

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nicht zulässig:

- Läden mit Verkaufsfächen über 50 m²
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO).

1.2 Zahl der Wohnungen
Je Einzelhaus ist eine Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.3 Höhe der baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet
Die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahnachse der jeweiligen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.
Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf max. 0,40 m über dem Bezugspunkt liegen.
Unter der Traufhöhe (TH) ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe werden Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäudeteile oder Gebäuderücksprünge ausgenommen.
Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist der höchste Punkt des Daches. Untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

1.5 Öffentliche Grünfläche – Sportanlage
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportanlage" dient der Errichtung von Spielfeldern bzw. Sportplätzen. Innerhalb der Fläche sind zweckgebundene Gebäude und Anlagen sowie sonstige dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen, wie Wegeflächen, zulässig.
Die Höhe der zweckgebundenen baulichen Anlagen darf, bezogen auf die Oberkante der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche, max. 6,0 m, betragen. Hiervon ausgenommen sind Flutlichtmasten, deren Höhe max. 16,0 m betragen darf.
Bei der Aufstellung von Flutlichtstrahlern sind die im Bund-Länderausschuss für Immissionsschutz (LAI) beschlossenen "Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen" vom 13.09.2012 zu beachten.

1.6 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)

1.6.1 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

1.6.2 Pflanzgebot für Einzelbäume
Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste oder alternativ ein hochstämmiger Obstbaum (Qualität: Stammumfang mindestens 10-12 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das Pflanzgebot ist auf dem jeweiligen Grundstück nach Fertigstellung der Bebauung in der darauffolgenden Pflanzperiode umzusetzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Pflanzliste			
Acer campestre	(Feld-Ahorn)	Frangula alnus	(Faulbaum)
Alnus incana	(Grau-Erle)	Prunus padus	(Traubenkirsche)
Betula pendula	(Sandbirke)	Prunus avium	(Vogelkirsche)
Carpinus betulus	(Hainbuche)	Salix caprea	(Sal-Weide)
Corylus avellana	(Haseleus)	Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Cornus mas	(Kornelkirsche)	Quercus robur	(Stieleiche)
Cornus sanguinea	(Hartkrägel)	Quercus petraea	(Traubeneiche)
Crataegus monogyna	(Eingriffel-Weißdorn)	Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)
Fagus sylvatica	(Robuche)	Hochstämmige Obstbäume, regionaltyp. Sorten	

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)

2.1 Dachform und -neigung
Die Hauptdächer sind nur als Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von mindestens 20° herzustellen.
Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Wintergärten (mit verglasten Außenwänden), untergeordnete Gebäude- oder Bauteile, wie z.B. Dachauf- oder Anbauten, Vordächer, sowie Garagen und Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von weniger als 50 m².

2.2 Dacheindeckung
Für die Dacheindeckung der geeigneten Hauptdächer sind ausschließlich unglasierte Tondachziegel in den Farben Rot bis Rotbraun, Anthrazit oder Schwarz zu verwenden. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Dachteile sowie Anlagen solarenergetischer Nutzung und Wintergärten. Als Rahmen für die zulässigen Farbtöne gelten folgende Farbwerte nach dem Farbregister RAL 840 HR, Zwischentöne sind zulässig:

Farbton "Rot"		Farbton "Braun"	
2001 (Rotorange)	3009 (Oxidrot)	8000 (Grünbraun)	8012 (Rotbraun)
3000 (Feuerrot)	3011 (Braunrot)	8001 (Ockerbraun)	8014 (Sepiabraun)
3001 (Signalrot)		8002 (Signalbraun)	8015 (Kastanienbraun)
3002 (Karmiroten)		8003 (Lehmbraun)	8016 (Mahagonibraun)
3003 (Rubinrot)		8004 (Kupferbraun)	8017 (Schokoladenbraun)
3004 (Purpurrot)		8007 (Rehbraun)	8019 (Graubraun)
3005 (Weinrot)		8008 (Olivbraun)	8022 (Schwarzbraun)
3007 (Schwarzrot)		8011 (Nussbraun)	

Farbton "Anthrazit"		Farbton "Schwarz"	
7012 (Basaltgrau)	7024 (Graphitgrau)	9004 (Signalschwarz)	
7015 (Schiefergrau)		9011 (Graphitschwarz)	

2.3 Einfriedung
Im allgemeinen Wohngebiet sind als Grundstückseinfriedung entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur lebende Hecken oder Zäune aus Holz bis zu einer Höhe von 0,8 m, bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Fahrbahn, zulässig.

2.4 Gartengestaltung
Der Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Gebäudefront, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer für notwendige Zufahrten bzw. Zuwegungen, gärtnerisch mit Pflanzen (Stauden, Gräser, Sträucher, Halbsträucher usw.) anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten gleich welchen Gesteinsmaterials, welcher Art oder welcher Körnung und/oder von Fließ- oder Folienabdeckungen ist im Vorgartenbereich nicht zulässig.

3 Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen
Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 "Über der Junkernscheune" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 91, rechtskräftig seit dem 28.12.1985, außer Kraft.

3.2 Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleinsammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese nach § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz und dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.3 Ver- und Entsorgungsleitungen
Schmutzwasserleitung (nicht eingemessen) bzw. Fernwärmeleitung mit FM-Begleitkabel (nicht eingemessen)
Bei konkreten Baumaßnahmen ist die jeweilige Leitung bei Bedarf in Abstimmung mit dem Leitungsträger zu verlegen.

Hinweis zur Wärmeversorgung
Jeder Grundstückseigentümer soll verpflichtet werden, an das im Ortsteil Groß Lessen bestehende Fernwärmeversorgungsnetz anzuschließen.

3.4 Kampfmittel
Sollten sich bei den Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

3.5 Altlasten
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz zu informieren.

3.6 Artenschutz
Die Bauflächenvorbereitung auf den Freiflächen darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit von 1. März bis 31. Juli, durchgeführt werden. Notwendige Baumfällungen sind außerhalb der Phase der sommerlichen Aktivität der Fledermäuse und der Brutzeit der gehölzbrütenden Vögel, d.h. nicht in der Zeit von 1. März bis 30. September, durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Sulingen diesen Bebauungsplan Nr. 91 "Über der Junkernscheune", 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.
Sulingen, den 25.03.2021
Der Bürgermeister
gez. Rauschkolb

Verfahrensvermerke / Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 19.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 "Über der Junkernscheune", 4. Änderung im beschleunigten Verfahren beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 04.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Sulingen, den 25.03.2021
Der Bürgermeister
gez. Rauschkolb

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:
Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2, 26129 Oldenburg, Tel.: 0441 - 59 36 55
Oldenburg, den 23.03.2021
gez. Gieselmann

Planunterlage
Kartengrundlage: L4 - 138 / 2020
Liegenschaftskarte: Flur: 7
Gemarkung: Groß Lessen
Maßstab: 1000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 (Nds. GVBl. 2003, S.5)). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.08.2020). 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 21.04.2021
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen-Verden
- Katasteramt Sulingen -
gez. i. A. Silke Franke

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 02.12.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16.12.2020 bis einschließlich 18.01.2021 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Sulingen, den 25.03.2021
Der Bürgermeister
gez. Rauschkolb

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.
Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Sulingen, den
Der Bürgermeister
(Rauschkolb)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Sulingen hat den Bebauungsplan Nr. 91, 4. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.03.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Sulingen, den 25.03.2021
Der Bürgermeister
gez. Rauschkolb

Ausfertigungsvermerk
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Rates der Stadt Sulingen sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.
Sulingen, den 25.03.2021
Der Bürgermeister
gez. Rauschkolb

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 91 "Über der Junkernscheune", 4. Änderung, ist gemäß § 10 BauGB am 01.04.2021 im Amtsblatt 20/ 2021 des Landkreises Diepholz bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 91 "Über der Junkernscheune", 4. Änderung ist damit am 01.04.2021 rechtsverbindlich geworden.
Sulingen, den 07.04.2021
Der Bürgermeister
gez. Rauschkolb

Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht *) geltend gemacht worden.
Sulingen, den
Der Bürgermeister
(Rauschkolb)

Mängel der Abwägung
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht *) geltend gemacht worden.
Sulingen, den
Der Bürgermeister
(Rauschkolb)

*) Nichtzutreffendes streichen

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

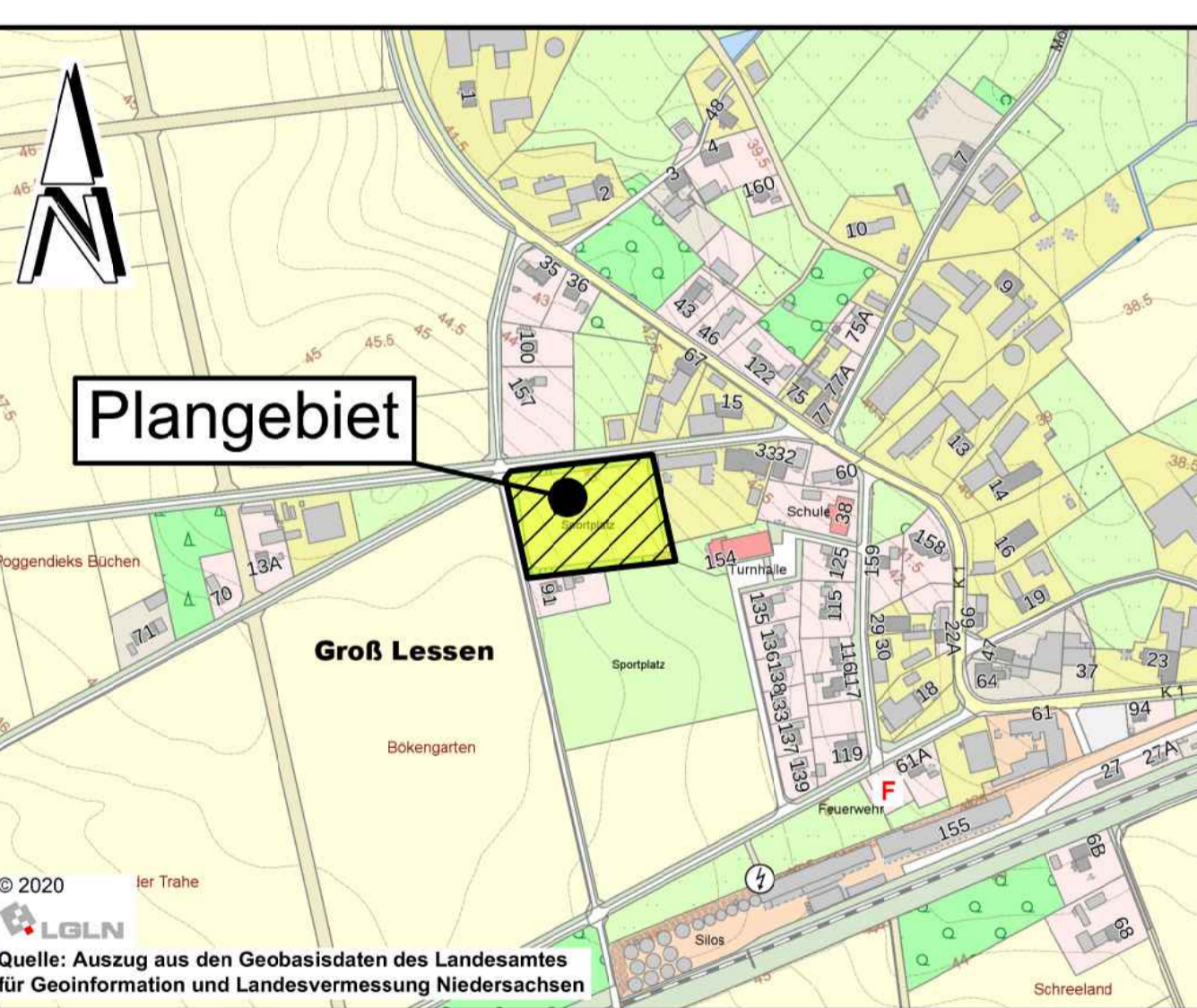
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

	WA	Allgemeines Wohngebiet
	WS	Kleinsiedlungsgebiet
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
0,3	GRZ	Grundflächenzahl
I	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
SH = 0,40 m	SH	Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
TH = 6,50 m	TH	Traufhöhe als Höchstmaß
FH = 9,50 m	FH	Firsthöhe als Höchstmaß
O		Offene Bauweise
		nur Einzelhäuser zulässig
		Baugrenze
		Straßenverkehrsfläche
		Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
		Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung:
		Sportanlage
		Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Sockelhöhe (SH)	
Traufhöhe (TH)	
Firsthöhe (FH)	

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Stadt Sulingen
Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 91

" Über der Junkernscheune "

4. Änderung

Mit örtlichen Bauvorschriften
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)