



STADT SULINGEN

Landkreis Diepholz - Regierungsbezirk Hannover

BEBAUUNGSPLAN NR. 91 "Über der Junkernscheune" 1. Änderung

B E G R Ü N D U N G

In der Fassung des Satzungsbeschlusses
vom 19. 12. 1996

Entsprechend der Verfügung des Landkreises Diepholz
vom 03. 03. 1997 Az.: 63 DH 61 70 22 - 1 (6/97)

1. Aufstellungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 14.10.1993 unter Bezugnahme auf einen Antrag eines Grundstückseigentümers eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 der Stadt Sulingen „Über der Junkernscheune“ beschlossen.

Dieses Bauleitplanverfahren führt die Bezeichnung:

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 91 DER STADT SULINGEN "ÜBER DER JUNKERNSCHEUNE"

Für die Änderung des Bebauungsplanes sind maßgebend:

- a) §§ 6 und 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der z. Z. gültigen Fassung,
- b) das Baugesetzbuch in der z. Z. gültigen Fassung,
- c) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO 1990) in der z. Z. gültigen Fassung.

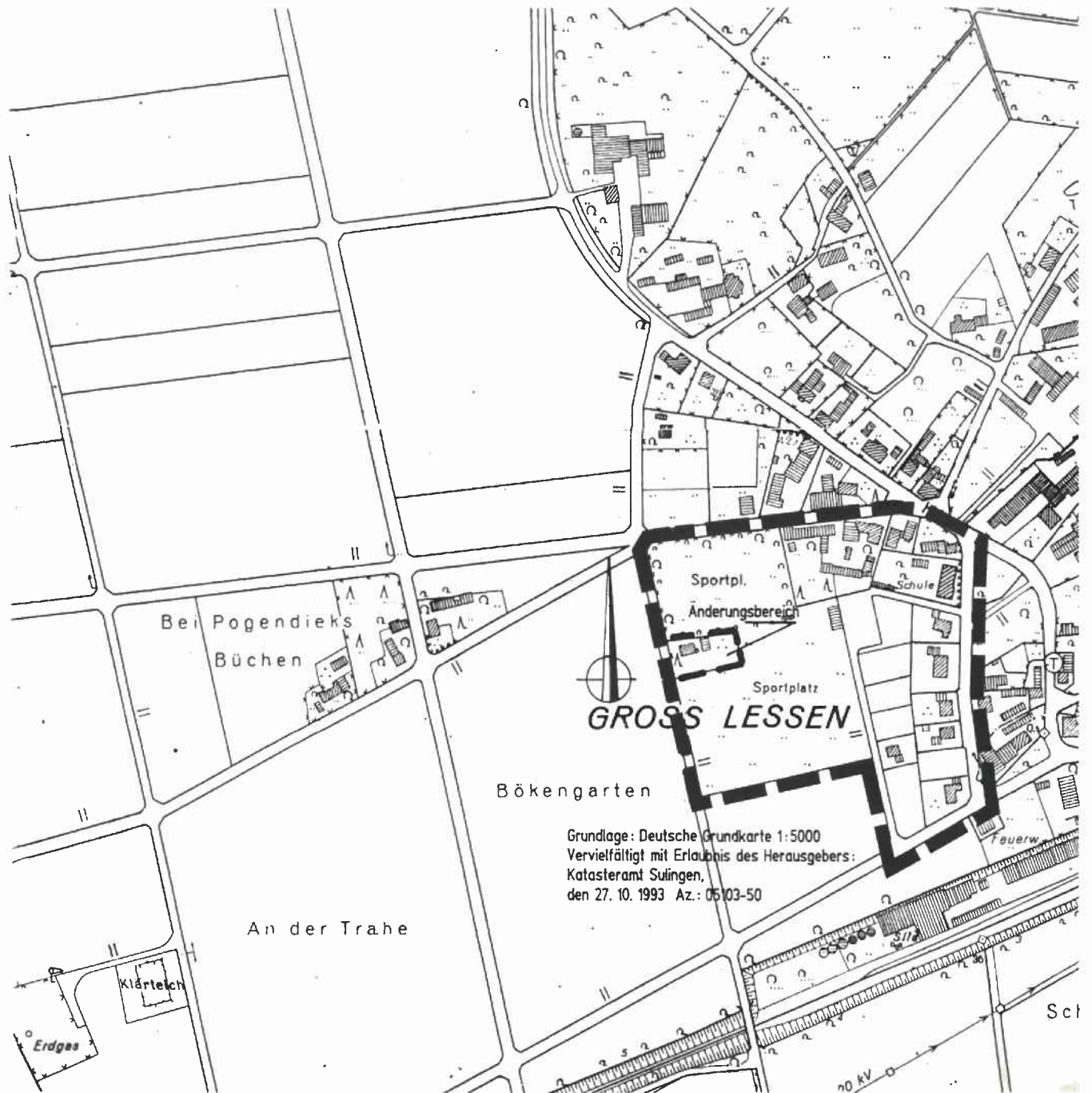
2. Planunterlage

Als Planunterlage dient eine vom Katasteramt Sulingen der Stadt Sulingen zur Verfügung gestellte Flurkarte i. M. 1 : 1000.

Die Flurkarte entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze entsprechend dem Bestand vom 28.11.1983 nach.

3. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich dieser 1. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes Nr. 91 der Stadt Sulingen "Über der Junkernscheune" ist in der nachfolgenden Planzeichnung i. M. 1 : 5000 dargestellt.

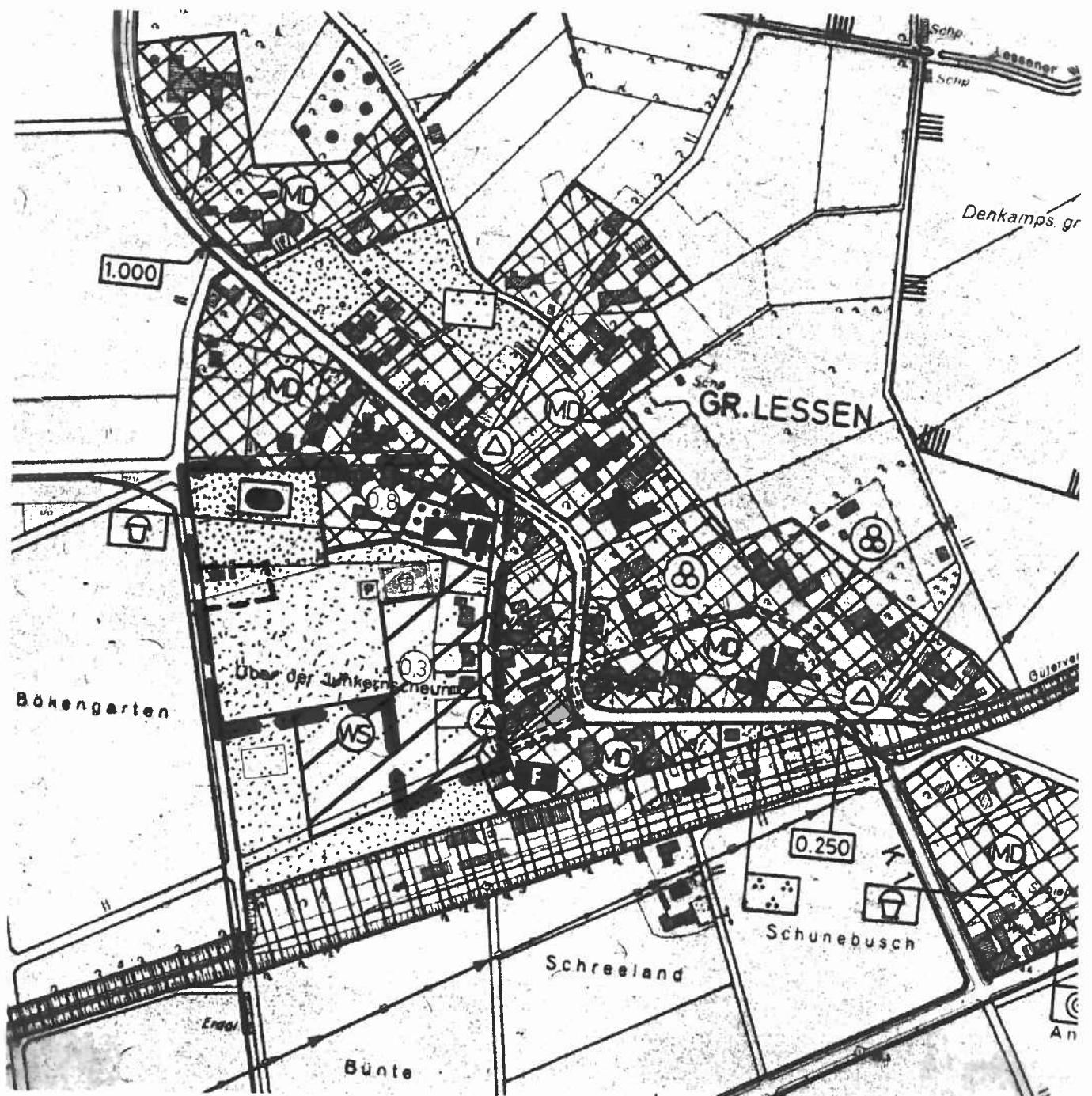


4. Planungsgrundlagen

Die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung stützen sich auf die im § 9 BauGB aufgezeigten Leitbilder für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der BauNVO unter Beachtung der jeweiligen Fachplanungsgesetze der durch diese Bebauungsplanänderung berührten Fachplanungen.

5. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Für das Gebiet der Stadt Sulingen ist der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan '80 nebst bereits erfolgter Änderungen maßgebend. Die für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 91 der Stadt Sulingen zugrunde zu legende Flächennutzungen sind in dem anliegenden Flächennutzungsplanausschnitt dargestellt.



6. Anschlussplanungen

Anschlussplanungen an den Bebauungsplan Nr. 91 sind nicht vorhanden.

7. Planungsziele

Mit der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes wird das Planungsziel verfolgt, im Bereich der Flurstücke 26/22 und 26/23 (Hausgrundstück Groß Lessen Nr. 91) zukunftsorientierte bauliche Erweiterungen zu ermöglichen. Durch eine Anhebung der Grundflächenzahl von 0,1 auf 0,15 und einer Erweiterung der überbaubaren Flächen soll diesem Erfordernis Rechnung getragen werden. Weitere städtebauliche Parameter werden nicht verändert.

8. Städtebauliche Erläuterungen

8.1 Städtebauliche Situation

Der Bereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 der Stadt Sulingen wird durch eine Kleinsiedlungsbebauung (WS) geprägt. Das Grundstück mit seiner vorhandenen Altbebauung ragt in die historisch gewachsene Sportplatzfläche Groß Lessen hinein und wird von dieser durch eine landschaftsgerechte Eingrünung optisch getrennt. Durch die nunmehr geplante Erweiterung der überbaubaren Flächen und der geringfügigen Anhebung der Grundflächenzahl auf 0,15 soll dem Grundstückseigentümer die Möglichkeit gegeben werden, die Wohnverhältnisse den zeitgemäßen Bedürfnissen anzupassen und Wohnraum für Familienangehörige zu schaffen.

8.2. Inhalt dieser Bebauungsplanänderung

Über den Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes Nr. 91 der Stadt Sulingen in seiner Urfassung hinaus werden durch diese Bebauungsplanänderung keine weiteren Festsetzungen getroffen.

Die für den Bereich dieser Änderung maßgeblichen Festsetzungen sind im Einzelnen in der Planzeichnung kenntlich gemacht.

8.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit, Bauweise

.....

8.2.1.1 Art der baulichen Nutzung

.....

Gegenüber der Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 91 der Stadt Sulingen werden keine abweichenden Nutzungsarten festgesetzt. Das ausgewiesene Kleinsiedlungsgebiet (WS) bleibt nutzungsmäßig weiterhin bestehen.

8.2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

.....

Im Änderungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung mit einer bislang festgesetzten GRZ von 0,1 auf eine GRZ von 0,15 angehoben.

Auf die Festsetzung GFZ wird verzichtet.

8.2.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die bislang festgesetzte bebaubare Grundstücksfläche war an der vorhandenen Bebauung orientiert und ließ über diese hinaus nach Süden keine weitere bauliche Erweiterung zu. Durch diese Bebauungsplanänderung wird dem Grundstückseigentümer die Möglichkeit eröffnet, in diesem Bereich unter Beachtung der festgesetzten GRZ entsprechende bauliche Erweiterungen durchzuführen.

8.2.1.4 Bauwerkshöhe / Geschossigkeit

Auf die Festsetzung einer Bauwerkshöhe wird entsprechend der Urfassung des Bebauungsplanes verzichtet. Die Bebauung wird auf ein Vollgeschoss begrenzt.

8.2.1.5 Bauweise

Entsprechend der Urfassung dieses Bebauungsplanes wird auch im Bereich dieser Bebauungsplanänderung die offene Bauweise festgesetzt.

8.2.2 Verkehrswesen

8.2.2.1 Überörtliche Verkehrsbelange

Durch diese Bebauungsplanänderung werden überörtliche Verkehrsbelange nicht berührt.

8.2.2.2 Innerörtliche Verkehrsbelange

Durch diese Bebauungsplanänderung werden die innerörtlichen Verkehrsbelange gegenüber der Urfassung des Bebauungsplanes nicht verändert.

8.2.2.3 Belange des ruhenden Verkehrs

Durch diese Bebauungsplanänderung werden Belange des ruhenden Verkehrs gegenüber der Urfassung dieses Bebauungsplanes nicht verändert. Der erforderliche Stellplatzbedarf ist durch den Grundstückseigentümer auf dem Grundstück zu regeln.

8.3 Belange des Immissionsschutzes

Durch diese Bebauungsplanänderung werden gegenüber der Urfassung des Bebauungsplanes Belange des Immissionsschutzes nicht verändert.

9. Städtebauliche Werte

Aufgrund der Bebauungsplanänderung ergeben sich für das in der Urfassung der Begründung unter Ziffer 5 a. a) ausgewiesene Kleinsiedlungsgebiet 1 nachfolgende städtebauliche Werte:

Kleinsiedlungsgebiet 1	0,1523 ha
bebaubare Grundfläche (GRZ = 0,15)	0,0228 ha
bebauungsfähige Grundfläche	0,0493 ha

Aufgrund dieser Bebauungsplanänderung entstehen keine merklichen Auswirkungen auf die Einwohnerzahlen im Baugebiet. Die voraussichtliche Bruttobesiedlungsdichte ist weiterhin mit rd. 11,5 Einwohner / ha anzusetzen.

10. Ver- und Entsorgungsanlagen

Durch diese Bebauungsplanänderung werden die unter 10.1 bis 10.6 der Begründung zur Urfassung aufgeführten Ver- und Entsorgungsanlagen nicht berührt.

11. Bodenfunde (nachrichtlicher Hinweis)

Durch diese Bebauungsplanänderung werden die unter Pkt. 11 „Bodenfunde“ der Begründung der Urfassung dieses Bebauungsplanes aufgeführten Belange nicht verändert.

12. Kosten

Durch diese Bebauungsplanänderung werden keine Mehrkosten gegenüber der in der Begründung der Urfassung dieses Bebauungsplanes aufgeführten Kosten entstehen.

13. Grundsätze für soziale Maßnahmen, Sozialplan

Durch diese Bebauungsplanänderung werden die unter Pkt. 14 „Grundsätze für soziale Maßnahmen, Sozialplan“ der Begründung der Urfassung dieses Bebauungsplanes aufgeführten Belange nicht verändert.

14. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind aufgrund dieser Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

15. Allgemeines Vorkaufsrecht

Die Ausübung eines Vorkaufsrechts wird durch diese Bebauungsplanänderung nicht ausgelöst.

16. Vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Für diese Bebauungsplanänderung erfolgte die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB am 12. April 1994 im Rathaus der Stadt Sulingen. Der Termin wurde entsprechend den Bestimmungen der Hauptsatzung der Stadt Sulingen ortsüblich durch Bekanntmachung in der Sulinger Kreiszeitung am 17.03.1994 und durch Aushang im Zeitraum vom 16.03. bis 26.04.1994 bekannt gemacht.

Anregungen und Bedenken zum Entwurf dieser Bebauungsplanänderung wurden von den anwesenden Bürgern nicht geäußert.

17. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 16. September bis zum 16. Oktober 1996.

Von nachfolgenden Trägern öffentlicher Belange liegen Stellungnahmen vor:

01. EWE, Stellungnahme vom 17.09.1996

Keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung neuer Straßenzüge die DIN 1998 (Unterbringung von Erdgasversorgungsanlagen in öffentlichen Flächen) zu berücksichtigen ist und im Bereich der Leitungstrassen keine tiefwurzelnden Bäume gepflanzt werden. Das DVGW-Regelwerk GW 125 (Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen) ist zu beachten. Alle Absperrarmaturen des Erdgasversorgungsnetzes müssen jederzeit zugänglich sein.

02. Deutsche Telekom, Stellungnahme vom 01.10.1996

Keine Anregungen und Bedenken.

03. Landkreis Diepholz, Stellungnahme vom 10.10.1996

Keine Anregungen und Bedenken.

Weitere Stellungnahmen liegen nicht vor.

18. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 07.11.1996 unter Einbeziehung der Erörterungsergebnisse zu den von den Trägern öffentlicher Belange geäußerten Anregungen und Bedenken und nach Vorbereitung durch den Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 31.10.1996 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 der Stadt Sulingen „Über der Junkernscheune“ nebst überarbeiteter Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 18. November bis zum 18.12.1996 während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Sulingen - Planungsamt -.

Mit Schreiben vom 11. November 1996 wurden die Träger öffentlicher Belange auf die öffentliche Auslegung des Entwurfes dieser Bebauungsplanänderung hingewiesen.

Von nachfolgend aufgeführten Trägern öffentlicher Belange liegen Stellungnahmen vor:

01. EWE, Stellungnahme vom 20.11.1996

Keine Anregungen und Bedenken. Auf das Schreiben vom 17.09.1996 (s. unter Pkt. 17 Ziffer 01) wird verwiesen.

02. Landkreis Diepholz, Stellungnahme vom 16.12.1996

Keine Anregungen und Bedenken.

Weitere Stellungnahmen liegen nicht vor.

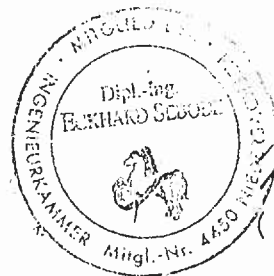
Aus der Bevölkerung wurden keine Anregungen und Bedenken geäußert.

19. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 19. Dezember 1996 auf der Grundlage des Vorbereitungsbeschlusses des Verwaltungsausschusses vom 17. Dezember 1996 im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Planungshinweise erörtert und nach entsprechender Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB die Bebauungsplanänderung als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Aufgestellt und überarbeitet durch das Planungsamt der Stadt Sulingen

Sulingen, 15.03.1994, 13.04.1994, 11.09.1996, 08.11.1996 /
03.01.1997



(Sebode, Dipl.-Ing.)

Sulingen, 06.01.1997


(Schlüterbusch)
Bürgermeister



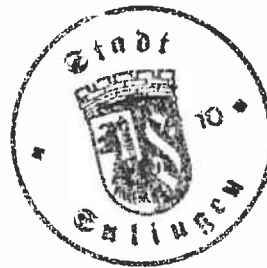

(Dinklage)
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 07.11.1996 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.11.1996 in der Sulinger Kreiszeitung und durch Aushang im Aushangkasten am Rathaus im Zeitraum vom 08.11.1996 bis zum 20.12.1996 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung und der zugehörigen Begründung haben im Zeitraum vom 18. November bis zum 18. Dezember 1996 öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 19. Dezember 1996 dem aufgrund der Erörterungsergebnisse zu den im Rahmen der öffentlichen Auslegung von den Bürgern und von den Trägern öffentlicher Belange geäußerten Anregungen und Bedenken überarbeiteten Entwurf dieser Bebauungsplanänderung und der zugehörigen Entwurfsbegründung zugestimmt und die Bebauungsplanänderung als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Sulingen, 06.01.1997




(Dinklage)
Stadtdirektor