PLANZEICHENERKLÄRUNG

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	(a Zuordnungsziffer Gemeinschaftsgaragen -stellplätze in WA3)
Grundflächenzahl		
Bauweise	Höhe baulicher Anlagen	

Art der baulichen Nutzung

WA* — Allgemeine Wohngebiete (s. textl. Festsetzungen Nr. 1-2)
überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen

Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
FH≤9,50 — max Firsthöhe über Mitte erschl. Strasse
TH≤3,50 — max Traufhöhe über Mitte erschl. Strasse

Bauweise, Baugrenzen

o — offene Bauweise
ED — nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
DH — nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V — Verkehrsberuhigter Bereich
Fußgängerbereich
P — Öffentliche Parkfläche
Platz — Öffentlicher Platz

Flächen für die Abfallentsorgung

Abfall

Hauptversorgungs- u. Hauptabwasserleitungen/Führung v. Versorgungsanlagen

Regenwassersickermulde mit Festsetzung des Muldenbereichs

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen
Spielplatz
Naturwiese mit Streuobst- und standortheimischen Laubgehölzen (Pflanzung in Einzelstellung und Gruppen)
R — Regenwasserrückhaltebecken

Flächen für Aufschüttungen

Flächen für Aufschüttungen, h max = 2,00 m

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 und Sträuchern (§ 9(1), 25aBauGB)
Anpflanzen von Bäumen (§ 9(1), 25aBauGB)
Erhalt von Bäumen (§ 9(1), 25bBauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze , Garagen und Gemeinschaftsanlagen GSt Gemeinschaftsstellplätze GGa Gemeinschaftsgaragen Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt bzw der Energieversorger (Fernwärme, Elt.)
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
Hauptfirstrichtung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Grenze der Änderungsbereiche
Grenzen der anschließenden B.-Pläne

Praambel

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. 55 "Lindener Straße" 1. Änderung

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

Sulingen, den

Siegel

Bürgermeister — Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluß

Der Rat ~~Verwaltungsausschuß~~ der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 23. 06. 2003 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 "Lindener Straße"

beschlossen. Der Änderungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30. 06. 2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Sulingen, den 05. 12. 2003

Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur 12 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 19. 09. 1989

Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28. 08. 1992).

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

Sulingen, den 16. 01. 1995 — gez. Wieting, Verm. Oberrat

Planverfasser

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der Stadt Sulingen - Planungsamt

Sulingen, den 05. 12. 2003

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 / § 3 Abs.3 Satz 1 erster Halbsatz, v.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06. 10. 2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 13. 10. 2003 bis 13. 11. 2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sulingen, den 05. 12. 2003

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 04. 12. 2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sulingen, den 05. 12. 2003

Stadtdirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes 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

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. Das im Bebauungsplan gemäß § 4 BauNVO festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA) wird gemäß § 1 Abs. 4, 5, 6 und 8 BauNVO wie folgt gegliedert:

   - In dem allgemeinen Wohngebiet WA1 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
     Nr. 1 Wohngebäude
     Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
     Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und und sportliche Zwecke
     Gemäß § 4 Abs. 3 sind ausnahmsweise zulässig:
     Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

   - In dem allgemeinen Wohngebiet WA2 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
     Nr. 1 Wohngebäude
     Darüber hinaus werden folgende gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen allgemein zugelassen:
     Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

   - In den allgemeinen Wohngebieten WA3, WA4 und WA5 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
     Nr. 1 Wohngebäude
     Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden:
     Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
     Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und und sportliche Zwecke
     Darüber hinaus werden gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen:
     Nr. 4 Gartenbaubetriebe

2. In den allgemeinen Wohngebieten WA4 und WA5 sind ger BauGB max. zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

3. Für die Ermittlung der Grundfläche im Bereich des Bebauungs Satz 2 BauNVO gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ausgesc Für Stellplätze und Zufahrten, die mit wasserdurchlässigen werden, darf die zulässige Grundfläche um 20 % überschritte

4. Die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 B 5 BauNVO bzw. innerhalb der auf der Grundlage des § 9 festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. C gemäß § 12 BauNVO sind auch in den nicht überbaubare zulässig, sofern andere Festsetzungen nicht entgegenstehen Grundstücksgrenze ein Gebäudeabstand von 1,00 m gewa zwischen Grundstücksgrenze und Garagengebäude ist mit A erforderlichen Garagenzufahrten flächendeckend mit standor Gehölzen (s. textl. Festsetzung Nr. 6) zu bepflanzen.
   Auf den für Stellplätze und Garagen festgesetzten Grund allgemeinen Wohngebiet WA3 ist die Anlage von Stellplätz wenn diese mit einer begrünten Holzkonstruktion (Pergola) festgesetzte Hauptfirstrichtung gilt hierfür nicht.

5. Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1 Anzahl der Stellplätze auf die Zahl der notwendigen Einst begrenzt, d. h. max. 2 Einstellplätze pro Einfamilienhau Einstellplätze je Wohneinheit in Mehrfamilienhäusern.

6. Die öffentlichen Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauG Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepfla Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind mit standortgerechten und hei Gehölzen zu bepflanzen. Hierfür sollen folgende Arten verwen

   - Bäume

Betula pendula	(Sandbirke)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Fraxinus excelsior	(gemeine Esche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)
Sorbus intermedia	(schwedische Mehlbeere)
Tilia cordata	(Winterlinde)
Obstbäume	

   - Gehölze

Acer campestre	(Feldahorn)
Alnus glutinosa	(Schwarz-, Roterle)
Clematis vitalba	(Waldrebe)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuß)
Crataegus	(Weiß-, Rotdorn)
Frangula alnus	(Faulbaum)
Ilex aquifolium	(Stechpalme)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Malus	(Apfel)
Prunus avium/	(Vogelkirsche/
padus/	Traubenkirsche/
spinosa	Schlehe)
Pyrus salicifolia	(Wildpflaume)
Rosa canina	(Hundsrose)
Rubus fructicosus	(Brombeere)
Salix aurita	(Ohrweide)
Sambucus nigra	(Holunder)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)

   - Hecken

Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Fagus silvativa	(Rotbuche)
Ligustrum vulgare	(Liguster)

   Die Bepflanzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und 9 (1) Nr. 25a BauGB ist so zu gestalten, daß aufgrund der beschattung ein Einsatz chemischer Herbizide i.S.v. § 9 A vermieden wird.

7. Als Maßnahme zum Schutz und zur Pflege der Natur i.S.v. § 9 wird zur Entwicklung und zum Schutz einer siedlungstypischer nung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, daß für Grundstücksfläche (Zufahrt, Steilplätze, Hofflächen) und für je versiegelter Grundstücksfläche mind. 1 hochstämmiger Ob mischer Laubbaum an geeigneter Stelle auf dem Baugrunds Hierfür sind die unter Nr. 6 der textlichen Festsetzungen gen verwenden.

8. Als Maßnahme zum Schutz und zur Pflege von Natur und L Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB den öffentlichen Parkflächen und auf den privaten Gemein 80 qm befestigter oder versiegelter Fläche mind. 1 hochst standortheimischer Laubbaum an geeigneter Stelle zu pflanzen unter Nr. 6 der textlichen Festsetzungen genannten Baumarten

9. Für abgängige Bäume und Sträucher sind Ersatzpflanzungen r und heimischen Bäumen und Gehölzen entsprechend der o. g. setzung Nr. 6) durchzuführen.

10. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten Abs. 1 Nr. 10 BauGB, die von der Bebauung freizuhalten sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von baulichen Anlage Einrichtungen sowie von Bewuchs freizuhalten. Ausgenommen Einzelbäume mit einem Kronenansatz von mindestens 2,50 kante.

11. Die Verwendung von flüssigen oder festen fossilen Brennstoff Gebäude und zur Warmwasserversorgung wird auf der Grundl Nr. 23 BauGB ausgeschlossen.
   Ausnahmen bilden Heizstellen, die nicht zur regelmäßige betrieben werden, mit einer max. Gesamtleistung von 12 KW.