

# Verfahrensvermerke

## Bebauungsplan Nr. 111 „Linderner Straße IV“

### Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) 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. 111 „Linderner Straße IV“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, am 15.12.2016 als Satzung beschlossen.

Sulingen, den 16.12.2016	Der Bürgermeister
SIEGEL	gez. Rauschkolb

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 10.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 111 „Linderner Straße IV“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 01.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sulingen, den 16.12.2016	Der Bürgermeister
	gez. Rauschkolb

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 25.2016 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 111 „Linderner Straße IV“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 07.09.2016 bis einschließlich 07.10.2016 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Sulingen, den 16.12.2016	Der Bürgermeister
	gez. Rauschkolb

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat den Bebauungsplan Nr. 111 „Linderner Straße IV“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 15.12.2016 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sulingen, den 16.12.2016	Der Bürgermeister
	gez. Rauschkolb

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 111 „Linderner Straße IV“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am 02.01.2017 im Amtsblatt Nr. 01/2017 des Landkreises Diepholz bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 02.01.2017 rechtsverbindlich geworden.

Sulingen, den 03.01.2017	Der Bürgermeister
	gez. Rauschkolb

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 111 „Linderner Straße IV“ ist  
- eine nach § 214 (1) BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften;  
- eine unter Berücksichtigung des § 214 (2) BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und  
- nach § 214 (3) BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges  
beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Sulingen, den	Unterschrift
---------------	--------------

### Plangrundlage

Karte: Liegenschaftskarte – Stadt Sulingen  
Stadt Sulingen, Gemarkung Sulingen, Flur 19  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Herausgebervermerk:  
© 2016, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebauliche bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom L4 – 43/2016). 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 16.12.2016	gez. Meyer
	Katasteramt Sulingen

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:  
P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210  
Oldenburg, den 14.12.2016

gez. Schneider

# Textliche Festsetzungen

## § 1 Art der baulichen Nutzung / Nutzungsbeschränkung

§ 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO i.V.m. § 4 (2) BauNVO):

- Läden mit Verkaufsflächen von mehr als 50m<sup>2</sup>;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

§ 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO i.V.m. § 4 (3) BauNVO).

## § 2 Art der baulichen Nutzung / Anzahl der Wohneinheiten

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude und eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

## § 3 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

§ 3.1 Die maximale Firsthöhe der Gebäude wird begrenzt auf 9,50 m (§ 9 (3) BauGB). Zu messen ist ab Oberkante der fertigen Erschließungsstraße, in der Mitte der Straße und in der Mitte des Grundstücks (§ 18 (1) BauNVO).

§ 3.2 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,40 m (§ 9 (3) BauGB) gemessen über der Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmitte der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße liegen (§ 18 (1) BauNVO).

## § 4 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern zur straßenseitigen Grundstücksgrenze ein Gebäudeabstand von 1,00 m eingehalten wird (§ 23 (5) BauNVO). Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen für die Zu- und Abfahrten jedoch mindestens 3 m Länge vorhanden sein (§ 2 GaVO).

## § 5 Pflanzgebot

Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Obst- oder standortheimischer Laubbaum an geeigneter Stelle auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Hierfür ist aus der nachfolgenden Liste zu wählen. Die Pflanzqualität muss aus Hochstämmen mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm bestehen. Für abgängige Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB). Das Pflanzgebot ist spätestens nach Bezug des Gebäudes in der darauffolgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

Bäume sind in einem Abstand von mindestens 2 m zur Nachbargrenze zu pflanzen.

Botanischer Name	Baum	Botanischer Name	Baum
Acer campestre	Feld-Ahorn	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Fagus sylvatica	Rotbuche
Acer rubrum	Rotahorn	Frangula alnus	Faulbaum
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Fraxinus excelsior	Esche
Betula pendula	Sand-Birke	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Quercus robur	Stiel-Eiche
Corylus avellana	Hassel	Sorbus aucuparia	Eberesche (Vogelbeere)
Tilia cordata	Winter-Linde	Ulmus minor	Feld-Ulme

Obstbäume eigener Wahl

## § 6 Kompensation

Dem Plangebiet werden folgende Kompensationsmaßnahmen zugeordnet:

### Kompensationsmaßnahme 1 – naturnah gestalteter Regenrückhaltebereiche:

Auf dem Flurstück Nr. 5, Flur 19, Gemarkung Sulingen wird der vorhandene naturnah Regenrückhaltebereich erweitert. Die nicht als Stauraum für Wasser benötigten Flächen sind naturnah zu gestalten und in die Landschaft einzubinden. Es sind unterschiedliche Böschungsneigungen und ein Zusammenwirken von Mikroorganismen, Boden- und Sumpfpflanzen umzusetzen.

### Kompensationsmaßnahme 2 – Flächenpool der Stadt Sulingen:

Auf dem Flurstück Nr. 19, Flur 16, Gemarkung Nordsulingen werden für insgesamt 4.495 Werteinheiten Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt. Zugrunde gelegt werden die Maßgaben des Flächenpools.

# Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548);

**Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509);

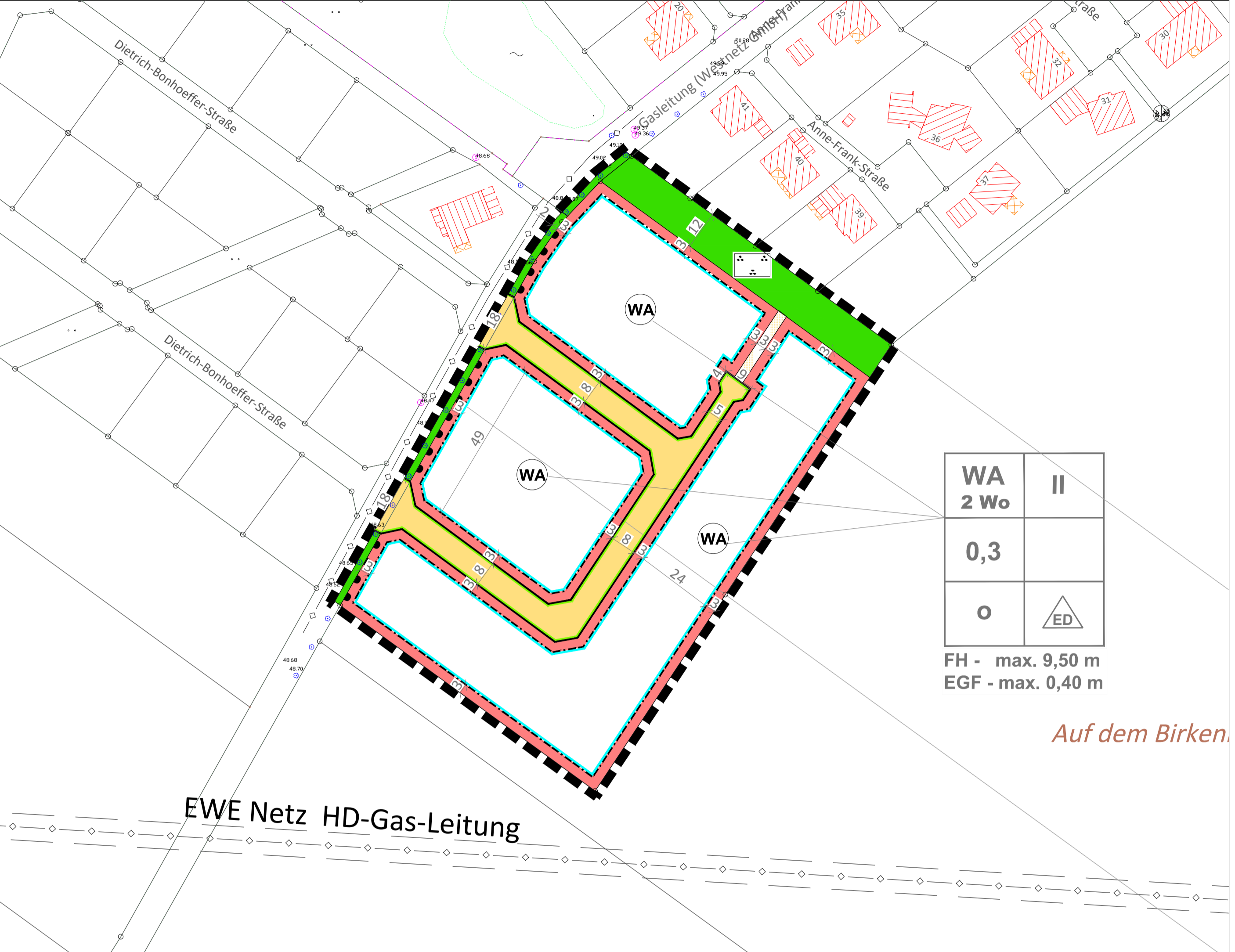
**Nds. Bauordnung** (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46); zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206);

**Nds. Kommunalverfassungsgesetz** (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.11.2015 (Nds. GVBl. S. 311).

# Nachrichtliche Übernahme

**Bewilligungsfeld** - Das Planvorhaben befindet sich Bewilligungsfeld Scholen-Buchhorst I Erweiterung der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (Bergbauberechtigung-Konzession). Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. In dem Bewilligungsfeld ist der Konzessionshalter verpflichtet, konzessionserhaltende Maßnahmen, wie Seismik und Explorationsbohrungen durchzuführen.

# Planzeichnung



# Hinweise

**Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde** - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleausammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig (§ 14 (1) NDSchG) und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen (§ 14 (2) NDSchG), bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Der Landkreis geht davon aus, dass zukünftig sämtliche Erdarbeiten einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen. Diese kann verwehrt werden oder kann mit erheblichen Auflagen verbunden sein (Oberbodenabtrag mit zahlosem Schaufelbagger, archäologische Begleitung etc.). Die Stadt Sulingen wird zur Berücksichtigung des Sachverhaltes den Beginn der öffentlichen Straßen- und Ausbauarbeiten 4 Wochen vorher schriftlich der Behörde anzeigen um eine Begutachtung vor Ort zu ermöglichen. Durch die Arbeiten an der Straße entsteht ein gesamter Querschnitt durch das Plangebiet, der Aufschlüsse über mögliche Bodenfunde erlauben wird. Art und erforderliche Maßnahmen der Prospektion können noch vor Ort erfolgen.

**Altablagerungen** - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Diepholz zu benachrichtigen.

**Immissionen landwirtschaftlicher Flächen** - Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen. Bei der Bearbeitung dieser Flächen entstehen Immissionen in Form von Geräuschen, Gerüchen und Stäuben, die auch auf das Plangebiet einwirken. Diese Immissionen sind jedoch unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

**Leitungsbetreiber** – Westlich angrenzend an das Plangebiet verläuft eine Leitung der Westnetz GmbH (Gasleitung in der Anne-Frank-Straße). Die Schutzbestimmungen sind zu beachten. Vor Bauarbeiten in Nähe der Leitungen sind die Arbeiten mit dem Leitungsträger abzusprechen. Der Verlauf der Leitungen ist vor Beginn von Maßnahmen in der Örtlichkeit zu überprüfen. Die Schutzweise sind zu beachten.

**Kampfmittel** – Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.

**Informationsgrundlagen** - Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften – speziell DIN 18 005, DIN 4109) können bei der Stadt Sulingen im Rathaus, Fachbereich III – Bauen und Ordnung, eingesehen werden.

Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000  
Stadt Sulingen, Gemarkung Sulingen, Flur 19,  
Stand:2016  
Katasteramt Sulingen L4-43/2016  
LGLN

# Planzeichenerklärung BauNVO 90 / PlanzV 90

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	siehe textliche Festsetzung § 1
2 Wo	Maximale Zahl der Wohnungen je Gebäude bzw. Doppelhaus	siehe textliche Festsetzung § 2
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
0,3	Grundflächenzahl	siehe textliche Festsetzung § 3.1
FH	Maximale Firsthöhe	siehe textliche Festsetzung § 3.2
EGF	Erdgeschossfußbodenhöhe	
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>		
Baugrenze		
Nicht überbaubare Fläche		siehe textliche Festsetzung § 4
Überbaubare Fläche		
o	Offene Bauweise	
ED	nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig	
<b>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</b>		
Unterirdische Leitung mit Schutzstreifen (Gas)		außerhalb des Plangebiets (nachrichtliche Übernahme)
Oberirdische Leitung (110 kV)		außerhalb des Plangebiets (nachrichtliche Übernahme)
<b>Verkehrsflächen</b>		
Straßenverkehrsfläche		
Straßenbegrenzungslinie		
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg		
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		
<b>Grünflächen</b>		
Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Parkanlage		
<b>Sonstige Planzeichen</b>		
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs		

# Übersichtsplan



# Bebauungsplan Nr. 111

## "Linderner Straße IV"

**Stadt Sulingen**  
Landkreis Diepholz



Im Auftrag erstellt durch:



Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg  
Fax: 0441 74 210 Fax 0441 74 211

I. d. F. d. Satzungsbeschluss

**Abdruck**