



Flur 7

### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

##### Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Firsthöhe	Bauweise

##### Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen  
 - ÜBERBAUBARE- GRUNDSTÜCKSFÄCHEN  
 - NICHT ÜBERBAUBARE- GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

##### Maß der baulichen Nutzung

0,25 Grundflächenzahl  
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 FH=9m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Fahrbahnoberkante (Mittelmaß) im jeweiligen grundstücksangrenzenden Straßenabschnitt  
 FH=Firsthöhe in Meter

##### Bauweise, Baugrenzen

o Offene Bauweise  
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 - - - - - Baugrenze

##### Verkehrsflächen

- Öffentliche Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentlicher Fußgängerbereich
- Wirtschaftsweg

##### Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen
- Parkanlage

##### 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)

##### Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)  
S = Sickermulde
- 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

**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 (Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 486) maßgeblich.

**Präambel**  
 Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Sulingen diesen Bebauungsplan Nr. 85 "Obere Güne III" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Sulingen, den 05. 12. 2003  
 gez. Jantzon (Siegel) gez. Dinklage  
 Bürgermeister Stadtdirektor

### Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 13. 03. 2003 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 85 "Obere Güne III" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20. 03. 2003 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Sulingen, den 05. 12. 2003 gez. Dinklage  
 Stadtdirektor

**Planunterlage**  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur NS5 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 27. Februar 1998 Nds. GVBl. S. 86). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07. 04. 1999). 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 LL-139/1999

**Planverfasser**  
 Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der Stadt Sulingen - Planungsamt.  
 Sulingen, den 07. 04. 03  
 Dipl.-Ing.

**Öffentliche Auslegung**  
 Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 23. 06. 2003 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Satz 1 - Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26. 07. 2003 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 11. 08. 2003 bis 11. 09. 2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
 Sulingen, den 05. 12. 2003 gez. Dinklage  
 Stadtdirektor

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**  
 Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am dem geneigten 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 bekannt gemacht.  
 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 04. 12. 2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
 Sulingen, den 05. 12. 2003 gez. Dinklage  
 Stadtdirektor

**Inkrafttreten**  
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 BauGB am 06. 12. 2003 in der Sulinger Kreiszeitung Nr. 285 bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 06. 12. 2003 rechtsverbindlich geworden.  
 Sulingen, den 05. 12. 2003 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
- Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit jeweils nicht mehr 2 Wohnungen zulässig.
  - Auf der Rechtsgrundlage des § 23 (5) BauNVO sind Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen und Einrichtungen - mit Ausnahme von Einfriedungen - gemäß § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern ein Grenzabstand von 1,00 m zur grundstücksbenachbarte Verkehrsfläche eingehalten wird und der zwischen Verkehrsfläche und Bauvorhaben verbleibende Bereich - mit Ausnahme von Garagenzufahrten - flächendeckend mit heckenbildenden, heimischen Gehölzen dauerhaft bepflanzt wird.
  - Das im Baugebiet auf Dächern und versiegelten Flächen anfallende, unbelastete Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Für den Fall von Starkregenereignissen ist durch die Anlage von Versickerungsgräben, -mulden und -rigolen auf den Grundstücken sicherzustellen, dass überschüssiges Oberflächenwasser dorthin abgeführt und in diesen zurückgehalten wird.

Die jeweilige grundstücksbezogene Regenwasserentsorgungsanlage ist auf der Grundlage der von der Firma Proplan erstellten und der Begründung beigefügten Technischen Berechnung zu dimensionieren und nachzuweisen.  
 Die entlang der Erschließungsstraßen festgesetzten Sickermulden können für die Anlage von Zuwegungen und Garagenzufahrten auf einer Gesamtlänge von maximal 6 m je Grundstück - bei Einbau eines mit der Stadtverwaltung abgestimmten Rohrdurchlasses - unterbrochen werden.

#### Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 85 „Obere Güne III“ der Stadt Sulingen gemäß § 12 BauGB werden die Festsetzungen der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gelegenen Bereiche des Bebauungsplans Nr. 82 „Obere Güne II“ der Stadt Sulingen aufgehoben.



## STADT SULINGEN

Landkreis Diepholz - Regierungsbezirk Hannover

### BEBAUUNGSPLAN NR. 85 "Obere Güne III"

Maßstab 1:1000

In der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 04. 12. 2003