996 rechtsverbindlich geworden.
 Sulingen, den 19. 09. 1996

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

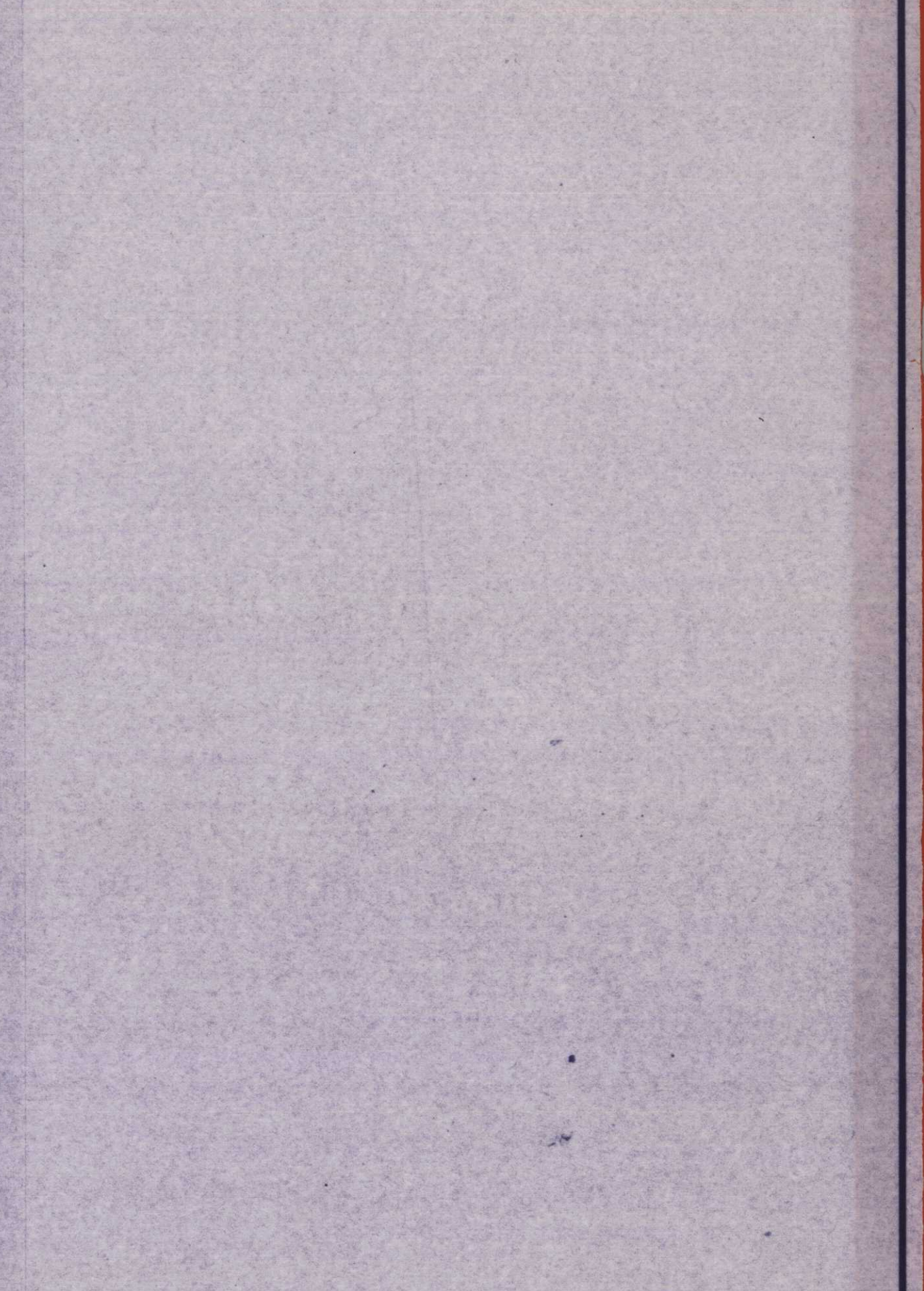
Mängel der Abwägung
 Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
 Sulingen, den Stadtdirektor

Textliche Festsetzungen

- Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete (WA) und allgemeinen Wohngebiete mit Einschränkung (WA_E) sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit jeweils nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
- Auf der Rechtsgrundlage des § 23 (5) BauNVO sind Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen und Einrichtungen - mit Ausnahme von Einfriedigungen - gemäß § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern ein Grenzabstand von 1,00 m zur Verkehrsfläche eingehalten wird und der zwischen Verkehrsfläche und Bauvorhaben verbleibende Bereich mit Ausnahme von Garagenzufahrten - flächendeckend mit heckenbildenden, heimischen Gehölzen dauerhaft bepflanzt wird.
- Als Maßnahme zum Schutz und zur Pflege der Natur i.S.v. § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird zum Schutz und zur Entwicklung einer siedlungsstypischen Baugebietsdurchgrünung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt, daß für je 80 qm befestigter Grundstücksfläche (Zufahrten, Stellplätze, Hoffläche), für je 50 qm durch Gebäude versiegelter Grundstücksfläche und für je 200 qm nicht bebauter 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.
- Im Bereich der gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB festgesetzten Flächen, die von der 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 der Straßenoberkante sind jedoch zulässig.
- Auf der Berechtigungsgrundlage des § 9 (1) Nr. 20, 1. Alternative BauGB sind die privaten Zufahrten, Parkplätze, Stellplätze und befestigten Hofflächen nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30 % Fugenanteil bzw. versickerungsfähiger Flächenanteil, 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 Sichermaulden zur Versickerung und Verdunstung zuzuführen.
- Unbeschadet vorhandener Regenwasseranschlüsse hat die RW-Entwässerung der privaten Baugrundstücke dezentral über festgesetzte Sickermuldenbereiche zu erfolgen. Im Bereich der festgesetzten Sickermuldenbreite von 2,00 m wird ein Leitungsrecht gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Stadt Sulingen für die Verlegung und den Betrieb einer RW-Rigole zur Aufnahme nicht versickerbarer Regenwassermengen festgesetzt.
- Das Leitungsrecht gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB wird zugunsten der Stadt Sulingen für die Verlegung und den Betrieb einer Regenwasserleitung festgesetzt.
- Die mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Sulingen belasteten Flächen dürfen nicht überbaut werden; für Anpflanzungen mit tiefwurzelnden Gehölzen ist das Einvernehmen der Stadt Sulingen einzuholen.
- Die gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind biologisch stabil auszubilden und mit landschafts- und standortheimischen Laubbäumen, wie Eiche, Buche, Birke, Hartleiche, Gewöhnlicher Schneeball, Faulbaum, Waldhassel, Kornelkirsche, Salweide, Vogelbeere, Feldahorn, Grauerle, Hainbuche, Frühe Traubenkirsche usw., flächendeckend zu bepflanzen. Hierbei ist die Pflanzung so zu gestalten, daß aufgrund der entstehenden Bodenbeschaffenheit ein Einsatz chemischer Herbizide im Sinne von § 9 (1) Nr. 20 BauGB vermieden wird. Je 150 qm Pflanzfläche ist ein Hochstamm der oben genannten Baumarten mit einem Mindestkopfdurchmesser 14/16 zu pflanzen.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

- Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 NBO i.V.m. § 97 NBO wird - unbeschadet der für eine Dachbegrünerung zu berücksichtigenden Maximalneigung - die zulässige Dachform sämtlicher mit fester Bedachung eingedeckter Gebäude auf geneigte Dächer mit einer Dachneigung nicht unter 30° beschränkt.
- Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 NBO i.V.m. § 97 NBO wird - unbeschadet zulässigerweise zu errichtender begrünter Dächer und zur Sonnennutzung erforderlicher Glasdachbereiche - die Farb- und Materialwahl der Dachbedeckung auf rote bis rotbraune Ton- bzw. Betonplatten, die der naturroten bis naturbraunen Tonpfanne farblich entsprechen, festgesetzt.
- Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 NBO i.V.m. § 97 NBO dürfen einzelne oder mehrere Giebeln je Dachseite 50 % der jeweiligen traufseitigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zwischen Giebel und giebelseitiger Giebelkante darf 20 % der zugehörigen traufseitigen Gebäudelänge nicht unterschreiten.
- Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 NBO i.V.m. § 97 NBO sind Hecken, Sichtschutzpflanzungen oder grundstücksgestaltende Baumgruppen aus Nadelgehölzen nicht zulässig.
- Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 NBO i.V.m. § 97 NBO sind im Bereich der allgemeinen Wohngebiete (WA) Einfriedigungen der Baugrundstücke nur in Form lebender Laubbühholzhecken (Hainbuche, Weißdorn, Liguster o. ä.) oder mit Staketenzäunen zulässig. Grundstücksabgrenzungen im Bereich der straßenförmigen, nicht überbaubaren Flächen dürfen 0,80 m über Straßenoberkante nicht überschreiten.



STADT SULINGEN
 Landkreis Diepholz - Regierungsbezirk Hannover

BEBAUUNGSPLAN NR. 63
"Nordsulinger Feld II"
 Maßstab 1:1000

In der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 12. 12. 1995

Ergänzt aufgrund des Beschlusses des Landrätisses Diepholz vom 02. 04. 1996 (Az.: 63 DH 61 70 22 - 1 (7/96))

In der Fassung des Beitrittsbeschlusses vom 11. 06. 1996

Beteiligung Nordsulinger Flur 5
 Beteiligung Sulingen Flur 3