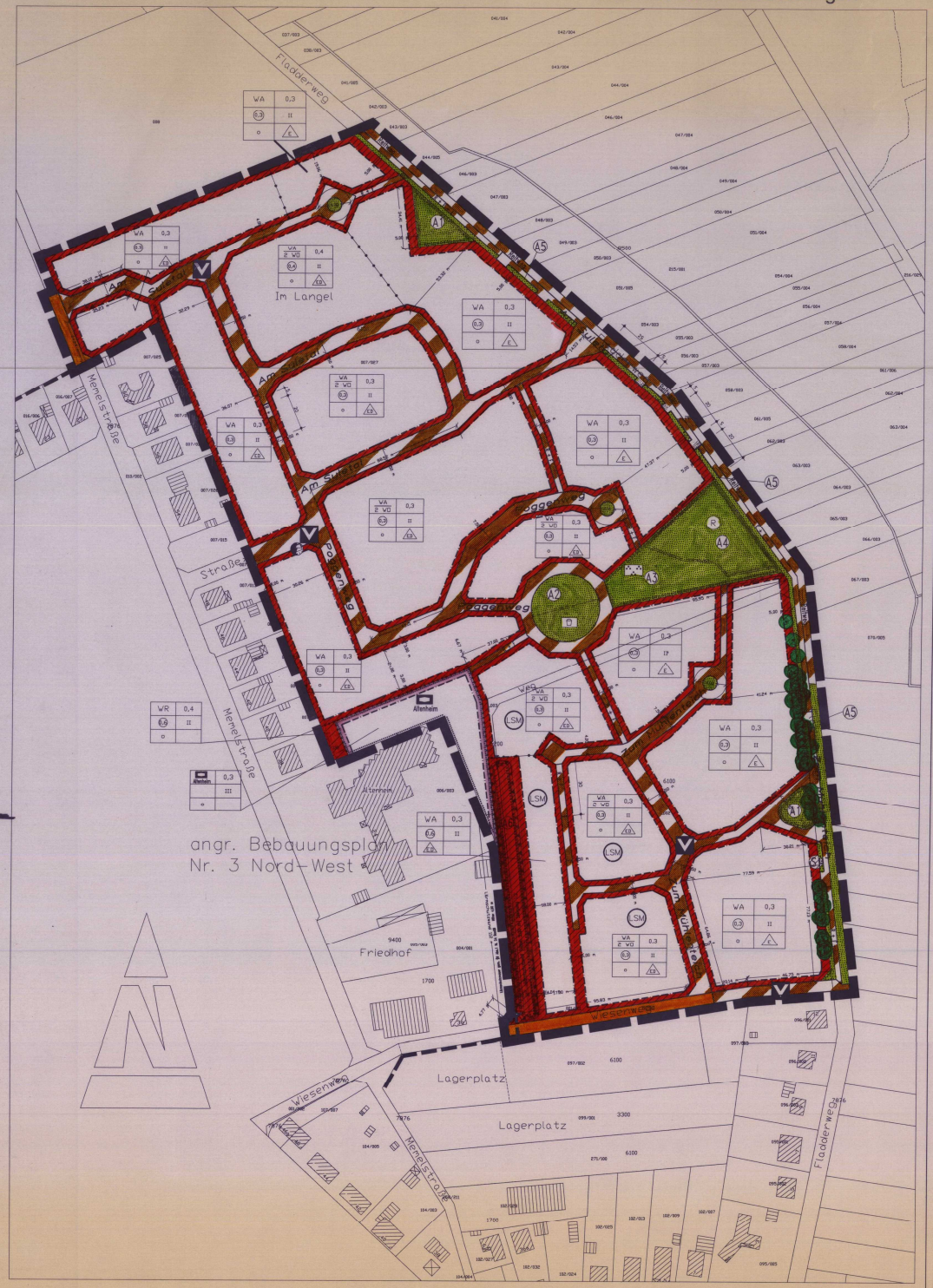
Bebauungsplan 69 "Im Langel"

Zeichnerische Festsetzungen



Maßstab 1 : 1.000

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 69 „Im Langel" 1. Änderung

Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

1. Für die Anlage von Fuß- und Radwegen innerhalb der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

Sicherungsmaßnahmen

2. A 1:
Erhalt von vorhandenen Einzelgehölzen und Gehölzstrukturen.
Ein Ausfall des Bestandes ist entsprechend zu ersetzen.

Vermeidungsmaßnahmen

3. Auf den privaten Baulächen ist die Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO um maximal 20 % zulässig mit der Maßgabe, dass die Garagen-/Stellplatzzufahrt und die Stellplatzflächen mit einem versickerungsfähigen Flächenanteil von mindestens 30 % zu befestigen sind (z. B. mit 30 % Fugenanteil, Drainbetonstein, Rasengitterstein, Schotterrasen u. ä.). Das Oberflächengefälle der Zufahrten und der Stellplätze ist so zu gestalten, dass Niederschlagsspitzen seitlichen Mulden auf dem Grundstück zur Versickerung zugeführt werden. (Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 4 i.V.m. Nr. 20 BauGB).

4. A 1:
Anlage von Gehölzanpflanzungen am Rand sowie innerhalb des Plangebietes

Durchführung:
Anpflanzen von Bäumen 1. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20, Bäumen 2. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18, Heistern 150/175 hoch und zweimal verpflanzten Sträuchern je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch.
Je 100 qm 1 Baum 1. Ordnung, 2 Bäume 2. Ordnung, 5 Heister und 40 Sträucher.
Zu verwendende Arten sind der Kernartenliste „Gehölzanpflanzungen" zu entnehmen.

5. A 2:
Anlage von Gehölzanpflanzungen am Rande der öffentlichen Grünfläche (Spielplatz)

Durchführung:
Anpflanzen von Bäumen 1. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20, Bäumen 2. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18, Heistern 150/175 hoch und zweimal verpflanzten Sträuchern je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch.
Je 200 qm 1 Baum 1. Ordnung, 2 Bäume 2. Ordnung, 5 Heister und 40 Sträucher.
Zu verwendende Arten sind der Kernartenliste „Hecken" zu entnehmen.

6. A 3:
Anpflanzung einer Streuobstwiese

Durchführung:
Anpflanzung von 5 - 10jährigen Hochstammbäumen.
Die anzupflanzenden Arten sind der Kernartenliste „Obstgehölze" zu entnehmen.

7. Anpflanzung auf den privaten Grundstücksflächen

Durchführung:
Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein standortheimischer Laubbaum anzupflanzen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

8. ~~A 4:~~
Anpflanzungen auf dem Lärmschutzwall
Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern
Je 100 qm Lärmschutzwall ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum anzupflanzen.

9. A 4:
Anlage eines periodisch vernässten Stillgewässers zur Oberflächenwasserversickerung (Regenrückhaltebecken)

Durchführung:
Schaffung einer Mulde zur Regenwasserversickerung mit Mutterboden und einer geschlossenen Rasendecke.
Schaffung von Absatzbecken
Anfallender Oberboden ist wiederzuverwerten.
Ausbau und Abfuhr von eventuell wasserundurchlässigen Materialien.
Verschließung von eventuell vorhandenen Drainagen.
Berücksichtigung der Richtlinie für baurechtliche Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RSWWg) Pkt. 1.2 ATV 138
Schaffung eines gedrosselten Überlaufes in die Sule.

10. A 5:
Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Planungsverfahrens Suletal sowie bilanzierte Restgrünflächen.

11. Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist mit oder ohne Zwischenspeicherung über Rasenflächen oder Pflanzenmulden vor Ort zu versickern.

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 1 - 15 i.V.m. § 1 BauNVO und § 9 BauGB

12. Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Von der Zulässigkeit ausgeschlossen sind somit:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

13. Auf der Rechtsgrundlage des § 23 (5) BauNVO sind Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern - mit Ausnahme von Einfriedigungen - ein Grenzabstand von mindestens 1 m zur Verkehrsfläche der erschließenden Straße eingehalten wird. Bei gebäude- bzw. wandartig wirkenden Bauvorhaben ist der verbleibende Bereich - mit Ausnahme von Garagenzufahrten - flächendeckend mit heckenbildenden heimischen Gehölzen dauerhaft zu bepflanzen.

14. In den mit LSM (Lärmschutzmaßnahmen) gekennzeichneten Bereichen dürfen auf der dem Lärmschutzwall zugewandten Fassade im Obergeschoss keine Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen angeordnet sein.
Fenster von Räumen untergeordneter Nutzung (z. B. Bäder, Abstellräume etc.) sind zulässig. Weiterhin ist durch bauliche Ausbildung (z. B. Gebäudetiefe, Grundrissgestaltung, Schallschutzfenster etc.) zu gewährleisten, dass in Wohnschlafräumen dienenden Aufenthaltsräumen folgende Mittelungspegel nicht überschritten werden:
tagsüber 39 dB(A)
nachts 32 dB(A)

Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 der Stadt Sulingen „Im Langel" werden entgegenstehende Festsetzungen des Bebauungsplanes in seiner Urfassung aufgehoben.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Sulingen die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 69 „Im Langel", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen beschlossen.
27232 Sulingen, den 25. 06. 1999

gez. Schlüterbusch
Bürgermeister

(SIEGEL)

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Verfahrensvermerke / Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 30. 09. 1998 die Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 69 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24. 09. 1998 ortsüblich bekanntgemacht.
27232 Sulingen, den 25. 06. 1999

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1:1.000 (Digitaler Datenaustausch EDBS)

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs.4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, 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 29.10.1996). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
27232 Sulingen, den
Katasteramt Sulingen 17. 03. 1998

gez. Wieting
Verm. Oberrat

Öffentliche Unterrichtung

Die öffentlich Unterrichtung der Bürger über die Planung erfolgte nach der Veröffentlichung in der Sulinger Kreiszeitung am 24. 09. 1998 und durch Aushang vom 21. 09. 1998 bis zum 15. 10. 1998 in einer Bürgerversammlung am 05. 10. 1998

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt aufgrund des Schreibens vom 21. 12. 1998

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 01. 03. 99 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB ~~A 3 Abs. 1 einer Halbsatz 1 V.m. § 3 Abs.2 BauGB~~ beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15. 03. 99 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 30. 03. 99 bis zum 30. 04. 99 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.
27232 Sulingen, den 25. 06. 1999

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Überleitungsbeschluß

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am nach Abschluß des Verfahrensschrittes der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen, der Bauleitplanverfahren des Bebauungsplanes Nr. 69 "Im Langel" gemäß § 233 BauGB nach den Vorschriften des seit dem 01.01.1998 in Kraft getretenen novellierten Baugesetzbuches fortzuführen.
27232 Sulingen, den

Stadtdirektor

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 24. 06. 1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
27232 Sulingen, den 25. 06. 1999

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Inkrafttreten

Der vom Rat der Stadt Sulingen in seiner Sitzung am 24. 06. 1999 als Satzung nebst Begründung beschlossene Bebauungsplan, ist mit Bekanntmachung in der Sulinger Kreiszeitung Nr. 153 vom 03. 07. 1999 gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft getreten.
27232 Sulingen, den 05. 07. 1999

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Verletzung 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.

_____den __.__.____

Unterschrift

Mängel und Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

_____den __.__.____

Unterschrift

Planverfasser

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

Sulingen, den 21. 12. 1998

Hinweis:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.123), 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.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet
WR Reines Wohngebiet
Überbaubare Grundstücksfläche
Nicht Überbaubare Grundstücksfläche

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Geschoßflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Bauweise

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

(0,8) Geschoßflächenzahl
0,4 Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse
II als Höchstgrenze
WA ZWO höchstzulässige Zahl der Wohnungen (zwei)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO

o Offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
ED nur Einzel- Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen
§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB

Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Straßenbegrenzungslinie
V Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
§ 9 Abs.1 Nr.1 und Abs. 6 § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

Elektrizität

Grünflächen
§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB

Öffentliche Grünflächen
Spielplatz
Parkanlage

Grünordnung

S Schutzmaßnahmen
A Ausgleichsmaßnahmen

Planzeichen des Bestandes
Gebäudebestand, Grenzen und Hinweise

Wohngebäude
Wirtschafts- und Industriegebäude
Mauer
Flurstücksgrenze
Topographische Begrenzungslinie
22 Flurstücksnummer
Abgemarkter Grenzpunkt

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

(0,8) Geschoßflächenzahl
0,4 Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse
II als Höchstgrenze
WA ZWO höchstzulässige Zahl der Wohnungen (zwei)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentl. und priv. Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf
§ 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf
Altenheim
Soziales, Zwecken gesundheitlichen und kirchlichen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, dem Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
§ 9 Abs.2 Nr.1 Abs. 6, § 9 Abs. 1 und 6 BauGB

Umgrenzung der Flächen für die Wasserwirtschaft dem Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken)

Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen z. Schutz, z. Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
§ 9 Abs.1 Nr.20,25 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen
S I Aufforstung von
S II Blumen und Sträuchern

Landschaft
Erhaltung
Bäume

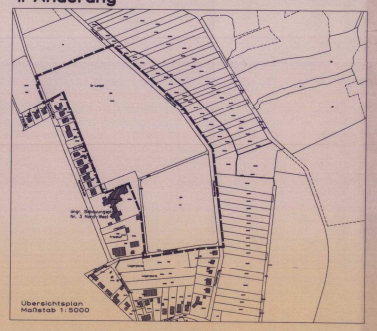
Sonstige Planzeichen

F+R Footweg und Radweg
F+R+L Footweg und Radweg und Wirtschaftsweg (zweckbestimmt)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Grenze sonstiger Bebauungspläne
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung der Maße der Nutzung innerhalb eines Baugebietes)
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für bestimmte von Lärm gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§3 Abs. 1 Nr. 31 und Abs. 6 BauGB)
LSM Lärmschutzmaßnahmen
Lärmschutzwasser

Stadt SULINGEN

Landkreis Diepholz - Regierungsbezirk Hannover

Bebauungsplan Nr. 69 "Im Langel" 1. Änderung



Übersichtsplan
Maßstab 1:5000

In der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 24. 06. 1999