

**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 Mindestgrundstücksgröße**

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt die Mindestgröße eines Baugrundstücks 600 qm.

**1.3 Zahl der Wohnungen**

Je Einzelhaus ist eine Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

**1.4 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.

Der obere Bezugspunkt ist der First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgesimses. Untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

**1.5 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.

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

**1.6.1 Öffentliche Grünfläche „Verkehrsgrün“**

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ ist der Südrand einreihig mit Gehölzen der Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Je laufendem Meter sind dabei mindestens drei Gehölze zu setzen. Die Pflanzung ist als geschlossene Hecke zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind entsprechende Neuanpflanzungen vorzunehmen.

**Pflanzliste 1 (Hecken)**

Acer campestre (Feldahorn)	Craetagus monogyna (Weißdorn)
Buxus sempervirens (Buchsbaum)	Fagus sylvatica (Rotbuche)
Berberis vulgaris (Berberitze)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Rosa canina (Hundrose)

**1.6.2 Pflanzgebot für Einzelbäume**

Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste 2 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. Zur Nachbargrenze ist ein Abstand von mind. 2 m einzuhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

**Pflanzliste 2 (Einzelbäume)**

Acer campestre (Feldahorn)	Fagus sylvatica (Rotbuche)
Acer platanoides (Spitzahorn)	Fraxinus excelsior (Esche)
Acer rubrum (Rotahorn)	Tilia cordata (Winterlinde)
Alnus glutinosa (Schwarzlerche)	Prunus avium (Vogelkirsche)
Betula pendula (Sandbirke)	Sorbus aucuparia (Eberesche)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Quercus robur (Stieleiche)
Crataegus i.S. (Weiß-, Rot-, Apfeldorn)	Ulmus minor (Feldulme)

Hochstämmige Obstbäume, regionaltypische Sorten

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

**2.1 Einfriedung**

Im allgemeinen Wohngebiet ist als Grundstückseinfriedung die Verwendung von Kunststoff als Fertigelement oder als Flechtmaterial unzulässig.

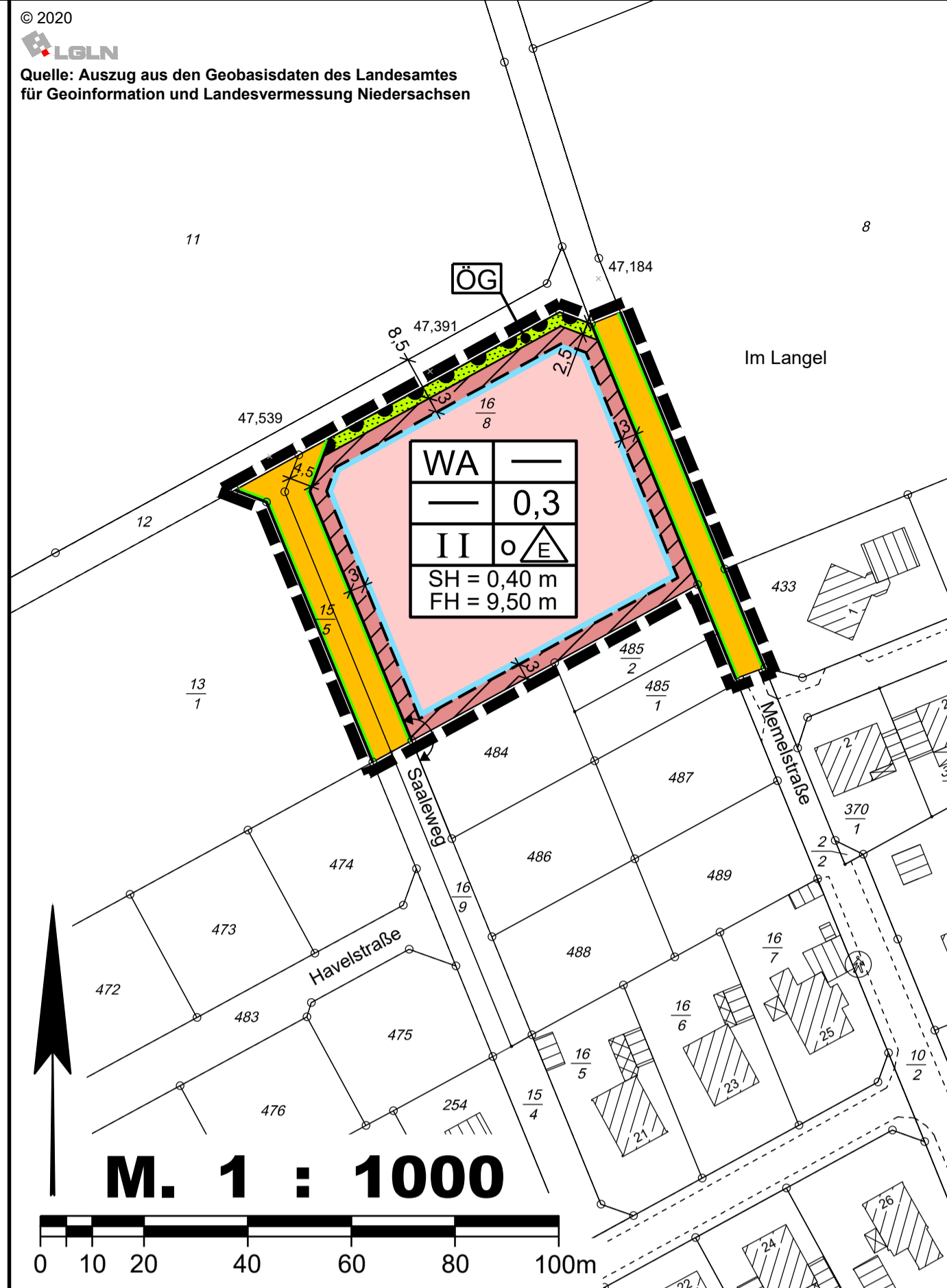
Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind als Grundstückseinfriedung nur lebende Hecken oder Zäune aus Holz bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. In die Einfriedung dürfen Mauern nur als Sockel/Stützmauer bis zu einer Höhe von maximal 0,30 m oder als Einzelpfeiler mit einer maximalen Höhe von 0,80 m und bei mindestens 1,80 m Abstand untereinander integriert werden.

Als Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist die Fahrbahnoberkante der jeweiligen Erschließungsstraße maßgeblich.

**2.2 Gartengestaltung**

Die Grundstückstreifen zwischen öffentlichen Verkehrs- oder öffentlichen Grünflächen und der jeweils zugewandten Gebäudefront, jeweils verlängert bis zu den Grundstücksgrenzen, werden als Vorgärten 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.

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen



**3 Hinweise**

**3.1 Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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 Erdarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) im Boden ergeben, so ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN 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. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Bauleitung (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potentiellen Nestern) sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden.

**3.5 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**

**Bewilligungsfeld Scholen**

Das Plangebiet befindet sich im Bewilligungsfeld Scholen der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co.KG. Die Bergbauberechtigungs-Konzession berechtigt zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen (Kohlenwasserstoffe). Im Bewilligungsfeld ist der Konzessionshalter verpflichtet, konzessionserhaltende Maßnahmen, wie Seismik und Explorationsbohrungen durchzuführen.

**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. 122 "Im Langel III", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Sulingen, den 21.02.2022  
Der Bürgermeister  
gez. Bade

**Verfahrensvermerke / Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 01.10.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 "Im Langel III" beschlossen.

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

Sulingen, den 21.02.2022  
Der Bürgermeister  
gez. 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 17.02.2022  
gez. Gieselmann

**Planunterlage**

Kartengrundlage: L4 - 142 / 2020  
Liegenschaftskarte:  
Gemarkung: Sulingen Flur: 14 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 18.07.2020). 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 03.08.2022  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Sulingen-Verden  
- Katasteramt Sulingen -  
gez. i. A. S. Franke

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 07.10.2021 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 21.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 08.11.2021 bis einschließlich 10.12.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sulingen, den 21.02.2022  
Der Bürgermeister  
gez. Bade

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Sulingen, den .....  
Der Bürgermeister  
Bade

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Sulingen hat den Bebauungsplan Nr. 122 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.02.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Sulingen, den 21.02.2022  
Der Bürgermeister  
gez. 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.

Sulingen, den 21.02.2022  
Der Bürgermeister  
gez. Bade

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 122 "Im Langel III", ist gemäß § 10 BauGB am 01.08.2022 im Amtsblatt Nr. 37/ 2022 des Landkreises Diepholz bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 122 ist damit am 01.08.2022 rechtsverbindlich geworden.

Sulingen, den 03.08.2022  
Der Bürgermeister  
gez. 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.

Sulingen, den .....  
Der Bürgermeister  
Bade

**Mängel der Abwägung**

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

Sulingen, den .....  
Der Bürgermeister  
Bade

\*) Nichtzutreffendes streichen

**Planzeichenerklärung**  
Festsetzungen des Bebauungsplanes

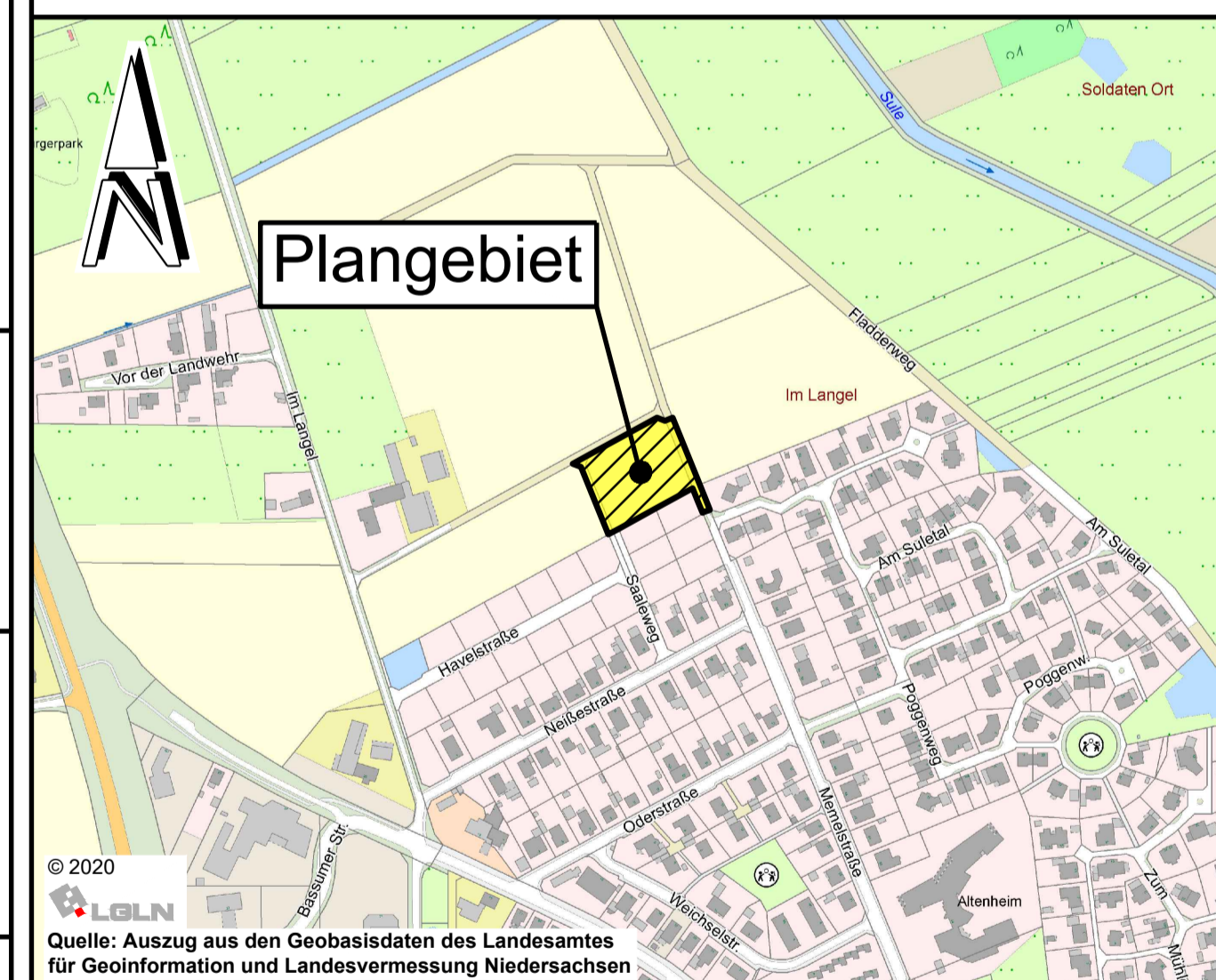
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

- 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)
- FH = 9,50 m FH Firsthöhe als Höchstmaß
- O Offene Bauweise
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- ÖG Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

**Füllschema der Nutzungsschablone:**

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Sockelhöhe (SH)	
Firsthöhe (FH)	

**ÜBERSICHTSKARTE** Maßstab 1 : 5000



**Stadt Sulingen**

Landkreis Diepholz

**Bebauungsplan Nr. 122**

**" Im Langel III "**

Mit örtlichen Bauvorschriften