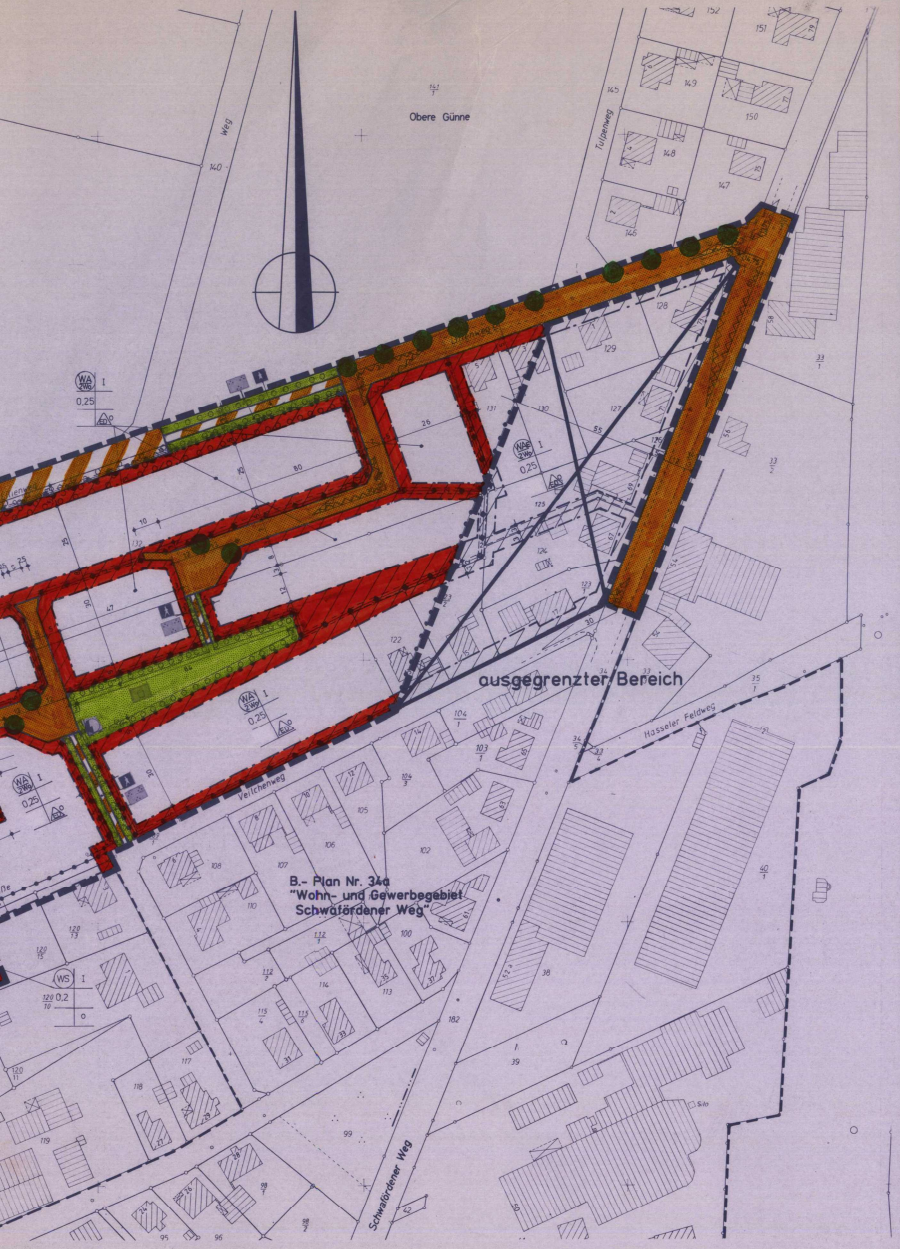
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauunsplanes Nr. 63 "Nordsulinger Feld II" der Stadt Sulingen gem. § 12 BauGB wurden die Festsetzungen der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes belegenen Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 44 "Nordsulinger Feld" der Stadt Sulingen aufgehoben.

HINWEIS

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes 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 von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466) maßgeblich.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Fullschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
~~Firsthöhe~~ ~~Traufhöhe~~	Bauweise

Art der baulichen Nutzung

WS — Kleinsiedlungsgebiete
UBERBAUBARE- GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
NICHT ÜBERBAUBARE- GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

WA 0,25 — Allgemeine Wohngebiete mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen

WA 0,25 — Allgemeine Wohngebiete mit Einschränkung und Beschränkung der Zahl der Wohnungen
UBERBAUBARE- GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
NICHT ÜBERBAUBARE- GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Maß der baulichen Nutzung

0,2 0,25 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

~~FH 55~~ ~~TH 55~~ — ~~Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Fahrbahnoberkante (Mittelmaß im jeweiligen grundstücksangrenzenden Straßenabschnitt)~~
~~FH = Firsthöhe in Meter, TH = Traufhöhe in Meter~~

Bauweise, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F — Öffentlicher Fußgängerbereich

W — 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 Maßnahmen 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

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" 1. Änderung

bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Sulingen, den 07. 10. 1999

(Siegel)

gez. Schlüterbusch
Bürgermeister

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Der Rat ~~/Verwaltungsausschuß~~ der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 01. 03. 1999 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 "Nordsulinger Feld II" 1. Änderung

beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06. 04. 1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Sulingen, den 07. 10. 1999

gez. Dinklage
Stadtdirektor

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. 07. 1985, Nds. GVBl. S. 187, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juli 1994

Nds. GVBl. S. 300). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Katasteramt Sulingen

gez. Wieting
Verm. Oberrat

Sulingen, den 15. 01. 1996

Planverfasser

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

Sulingen, den 30. 04. 1999 / 07. 10. 1999

Dipl.-Ing.

Öffentliche Auslegung

Der Rat ~~/Verwaltungsausschuß~~ der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 24. 06. 1999 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ~~/§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB~~ beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03. 07. 1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 12. 07. 1999 bis 12. 08. 1999

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sulingen, den 07. 10. 1999

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am dem geänderten 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 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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 30. 09. 1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sulingen, den 07. 10. 1999

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am 11. 10. 1999 in der Sulinger Kreiszeitung Nr. 238 bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 11. 10. 1999 rechtsverbindlich geworden.

Sulingen, den 11. 10. 1999

gez. Dinklage
Stadtdirektor

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

1. Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete (WA) und allgemeinen Wohngebiet (WA$_E$) sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit jeweils nicht mehr als 2 Wohnur

2. Auf der Rechtsgrundlage des § 23 (5) BauNVO sind Garagen gemäß § 12 Bau lagen und Einrichtungen - mit Ausnahme von Einfriedigungen - gemäß § 14 (1 der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern ein Grenzabstand von fläche eingehalten wird und der zwischen Verkehrsfläche und Bauvorhaben ve mit Ausnahme von Garagenzufahrten - flächendeckend mit heckenbildenden, dauerhaft bepflanzt wird.

3. Als Maßnahme zum Schutz und zur Pflege der Natur i.S.v. § 9 (1) Nr. 20 Bau und zur Entwicklung einer siedlungstypischen Baugebietsdurchgrünung gemäß BauGB festgesetzt, daß für je 80 qm befestigter Grundstücksfläche (Zufahrten che), für je 50 qm durch Gebäude versiegelter Grundstücksfläche und für je 2 und nicht befestigter Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Obst- o scher Laubbaum an geeigneter Stelle auf dem Baugrundstück zu pflanzen ist. sind zu ersetzen.

4. Im Bereich der gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB festgesetzten Flächen, die von d ten sind (hier: Sichtdreiecke), dürfen Sichtbehinderungen oberhalb 0,80 m übe nicht eintreten. Hochstämmige Einzelbäume mit einer Mindesthöhe der Krone m über der Straßenoberkante sind jedoch zulässig.

5. Auf der Berechtigungsgrundlage des § 9 (1) Nr. 20, 1. Alternative BauGB sind ten, Parkplätze, Stellplätze und befestigten Hofflächen nur in wasserdurchlässi (Pflaster mit mind. 30 % Fugenanteil bzw. versickerungsfähiger Flächenanteil betonsteine, Schotterrasen oder ähnlich) zulässig. Als Maßnahme zum Schutz Natur i.S.v. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist das bei Starkregenereignissen auf dieser kerbare Niederschlagswasser seitlichen Sickermulden zur Versickerung und V ren.

6. Unbeschadet vorhandener Regenwasseranschlüsse hat die RW-Entwässerun grundstücke dezentral über festgesetzte Sickermuldenbereiche zu erfolgen. In setzten Sickermuldenbreite von 2,00 m wird ein Leitungsrecht gemäß § 9 (1) sten der Stadt Sulingen für die Verlegung und den Betrieb einer RW-Rigole zu versickerbarer Regenwassermengen festgesetzt.

7. Das Leitungsrecht gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB wird zugunsten der Stadt Sulin und den Betrieb einer Regenwasserleitung festgesetzt.

8. Die mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Sulingen belasteten Flächen dürf werden; für Anpflanzungen mit tiefwurzelnden Gehölzen ist das Einvernehme einzuholen.

9. Die gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen vo chem sind biologisch stabil auszubilden und mit landschafts- und standortheim wie Eiche, Buche, Birke, Hartriegel, Gewöhnlicher Schneeball, Faulbaum, Wa Salweide, Vogelbeere, Feldahorn, Grauerle, Hainbuche, Frühe Traubenkirsch kend zu bepflanzen. Hierbei ist die Pflanzung so zu gestalten, daß aufgrund d denbeschaffenheit ein Einsatz chemischer Herbizide im Sinne von § 9 (1) Nr. wird. Je 150 qm Pflanzfläche ist ein Hochstamm der oben genannten Baumar destkopfmaß 14/16 zu pflanzen.

10. ~~Im immissionsrechtlich eingeschränkten allgemeinen Wohngebiet (WA$_E$) gem~~ verordnung sind erhöhte Lärmimmissionspegel nach TA-Lärm von 60 / 45 dB tolerieren. Bei der Bebauung in diesem eingeschränkten ~~allgemeinen Wohnge~~ Schlafräume zur lärmabwandten Seite hin ~~(Gebäudeostseite)~~ anzuordnen. D absichtigten wesentlichen ~~Änderungen~~ bzw. Neuplanungen von Gebäuden mi nahmen hiervon sind nur dann zulässig, wenn diese Räume mit entsprechend ~~aber der Schallschutzklasse II gemäß VDI-Richtlinie 2719 ausgestattet werde~~

Örtliche Bauvorschriften über Ge

A. Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 NBauO i.V.m. § 97 NBauO wird - eine Dachbegrünung zu berücksichtigenden Maximalneigung - die zulässige mit fester Bedachung eingedeckter Gebäude auf geneigte Dächer mit einer D 30° beschränkt.

B. Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 NBauO i.V.m. § 97 NBauO wird - gerweise zu errichtender begrünter Dächer und zur Sonnennutzung erforderli - die Farb- und Materialwahl der Dacheindeckung auf rote bis rotbraune Ton- die der naturroten bis naturbraunen Tonpfanne farblich entsprechen, festgese

C. Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 NBauO i.V.m. § 97 NBauO dürfen Gauben je Dachseite 50 % der jeweiligen traufseitigen Gebäudelänge nicht ü stand zwischen Giebel und giebelseitiger Gaubenkante darf 20 % der zugeh bäudelänge nicht unterschreiten.

D. Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 i.V.m. § 97 NBauO sind Hecken, S oder grundstücksgestaltende Baumgruppen aus Nadelgehölzen nicht zulässig

E. Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 i.V.m. § 97 NBauO sind im Bereich Wohngebiete (WA) Einfriedigungen der Baugrundstücke nur in Form lebende (Hainbuche, Weißdorn; Liguster o. ä.) oder mit Staketenzäunen zulässig. Gr im Bereich der straßenseitigen, nicht überbaubaren Flächen dürfen 0,80 m ü nicht überschreiten.