



STADT SULINGEN

Landkreis Diepholz - Regierungsbezirk Hannover

BEBAUUNGSPLAN NR. 71

"Am Friedhof"

B E G R Ü N D U N G

In der Fassung des Satzungsbeschlusses
vom 30.Sept. 1997

Entsprechend der Verfügung des Landkreises Diepholz
vom 21. 01. 1998 Az.: 63 DH 61 70 22 - 1 (38.97)

1. Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 02.09.1996 für einen zwischen der Linderner Straße und dem Stadtfriedhof in der Flur 12, Gemarkung Sulingen, liegenden Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan führt die Bezeichnung:

BEBAUUNGSPLAN NR. 71 DER STADT SULINGEN
"AM FRIEDHOF"

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind maßgebend:

- a) §§ 6 und 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der derzeit geltenden Fassung,
- b) das Baugesetzbuch in der derzeit geltenden Fassung,
- c) Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

2. Planunterlage

Als Planunterlage dient eine vom Katasteramt Sulingen unter Aktenzeichen VI-155/95 der Stadt Sulingen zur Verfügung gestellte Flurkarte im Maßstab 1 : 1000. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie die Straßen, Wege und Plätze entsprechend dem Stand vom 20.09.1995 vollständig nach.

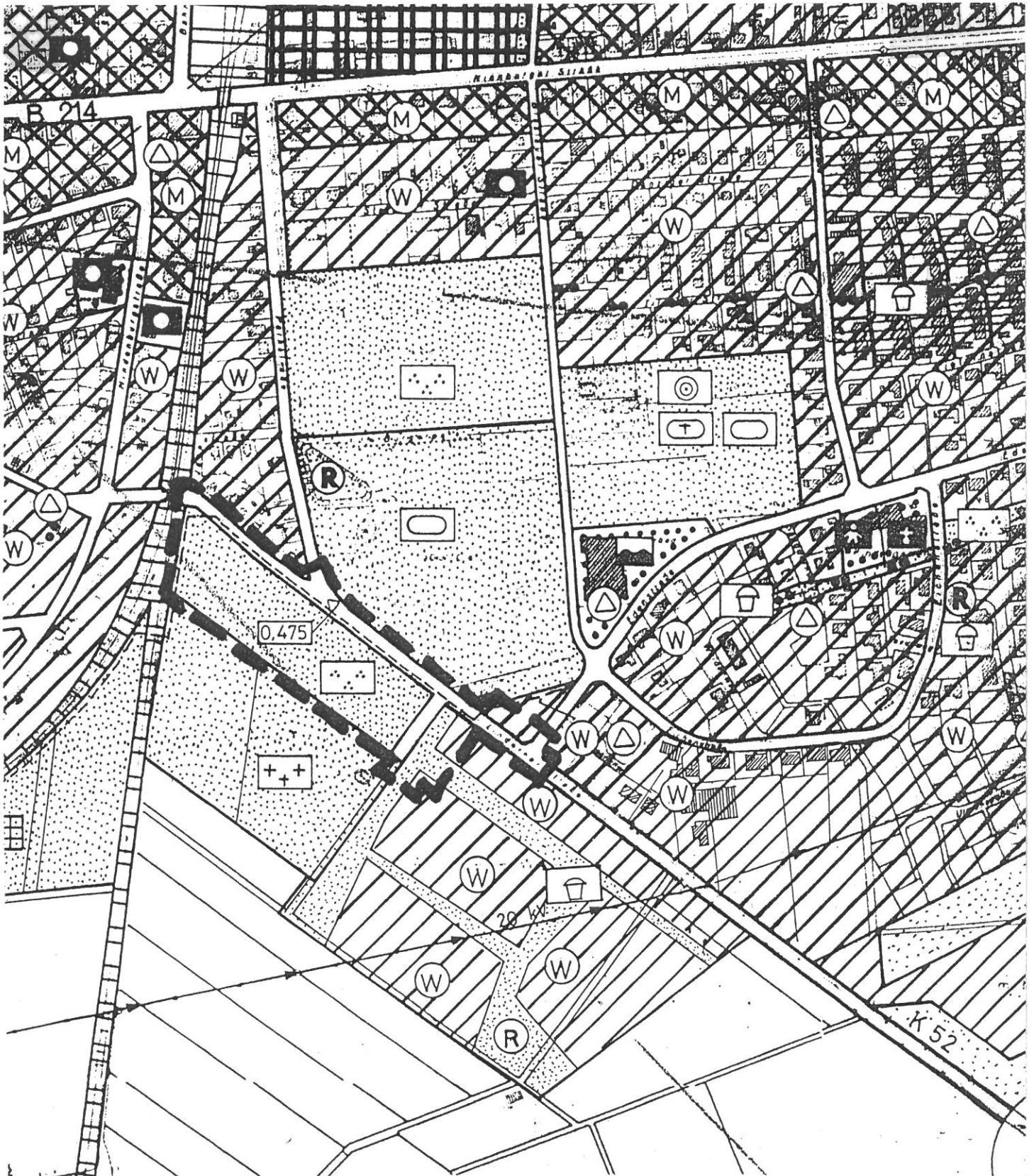
3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71 der Stadt Sulingen „Am Friedhof“ ist in der nachfolgenden Planzeichnung im Maßstab 1 : 5000 dargestellt und überlagert nördliche Randbereiche des Bebauungsplanes Nr. 55 der Stadt Sulingen „Linderner Straße“. Nach Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB treten entgegenstehende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 55 der Stadt Sulingen „Linderner Straße“ außer Kraft.

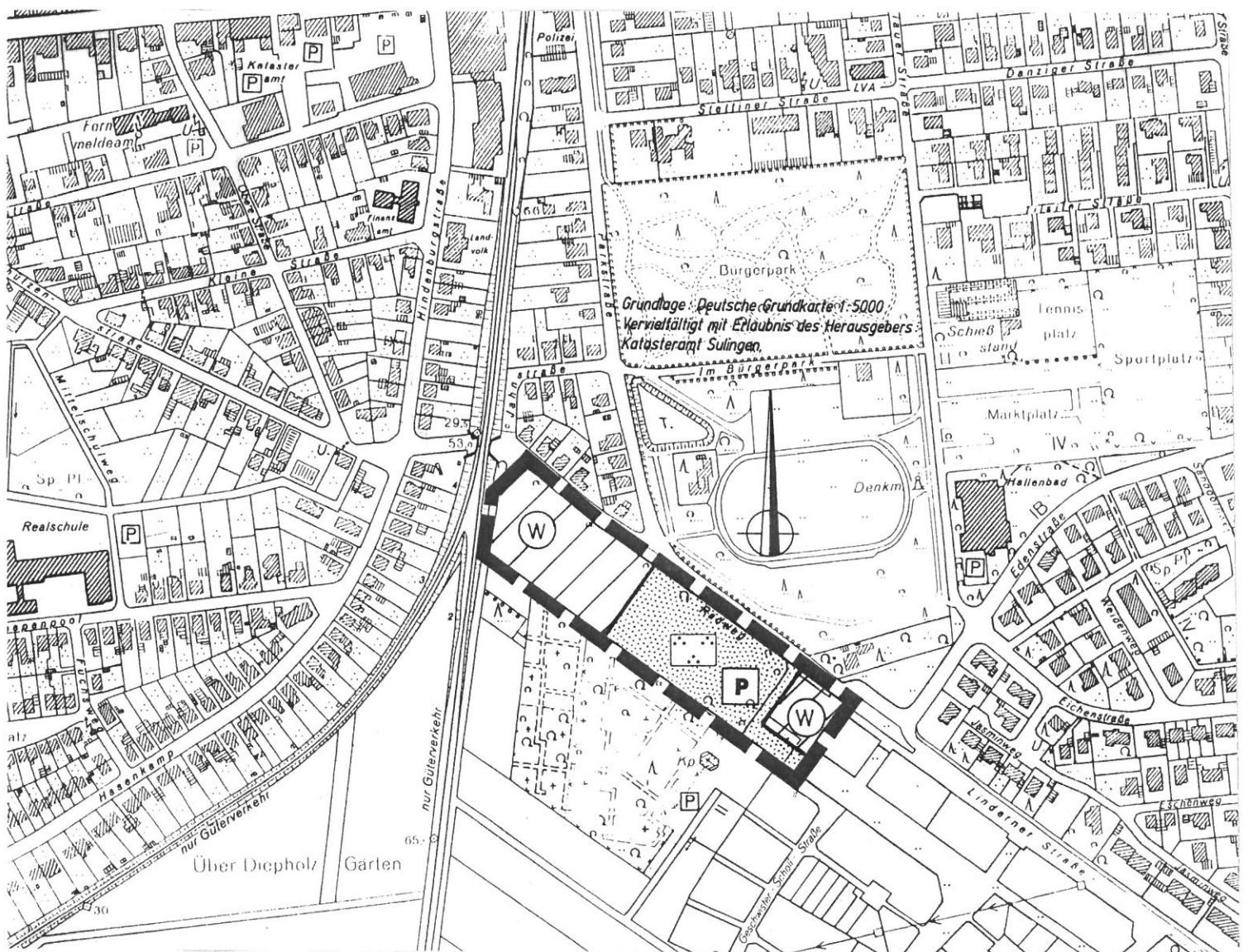
5. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Für das Gebiet der Stadt Sulingen ist der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan '80 der Stadt Sulingen maßgebend.

Das Gebiet dieses Bebauungsplanes ist bislang als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park, Gartenanlage, Freizeitgelände, Erholung“ dargestellt (s. nachfolgenden Planausschnitt im Maßstab 1 : 5000).



Durch die parallel zu dieser Bebauungsplanaufstellung erfolgende 30. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 der Stadt Sulingen „Wohnbauflächen am Friedhof“ sollen Teilbereiche als Wohnbauflächen dargestellt werden, sodass nach Rechtskraft der Flächennutzungsplanänderung eine Übereinstimmung mit den Bebauungsplanfestsetzungen im Sinne von § 8 (2) BauGB gegeben ist. Die sich aus der 30. Flächennutzungsänderung ergebenden Darstellungen sind in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt:



6. Anschlussplanungen

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Südosten an den Bebauungsplan Nr. 18 „Südost IV“ und das Bebauungsplangebiet Nr. 55 „Linderner Straße“ an bzw. überlagert geringfügig Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 55 „Linderner Straße“, dessen entgegenstehende Festsetzungen in diesem Bereich nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 71 „Am Friedhof“ ersetzt werden.

Weitere Anschlussplanungen an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bestehen nicht.



7. Planungsziele

Die Stadt Sulingen ist von ihrer Zentralität als Mittelzentrum sowohl im Landesraumordnungsprogramm als auch im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Landkreis Diepholz ausgewiesen.

Das anzuwendende Landesraumordnungsprogramm sieht für Gemeinden im ländlichen Raum vor, die Entwicklung voranzutreiben, die dazu beiträgt, gleichwertige Lebensbedingungen in allen Teilen des Landes herzustellen und die Daseinsvorsorge zu verbessern, d. h. Bereiche wie Wohnen, Versorgung, Erholung und Arbeitsplätze für die Bevölkerung der Gemeinden zu sichern und weiterzuentwickeln.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist diese Entwicklung koordinierend zu fördern und durch die verbindliche Bauleitplanung planungsrechtlich unter Beachtung der sich ergebenden konkurrierenden Nutzungsansprüche zu gewährleisten.

Die Fläche dieses Bebauungsplanes wurde bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzt und befindet sich jetzt mit Ausnahme der nördlichen Wohngebietsflächen im Eigentum der Stadt Sulingen. Die nicht im Eigentum der Stadt Sulingen befindliche Teilfläche des Flurstückes 4/2 der Flur 12, Gemarkung Sulingen, wird in Abstimmung mit dem Eigentümer in das Planungskonzept einbezogen.

Im Nordosten schließt die Fläche auf gesamter Länge an die Verkehrsfläche der Linderner Straße an. Diese wird auf ihrer Südseite von einer durchgehenden Baumreihe und einem Radweg begleitet.

Im Nordwesten wird das Bebauungsplangebiet durch den Bahndamm der Bahnstrecke Bünde - Bassum (bis auf geringfügigen Werksverkehr zum Werk Barenburg der Brigitta & Elwerath nicht mehr in Betrieb) begrenzt.

Nach Südwesten grenzt der Bereich des städtischen Friedhofs und seiner zukünftigen Erweiterung an das Bebauungsplangebiet an. Im Südosten des Gebietes liegt das Bebauungsplangebiet „Linderner Straße“.

Das Gelände weist eine leichte Hanglage im nördlichen Bereich auf, die sich in Richtung der Eisenbahnunterführung der Linderner Straße verstärkt. Der Höhenunterschied beträgt rd. 4 m.

Die Größe des Plangebietes beträgt einschließlich der Linderner Straße und der überplanten Bereiche des Bebauungsplangebietes Nr. 55 „Linderner Straße“ 2,8764 ha.

Wie bereits im Erläuterungsbericht zur 30. Flächennutzungsplanänderung für diesen Bereich dargelegt, sollen zukünftig im Norden dieses Bebauungsplanes Wohngebietsflächen festgesetzt werden. Im Kontaktbereich zum östlich angrenzenden Bürgerpark soll eine diesen mit dem Außenbereich verbindende öffentliche Grünfläche festge-

setzt werden, die den Planungszielen des Flächennutzungsplanes und des landschafts- und grünordnungsplanerischen Entwicklungskonzeptes Sulingen - Süd entsprechend landschaftsgerecht als Naherholungsbereich zu bepflanzen und zu erschließen ist.

Südöstlich an den vorgenannten Bereich angrenzend ist ökologisch verträglich eine Parkplatzanlage zu erstellen, die insbesondere für die Friedhofsnutzung (Beisetzungen, Feiertage) zu dimensionieren ist. Die Parkplatzanlage ist landschaftsgerecht einzugrünen und weitestgehend versickerungsfähig zu befestigen. Nicht unverzüglich versickerbare Regenwassermengen sind anzulegenden Retentionsräumen in den umgebenden Grünflächen zur Versickerung und Verdunstung zuzuführen.

Nach eingehender Erörterung in den zuständigen politischen Gremien soll in Abänderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 55 „Linderner Straße“ die zukünftige Erschließung im Verlauf der Geschwister-Scholl-Straße durch Einbeziehung der bereits vorhandenen Verkehrsfläche der Erschließungsstraße zum Friedhof gesichert werden. Die südöstlich an die Geschwister-Scholl-Straße angrenzende Fläche ist einer Wohnbebauung zuzuführen bzw. als Grünfläche und öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festzusetzen. Darüber hinaus ist der Knotenpunktsbereich mit der Edenstraße in diesen Bebauungsplan einbezogen und entsprechend den zwischenzeitlich erfolgten intensiven verkehrlichen Fachplanungen planungsrechtlich verbindlich auszuweisen.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das im Zusammenhang bebaute Stadtgebiet und an vorhandene Wohnbauflächen an. Die Entfernung zum Stadtkern, d. h. zum Hauptgeschäftsbereich Lange Straße, liegt zwischen 400 und 600 m und ist somit fußläufig problemlos zu erreichen. Die Versorgung des Gebietes mit Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen ist somit sichergestellt. Das Baugebiet kann direkt an das vorhandene Erschließungsnetz und die technische Infrastruktur des Umfeldes angeschlossen werden, so dass zu erwartende Erschließungskosten niedrig gehalten werden.

Die städtebauliche Struktur des Baugebietes ist der Lage im Stadtgebiet, der Anbindung an das vorhandene Straßennetz, der Topographie, der Nutzung und der Baustruktur der angrenzenden Bereiche angepasst zu entwickeln.

Es ist beabsichtigt, im nordwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Anzahl von ca. 8 - 10 Wohngebäuden zu ermöglichen.

Südöstlich des Friedhofs wird durch die veränderte Planung eine weitere Wohnbaufläche geschaffen, die entsprechend der im Bebauungsplan Nr. 55 festgelegten angrenzenden Nutzung als allgemeines Wohngebiet in zweigeschossiger Bauweise zu bebauen ist. Eine Ansiedlung kleinerer Läden zur Versorgung des Wohngebietes (z. B.

Bäcker, Blumengeschäft o. ä.) ist hier denkbar. Die Obergeschosse sollten auch hier zum Wohnen genutzt werden.

Die Stadt Sulingen führt seit Jahren Planungen und Maßnahmen zum ökologisch verträglichen Stadtumbau und zur ökologischen Stadtentwicklung durch. So soll auch das neue Baugebiet wie bereits die südlich angrenzenden neuen Baugebiete unter besonderer Berücksichtigung ökologischer Belange erschlossen und bebaut werden.

Hierbei werden vor allem folgende Aspekte berücksichtigt:

- Flächensparende Erschließung des Gebietes,
- Reduzierung der Flächen für den motorisierten Verkehr,
- Anlage einer unabhängigen Rad- und Fußwegeverbindung,
- Beschränkung der Flächenversiegelung,
- kleinteilige Vernetzung öffentlicher und privater Grünflächen mit den innerstädtischen Grünflächen und der südlich angrenzenden freien Landschaft,
- Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz innerhalb des Gebietes,
- Weitgehende Süd-/Südwest-Orientierung der Grundstücke und demzufolge auch eine mögliche Gebäudeausrichtung zur passiven und aktiven Nutzung von Sonnenenergie,
- Förderung von Brennwertechnik
(Die Umsetzung dieses Zieles erfolgt über Förderungsanreize der Stadt Sulingen.)

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 08.08.1996 Leitlinien zum Vollzug der Sonnenstrategie beschlossen. In neuen Bebauungsplänen der Stadt Sulingen ist das Planungskonzept so festzulegen, dass eine aktive und passive Solarenergienutzung möglich ist. Aufgrund der weitgehenden Süd-/Südwestorientierung der Grundstücke und einer möglichen Gebäudestellung zur aktiven und passiven Sonnenenergienutzung wird der Bebauungsplan diesen Forderungen gerecht. Durch die festgesetzte Höhenbeschränkung der zukünftigen Gebäude wird darüber hinaus eine Verschattung von Dachflächen minimiert.

Die Leitlinien zum Vollzug der Sonnenstrategie sind auch vom Erschließungsträger des nordwestlichen allgemeinen Wohngebietes (WA₂) zu beachten.

Die Beschaffenheit des Untergrundes im südlich angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 55 der Stadt Sulingen wurde durch das Prüfinstitut Dr. Moll GmbH, Isernhagen, im Dezember 1993 Ingenieur-geologisch begutachtet. Aufgrund der auch im Friedhofsbereich gewonnenen Erkenntnisse ist davon auszugehen, dass die Bodenverhältnisse im Plangebiet weitestgehend gleich sind. Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass der Untergrund im Wesentlichen aus Fein- und Mittelsanden (Glazifluvital-Sande bzw. Geschiebelehm) besteht und für eine Erschließung

bzw. eine Bebauung ausreichend tragfähig ist. Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde festgestellt, dass eine Flächenversickerung auf gesamter Fläche nicht möglich ist. Es wird daher empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser teilweise auch über ein Kanalsystem abzuleiten.

8. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 71 der Stadt Sulingen "Am Friedhof" enthält Festsetzungen über

- a) die Art und das Maß der baulichen Nutzung einschließlich der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen, die Geschossigkeit und die Bauweise,
- b) Verkehrsflächen einschl. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz bzw. Fußwege und Radfahrwege sowie Wirtschaftsweg),
- c) Grünflächen einschl. Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
- d) sonstige Planzeichen, Leitungsrechte,
- e) textliche Festsetzungen.

Die zeichnerischen Festsetzungen sind im Einzelnen aus der Planzeichnung zu entnehmen.

Darüber hinaus sind auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 NBauO i.V.m. § 97 NBauO „Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung“ festgesetzt.

8.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit, Bauweise

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes sind als allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

In Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 55 „Linderner Straße“ wird das südöstlich der Geschwister-Scholl-Straße festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA₁) gemäß § 1 Abs. 4, 5, 6 und 8 BauNVO gegliedert. Hier sind nachfolgende Nutzungen i.S.v. § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig:

Nr. 1: Wohngebäude

Nr. 2: Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Nr. 3: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind hier gemäß § 4 (3) Nr. 1 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Nr. 2 sonstige nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

Damit soll bei Wahrung des Gebietscharakters des tlw. mit überplanten Bebauungsplangebietes Nr. 55 „Linderner Straße“ eine sinnvolle Zuordnung des Gebietes dienender Einrichtungen erfolgen, die räumlich am Gebietseingang zusammengefasst werden.

Im nordwestlichen allgemeinen Wohngebiet (WA₂) dieses Bebauungsplanes wird gleichfalls gemäß § 1 Abs. 4, 5, 6 und 8 BauNVO eine Gliederung festgesetzt. Hier sind folgende Nutzungen i.S. v. § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig:

- Nr. 1: Wohngebäude
- Nr. 3: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind hier gemäß § 4 (3) Nr. 1 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

Hierdurch ist eine bauliche Nutzung gewährleistet, die sich der auf der Nordseite der Linderner Straße bereits vorhandenen Nutzung anpasst.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

.....
Unter Beachtung des § 17 der Baunutzungsverordnung und der umgebenden gewachsenen Bebauung wird im Bereich des nördlichen allgemeinen Wohngebietes (WA₂) das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,25 bei eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Auf die Festlegung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet.

Für das südliche, bislang im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 „Linderner Straße“ gelegene Wohngebiet (WA₁) wird eine GRZ von 0,3 ausgewiesen. Diese Festsetzung liegt unter der durch den Bebauungsplan Nr. 55 „Linderner Straße“ festgesetzten GRZ von 0,4 und berücksichtigt die Randlage zur ausgewiesenen Grünzone. Gleichwohl kann hier eine Baumasse entstehen, die dem Eingang zum Baugebiet ein gewisses Gewicht verleiht.

8.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

.....
Gemäß § 23 BauNVO werden im gesamten Baugebiet durchgehende Bauteppiche festgesetzt. Auf die Festsetzung von Baulinien wird verzichtet. Die überbaubaren Bereiche sind durch Baugrenzen gefasst.

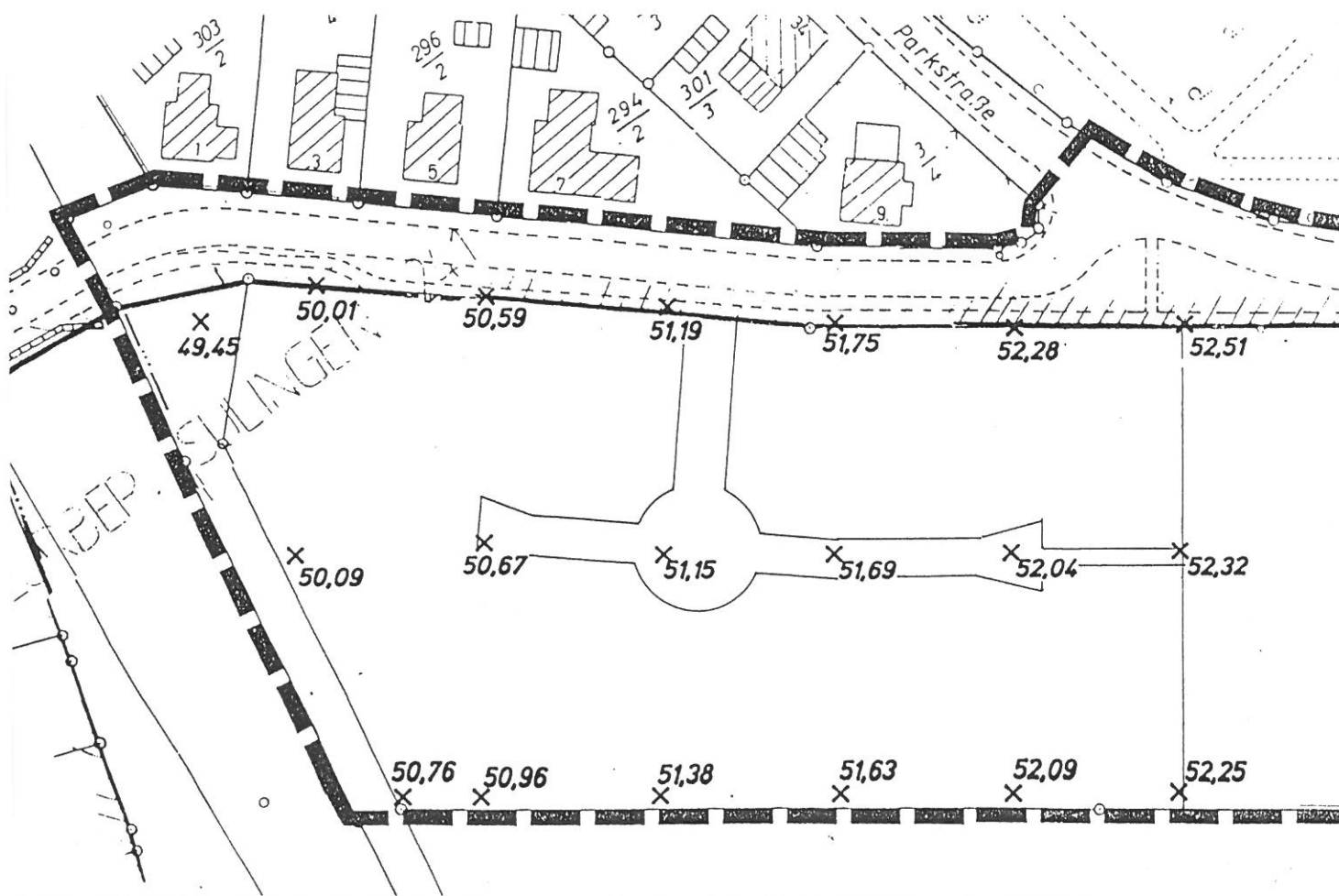
Textlich ist auf der Berechtigungsgrundlage des § 23 (5) BauNVO festgesetzt, dass im Bereich der ausgewiesenen Baugebiete Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen und Einrichtungen - mit Ausnahme von Einfriedigungen - gemäß § 14 (1) BauNVO auf den nicht überbau-

baren Grundstücksflächen zulässig sind, sofern sie einen Mindestabstand von 1 m zu den öffentlichen Flächen einhalten. Der Bereich zwischen einem solchen Bauvorhaben und der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist mit standortgerechten, heckenbildenden Gehölzen flächendeckend (mit Ausnahme von Garagenzufahrten) zu begrünen.

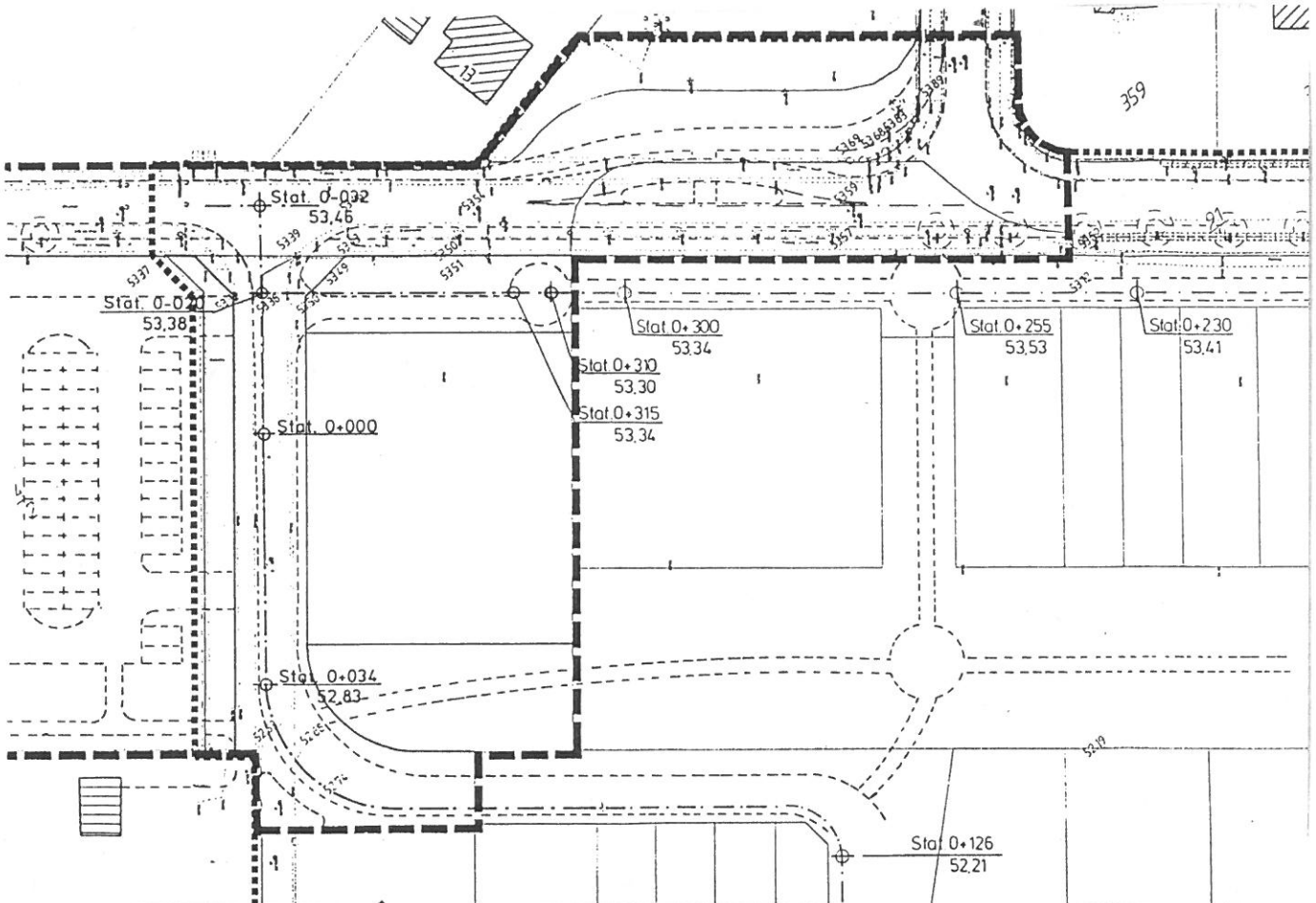
Hierdurch soll einerseits eine verkehrsflächennahe Garagenanordnung ermöglicht werden, andererseits jedoch auch eingeräumt werden, dass vorbehaltlich der rechtlichen Zulässigkeit auf der Grundlage des § 46 NBauO auch eine Garagenanordnung in rückwärtigen Grundstücksbereichen eröffnet wird.

8.1.4 Bauwerkshöhe, Geschossigkeit

Im nördlich der Grünfläche ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet (WA₂) wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Aufgrund der vorhandenen topographischen Verhältnisse (dieser Bereich fällt zu den bereits bebauten Grundstücken nördlich der Linderner Straße und zur Bahnunterführung hin ab) wird hier einschränkend die maximale Firsthöhe auf 9,50 m und die maximale Traufhöhe auf 4,00 m über vorhandenem Urgelände (Mittelwert im jeweiligen Grundstücksbereich, zu ermitteln aus den Geländehöhenangaben nachfolgender Kartenunterlage) festgesetzt:



Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA₁) südöstlich der neuen Haupterschließungsstraße in das Baugebiet Nr. 55 (Geschwister-Scholl-Straße) wird eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt, wobei hier in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 55 die maximale Firsthöhe auf 11,25 m und die maximale Traufhöhe auf 6,25 m begrenzt ist. In diesem Gebiet ist als Bezugsordinate der Mittelwert der Gradientenhöhen (Straßenmitte) der erschließenden Geschwister-Scholl-Straße anzusetzen.



8.1.5 Bauweise

Im gesamten Bebauungsplangebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 22 (2) BauNVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind im nordwestlichen der Grünfläche ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet (WA₂) nur Einzelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohneinheiten und Doppelhäuser mit nicht mehr als 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig. Die Zahl der Wohneinheiten orientiert sich an der nördlich der Linderner Straße angrenzenden baulichen Nutzung. Im überplanten Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 55 „Linderner Straße“ (WA₁) sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen (in Orientierung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 55 „Linderner Straße“) zulässig.

8.2 Verkehrswesen

8.2.1 Überörtliche Verkehrsbelange

Überörtliche Verkehrsbelange werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt. Das Baugebiet wird über die Linderner Straße erschlossen. Die Linderner Straße stellt den Anschluss sowohl an das Straßennetz der Stadt Sulingen als auch an die Bundesstraße 214 sicher.

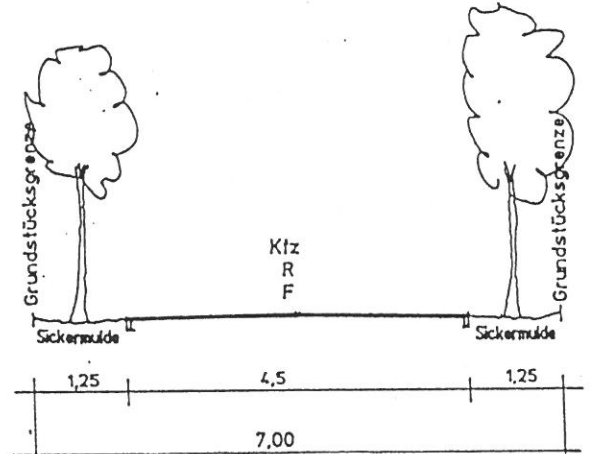
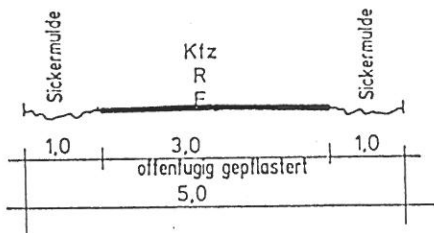
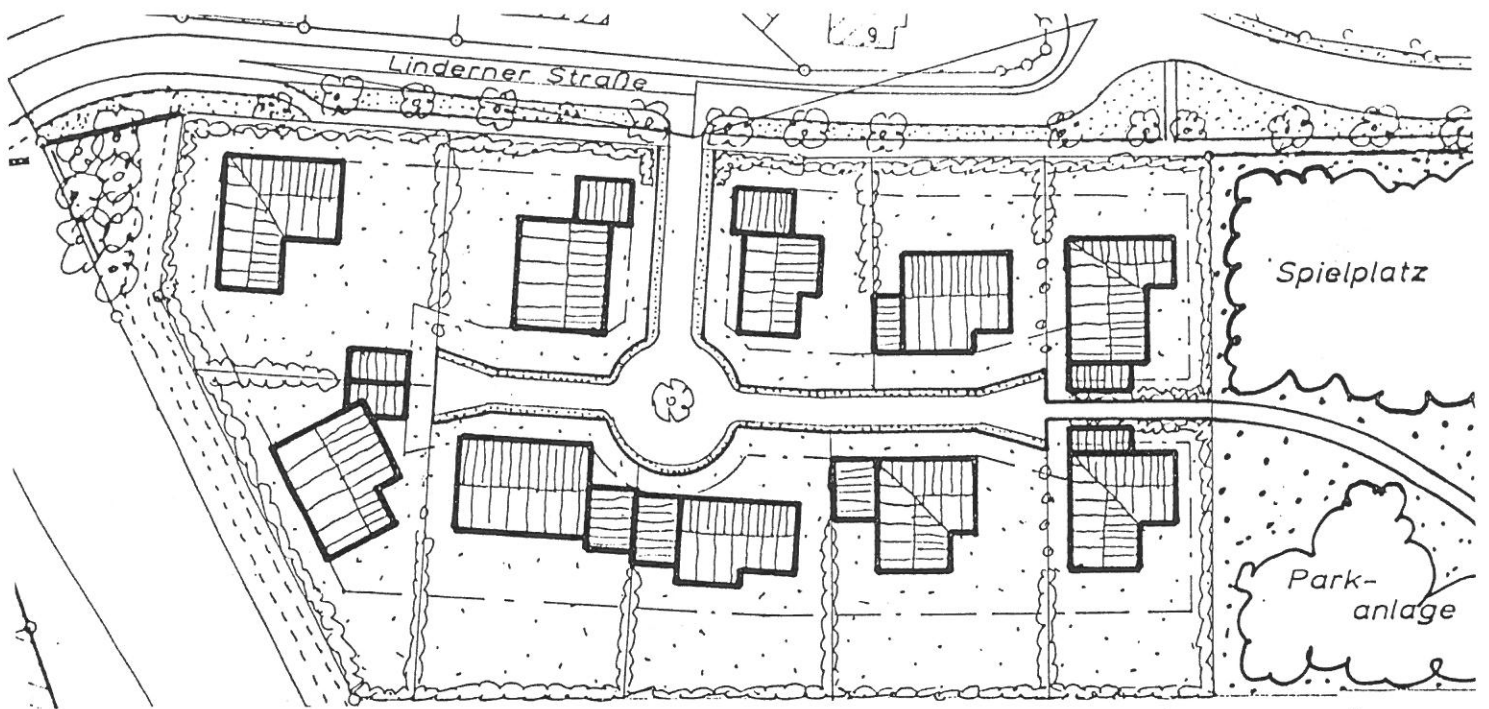
Die Deutsche Bahn AG hat in ihrer Stellungnahme vom 19.06.1997 gegen die Planung keine grundsätzlichen Einwendungen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan Nr. 71 „Am Friedhof“ von Bahn-km 65,500 bis Bahn-km 65,800 an die Strecke 2982, Rahden-Sulingen, angrenzt. Auf das Betriebsgelände der Bahn AG darf kein Oberflächenwasser abgeleitet werden. Eine Bepflanzung entlang der Strecke muss sich nach dem Aufwuchsbegrenzungsprofil der Deutschen Bahn AG richten, sodass Schäden an Bahnanlagen durch Windwurf nicht zu befürchten sind. Außerhalb dieses Verfahrens möchte die Bahn AG noch bemerken, dass die zu erwartenden Bauanträge über das zuständige Bauordnungsamt zur Stellungnahme vorgelegt werden sollten, damit evtl. erforderliche Auflagen der Deutschen Bahn AG mit in den Bauschein aufgenommen werden können.

Hierzu wurde vom Rat der Stadt Sulingen in seiner Sitzung am 17.07.1997 festgestellt, dass aufgrund der Dammlage der Strecke 2982, Rahden - Sulingen, im betreffenden Bereich eine Ableitung des im Baugebiet anfallenden Oberflächenwassers auf das Bahngelände unmöglich ist. Eine Bepflanzung entlang der Strecke ist nicht beabsichtigt. Darüber hinaus ist festzustellen, dass aufgrund der Wahlmöglichkeiten zwischen dem „klassischen Baugenehmigungsverfahren“ und dem Anzeigeverfahren gemäß § 69 a NBauO eine lückenlose Beteiligung der Deutschen Bahn AG für sämtliche parallel zur Strecke geplanten Bauvorhaben nicht herzustellen ist. Ggf. zu beachtende Auflagen der DB AG sind daher im Bauleitplanverfahren abschließend zu regeln.

8.2.2 Innerörtliche Verkehrsbelange

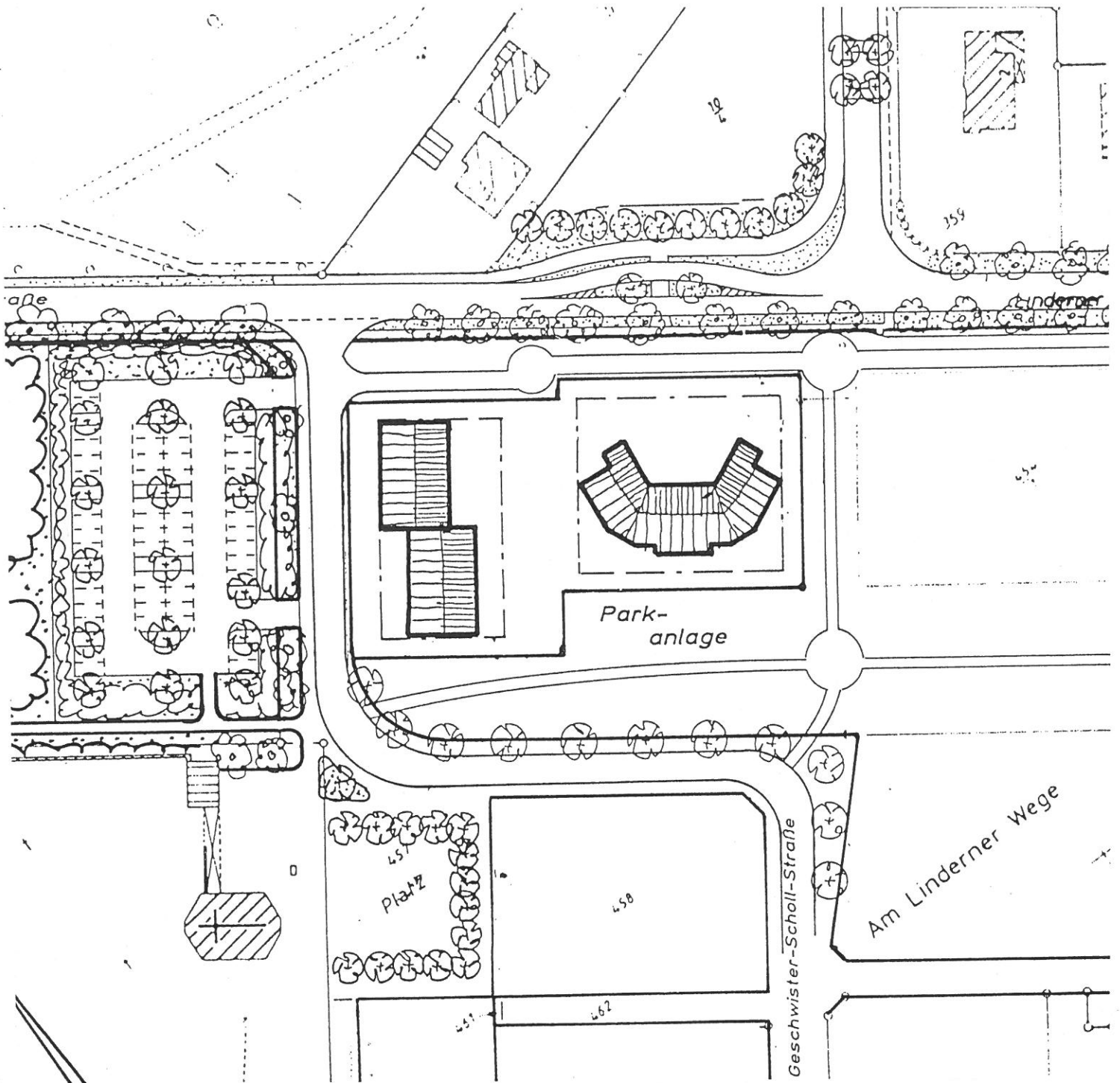
Die innere Erschließung des nördlichen allgemeinen Wohngebietes erfolgt über eine neue Erschließungsstraße, die an die Linderner Straße zwischen dem Knotenpunkt mit der Parkstraße und der Bahnunterführung angebunden ist.

Zentraler Punkt dieser Erschließungsstraße ist eine Wendeanlage, die so dimensioniert ist, dass neben Pkw's auch Müllfahrzeuge wenden können. Eine vollflächige Versiegelung des Wendebereiches ist jedoch nicht vorgesehen, d. h. Teilflächen sollen mit wasserdurchlässiger Oberfläche ausgebaut werden. Für diese Erschließungsstraße ist ein verkehrsberuhigter Ausbau mit einer entsprechenden Gestaltung und Querschnittsdimensionierung vorgesehen.



Die im Rahmen der Erörterung der unterschiedlichen Varianten einer verkehrlichen Neugestaltung im Knotenpunktbereich Linderner Straße / Edenstraße gewonnenen Erkenntnisse und Planungsabstimmungen werden durch eine Einbeziehung dieses Bereiches in das Bebauungsplangebiet planungsrechtlich übernommen.

Die bislang durch den Bebauungsplan Nr. 55 „Linderner Straße“ ausgewiesene neue Erschließungsstraße, ca. 40 m südlich des Friedhofs, wird durch diesen Bebauungsplan aufgehoben. Die Geschwister-Scholl-Straße wird in die Linienführung der vorhandenen Friedhofszufahrt verlagert, wobei die Gestaltungsvorgaben des Bebauungsplanes Nr. 55 „Linderner Straße“ auch weiterhin zu beachten sind.



Die parallel zur Linderner Straße verlaufende Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ wird den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 55 entsprechend nach Nordwesten bis zum neuen Kreuzungspunkt verlängert.

Nordwestlich der Geschwister-Scholl-Straße ist dem Stadtfriedhof vorgelagert eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt, die ursprünglich durch den Bebauungsplan Nr. 55 „Linderner Straße“ rd. 60 m südöstlich vorgesehen war. Dieser Parkplatz steht insbesondere für die Friedhofsnutzung, aber auch für Besucher des Bebauungsgebietes „Linderner Straße“ zur Verfügung und bietet Abstellmöglichkeiten für rd. 42 Pkw's (zur Gestaltung s. auch unter Pkt. 8.3 „Grünflächen“).

An seiner Westseite wird das Bebauungsplangebiet durch eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ begrenzt. Dieser Wirtschaftsweg stellt die nördliche Anbindung der südlich des Stadtfriedhofes gelegenen, z. Zt. noch landwirtschaftlich genutzten Fläche dar. Die Haupteinschließung der landwirtschaftlichen Fläche erfolgt jedoch von Süden aus dem Bereich östlich des Knotenpunktes B 214 / B 61.

8.3 Grünflächen

Die Erschließung und die Bebauung der bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen dieses Bebauungsplangebietes stellt einen Eingriff im Sinne des Nds. Naturschutzgesetzes dar. Im Wesentlichen besteht der Eingriff in der Versiegelung bislang offener Bodenflächen und der dadurch beeinträchtigten Möglichkeit der Grundwasserneubildung. Zudem hat der Eingriff Einwirkungen auf das Landschaftsbild und die kleinklimatischen Verhältnisse.

Das Plangebiet befindet sich im südlichsten Bereich der Syker Geest, d. h. am Sulingen-Borsteler Geestrand. Der geologisch aus Geschiebelehm bestehende Bereich im Süden der Stadt Sulingen wird vor allem durch Braunerden und Podsole geprägt, die in Teilbereichen durch Stauwasser im Untergrund beeinflusst werden. Der Humusgehalt der Böden wird als schwachhumus bis mittelhumus bewertet.

Die potentielle natürliche Vegetation dieses Bereiches ist die Drahtschmielen-/Buchenwaldgesellschaft.

Infolge der bislang erfolgten Ackernutzung wurde die Bodenstruktur und der Bodenschemismus durch Tiefpflügen, Beackerung mit schwerem Gerät und durch den Einsatz von Bioziden sowie Düngern stark verändert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wird im Westen durch den Bahndamm der Bundesbahnlinie Bünde - Bassum, im Südwesten durch den Stadtfriedhof, im Südosten durch das z. Zt. in der Realisierungsphase befindliche Baugebiet „Linderner Straße“ und im Nordosten durch die Linderner Straße und dem hieran nordöstlich anschließenden Bürgerpark geprägt.

Abgesehen von den Grünbeständen des Friedhofs und der die Linderner Straße prägende Baumreihe (Schwedische Mehlbeere - *Sorbus intermedia*) sowie einzelner Baumgruppen (Ahorn, Linden) inmitten einer Unterbepflanzung entlang der Zufahrtstraße zum Friedhof und eines vorhandenen Gehölzbestandes östlich der Bundesbahnunterführung der Linderner Straße ist kein nennenswerter schutzwürdiger Vegetationsbestand vorhanden.

Das landschafts- und siedlungsökologische Entwicklungskonzept für das südliche Stadtgebiet sieht eine Vernetzung der innerstädtischen Grünpotentiale (Bürgerpark / Friedhof) mit der freien Landschaft über Grüngürtel entlang der Bahnlinie und der Bundesstraße 214 vor. Diese Grünver-

netzung soll sich durch eine möglichst hohe Vielfalt an Biotoptypen, Gehölzstrukturen und ein abwechslungsreiches, auch der Naherholung dienendes Landschaftsbild auszeichnen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird eine Reihe von Festsetzungen getroffen, die zu einer verträglichen Einbindung des Baugebietes in seine Umgebung und zur Verbesserung des Kleinklimas innerhalb des Gebietes beitragen.

Insbesondere sind die vorhandenen, schutzwürdigen Gehölzbestände durch Festsetzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25 b BauGB als erhaltenswert festgesetzt worden.

Die geplanten Grünflächen innerhalb des Baugebietes sind von großer Bedeutung für die Biotopvernetzung zwischen dem innerstädtischen Bürgerparkbereich und dem Friedhofsbereich, der an seiner Südwestseite in die freie Landschaft übergeht. Darüber hinaus ist die festgesetzte Grünfläche als Ausgleichsfläche für die durch diesen Bebauungsplan erfolgenden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt einzubringen.

Aus dem Bereich des teilweise mit überplanten Bebauungsplangebietes Nr. 55 heraus wird der über die Geschwister-Scholl-Straße erschlossene öffentliche Parkplatz nach Nordwesten verschoben.

Dieser Parkplatz dient überwiegend zum Abstellen von Pkw's von Friedhofsbesuchern, wird also nur sporadisch genutzt. Der Parkplatz ist weitestgehend versickerungsfähig zu befestigen und mit ausreichenden Versickerungsräumen für die Zwischenspeicherung und Versickerung von Starkregenereignissen zu umgeben. Hierbei können Teile der angrenzenden öffentlichen Grünflächen problemlos mitgenutzt werden.

Die im Bereich der öffentlichen Grünfläche kulissenhaft eine innere freie Grünfläche und die vorgenannten Parkplatzflächen umgebenden Flächen mit der Zweckbestimmung „Zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Gehölzen wie Eiche, Buche, Birke, Hartriegel, Gewöhnlicher Schneeball, Faulbaum, Waldhasel, Kornelkirsche, Salweide, Vogelbeere, Feldahorn, Grauerle, Hainbuche, Frühe Traubenkirsche usw. flächendeckend zu bepflanzen. Hierbei ist die Pflanzung so zu gestalten, dass aufgrund der entstehenden Bodenbeschattung ein Einsatz chemischer Herbizide im Sinne von § 9 (1) Nr. 20 BauGB vermieden wird.

Je 150 qm ausgewiesener Pflanzfläche ist ein Hochstamm der oben genannten Baumarten mit einem zum Zeitpunkt der Pflanzung vorhandenen Mindestkopfmaß von 14/16 zu pflanzen, so dass bereits zum Zeitpunkt der Pflanzung ein angemessenes Landschaftsbild gewährleistet ist.

In Anlehnung an die intensive Gartendurchgrünung der umgebenden bebauten Grundstücke sind auch die neuen

Baugrundstücke siedlungstypisch zu durchgrünen. Hierdurch soll eine weitestgehende Kompensation der erfolgenden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits auf dem jeweiligen Baugrundstück erzielt werden.

Textlich ist daher festgesetzt, dass für je 80 qm befestigter Grundstücksfläche (Zufahrten, Stellplätze, Hofflächen), für je 50 qm durch Gebäude versiegelter Grundstücksfläche und für je 200 qm nicht bebauter und nicht befestigter Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Obst- oder standortheimischer Laubbaum an geeigneter Stelle auf dem Baugrundstück zu pflanzen ist. Abgängige Bäume sind durch den Grundstückseigentümer zu ersetzen.

Diese Anpflanzungen haben bis zu der Pflanzperiode zu erfolgen, die auf die Festsetzung bzw. Schlussabnahme gemäß § 80 NBauO der ersten auf dem jeweiligen Baugrundstück fertiggestellten Baumaßnahme folgt. Die Stadt Sulingen wird gemäß § 178 BauGB den jeweiligen Eigentümer durch Bescheid verpflichtet, sein Grundstück in dieser Pflanzperiode entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB getroffenen Festsetzungen zu bepflanzen.

Somit ist eine unverzügliche Anpflanzung nach erfolgten Baumaßnahmen sichergestellt.

Zur Begrenzung der versiegelten Flächen ist textlich auf der Berechtigungsgrundlage des § 9 (1) Nr. 20, 1. Alternative BauGB festgesetzt, dass die privaten Zufahrten, Parkplätze, Stellplätze und befestigten Hofflächen nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30 % Fugen- bzw. versickerungsfähigem Flächenanteil, Rasensteine, Dränbetonsteine, Schotterrasen o. ä.) zulässig sind. Als Maßnahme zum Schutz und zur Pflege der Natur i.S.v. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist das bei Starkregenereignissen auf diesen privaten Flächen nicht versickerbare Niederschlagswasser seitlichen, auf dem Grundstück anzulegenden Sickermulden zur Versickerung und Verdunstung zuzuführen. Diesen für die privaten Grundstücksflächen festgesetzten Grundsätzen ist auch bei der Anlegung der öffentlichen Verkehrsflächen weitestgehend nachzukommen, wobei hier aufgrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden für die Anlegung entsprechender Retentionsräume gewisse Grenzen gesetzt sind. Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse wird daher eine teilweise Abführung des Regenwassers über die Regenwassersammelkanalisation erfolgen müssen.

Unter Zugrundelegung der unter Pkt. 9 „Städtebauliche Werte“ dargelegten Flächengrößen und unter Anwendung des Osnabrücker Modells wird im nachfolgenden die Bewertung des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die Berechnung der Kompensation dieses Eingriffs unter Berücksichtigung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgenommen:

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

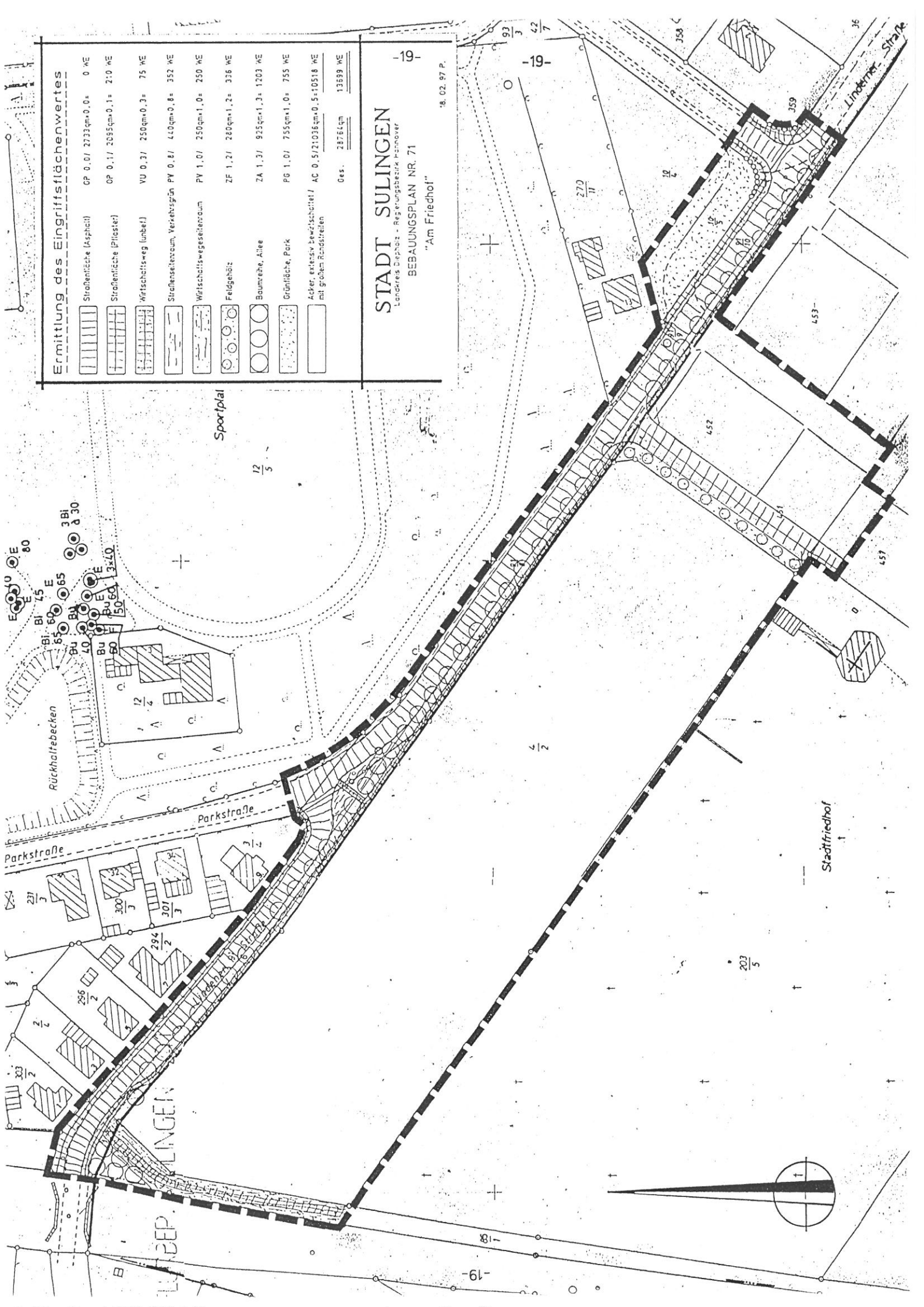
	Strohtfläche (Asphalt)	OP 0, 0/ 2733qm*0, 0=	0 WE
	Strohtfläche (Pflaster)	OP 0, 1/ 2095qm*0, 1=	210 WE
	Wirtschaftsweg (unbet.)	VU 0, 3/ 250qm*0, 3=	75 WE
	Straßenseitenraum, Verkehrsgrün	PV 0, 8/ 440qm*0, 8=	352 WE
	Wirtschaftswegeseitenraum	PV 1, 0/ 250qm*1, 0=	250 WE
	Feldgehölz	ZF 1, 2/ 280qm*1, 2=	336 WE
	Baumreihe, Allee	ZA 1, 3/ 925qm*1, 3=	1203 WE
	Grünfläche, Park	PG 1, 0/ 755qm*1, 0=	755 WE
	Achsen, extensiv bewirtschaftet/ mit großem Randstreifen	AC 0, 5/ 21036qm*0, 5=	10518 WE
Ges.		23764qm	13699 WE

STADT SULINGEN

Landkreis Diepholz - Regierungsbezirk Hannover
BEBAUUNGSPLAN NR. 71
"Am Friedhof"

-19-

8.02.97 P.



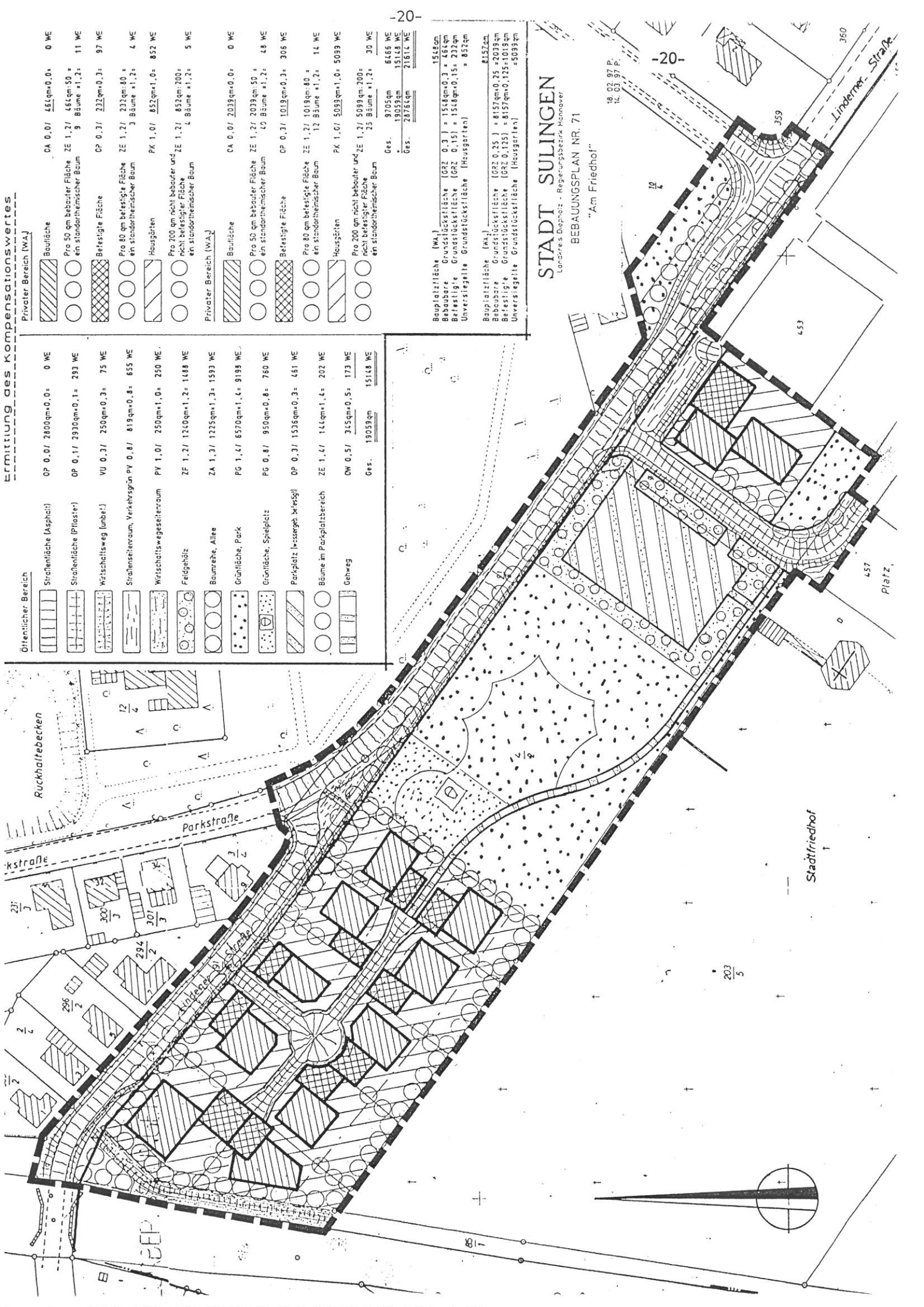
Ermittlung des Kompensationswertes

Öffentlicher Bereich		Privater Bereich (WA)	
Strassenfläche (Asphalt)	OP 0,0/ 2800qm=0,0=	0 WE	Baulfläche
Strassenfläche (Pflaster)	OP 0,1/ 2930qm=0,1=	293 WE	Pro 50 qm bebauter Fläche ein standortheimischer Baum
Wirtschaftsweg (unbele.)	VU 0,3/ 250qm=0,3=	75 WE	Befestigte Fläche
Strassenlenkraum, Verkehrsgrün	PV 0,8/ 819qm=0,8=	655 WE	Pro 80 qm befestigte Fläche ein standortheimischer Baum
Wirtschaftsweg	PV 1,0/ 250qm=1,0=	250 WE	Hausgrün
Feldgehölz	ZF 1,2/ 1210qm=1,2=	1188 WE	Pro 200 qm nicht bebauter und nicht befestigter Fläche ein standortheimischer Baum
Baumreihe, Allee	ZA 1,3/ 1225qm=1,3=	1593 WE	Privater Bereich (WA)
Grünfläche, Park	PG 1,4/ 6570qm=1,4=	9198 WE	Baulfläche
Grünfläche, Spielplatz	PG 0,8/ 950qm=0,8=	760 WE	Pro 50 qm bebauter Fläche ein standortheimischer Baum
Parkplatz (besagtes Kreisöl)	OP 0,3/ 1535qm=0,3=	461 WE	Befestigte Fläche
Bäume im Parkplatzbereich	ZE 1,4/ 144qm=1,4=	202 WE	Pro 80 qm befestigte Fläche ein standortheimischer Baum
Gehweg	OW 0,5/ 345qm=0,5=	173 WE	Hausgrün
Ges.	19059 qm	15118 WE	Pro 200 qm nicht bebauter und nicht befestigter Fläche ein standortheimischer Baum

Ges.	9705 qm	6166 WE
	18059 qm	15118 WE
Ges.	27764 qm	21284 WE

Bauplatzfläche (WA)	15118 qm
Bebaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3)	= 1518 qm=0,3 = 464 qm
Befestigte Grundstücksfläche (GRZ 0,15)	= 1518 qm=0,15 = 229 qm
Unversiegelte Grundstücksfläche (Hausgrün)	= 852 qm
Bauplatzfläche (WA)	8157 qm
Bebaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,25)	= 8157 qm=0,25 = 2039 qm
Befestigte Grundstücksfläche (GRZ 0,125)	= 8157 qm=0,125 = 1019 qm
Unversiegelte Grundstücksfläche (Hausgrün)	= 5099 qm

STADT SULINGEN
 Landkreis Daphnis - Regierungsbezirk Hannover
 BEBAUUNGSPLAN NR. 71
 "Am Friedhof"

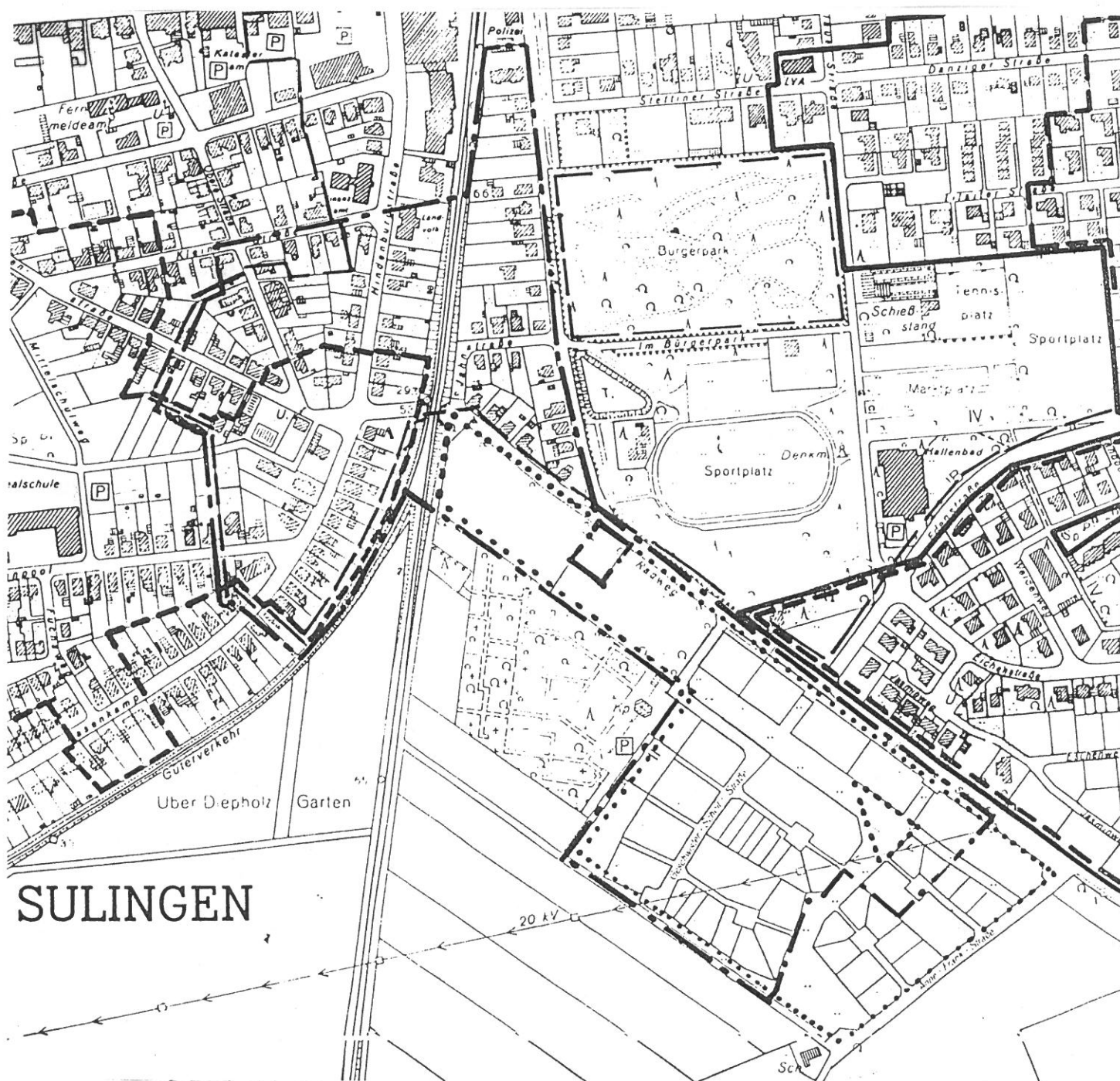


203/5



Für den Bereich der in diesem Bebauungsplan gelegenen allgemeinen Wohngebietsflächen wird eine Kinderspielplatzfläche entsprechend den Forderungen des Nds. Spielplatzgesetzes in einer Größe von rd. 525 qm im nördlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Somit wird den Forderungen des Nds. Spielplatzgesetzes für eine Bereitstellung von Spielplatzflächen zur Größe von mindestens 2 % der möglichen Geschossfläche nachgekommen.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, fußläufig die öffentliche Grünfläche im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 55 „Linderner Straße“ gefahrlos zu erreichen. Dort ist gleichfalls ein Kinderspielplatz festgesetzt. Die Kinderspielplätze sollten sich hinsichtlich ihrer Ausstattung und Möblierung ergänzen.



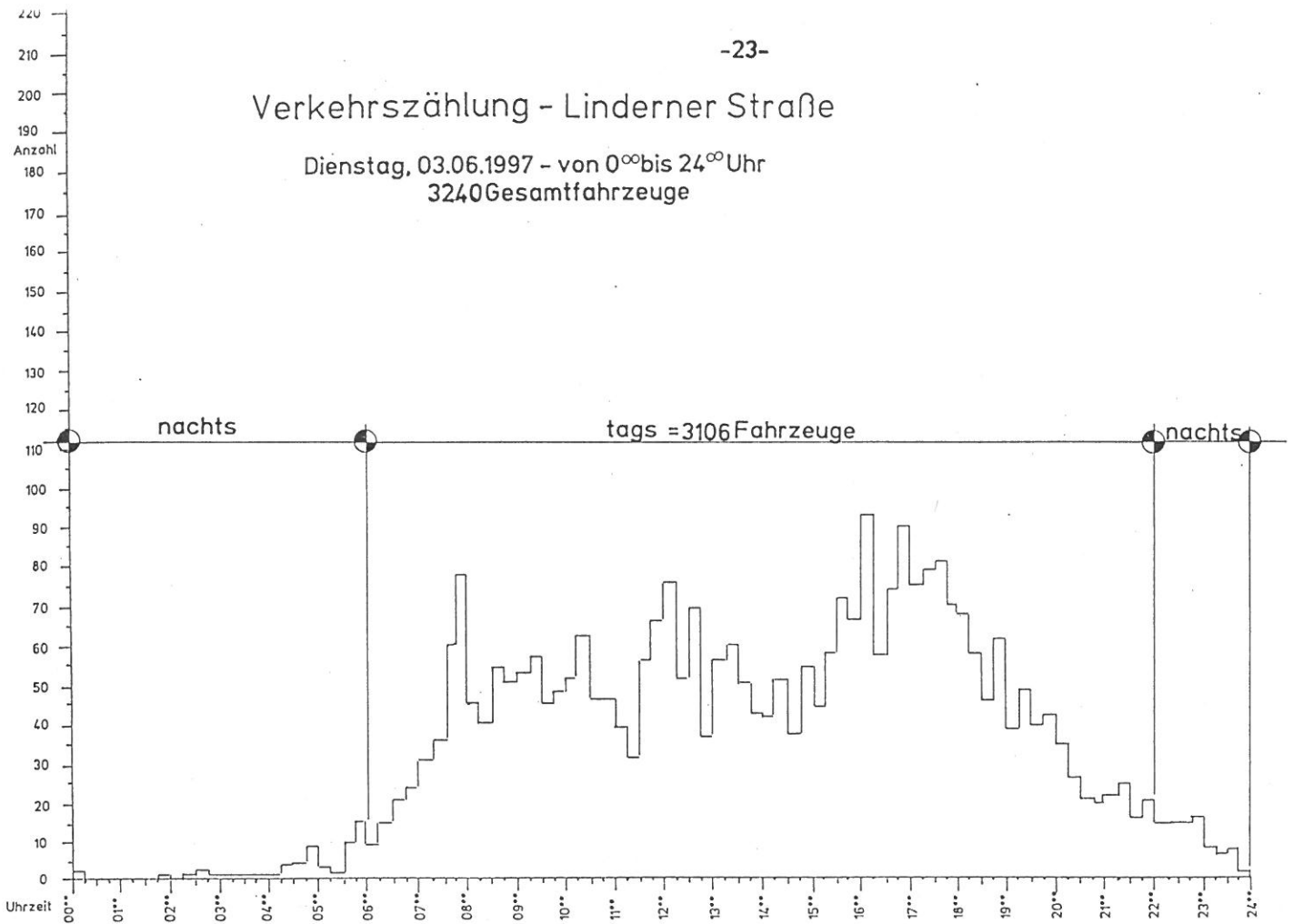
8. 4 Belange des Immissionsschutzes

Bei den vorhandenen bzw. zu erwartenden Immissionen auf das Baugebiet sind ausschließlich Verkehrslärmimmissionen der Linderner Straße von rd. 4.100 Kfz./Tag (DTV) entsprechend dem Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Sulingen zu erwarten. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Pkw-Verkehr. Durch eine Gewichtsbeschränkung auf 4,5 t im Verlauf der Linderner Straße zwischen der Edenstraße und dem Knotenpunkt mit der Ortsumgehung ist ein Befahren mit Lkw's weitestgehend unterbunden. Im Streckenabschnitt der Linderner Straße zwischen der Parkstraße und der Hindenburgstraße ist durch eine Beschilderung (Z 253) das Befahren mit Lkw's ausgeschlossen. Die derzeitige Verkehrsbelastung der Linderner Straße wurde durch eine Zählung im Zeitraum vom 03.06.1997 bis zum 15.06.1997 ermittelt. Derzeit kann von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge von rd. 3.200 Kfz ausgegangen werden, wobei anzumerken ist, dass aufgrund von Bauarbeiten im Verlauf der Nienburger Straße / Bahnhofstraße zum Zeitpunkt der Zählung eine höhere Verkehrsbelastung der Linderner Straße zwischen der Parkstraße und der Hindenburgstraße erfolgte. Entsprechende Sicherheiten für mittelfristige Verkehrsmengensteigerungen sind somit vorhanden.

Die tägliche Verkehrsverteilung ist aus der nachfolgend dargestellten Verkehrszählung von Dienstag, dem 03.06.1997, zu entnehmen.

Verkehrszählung - Linderner Straße

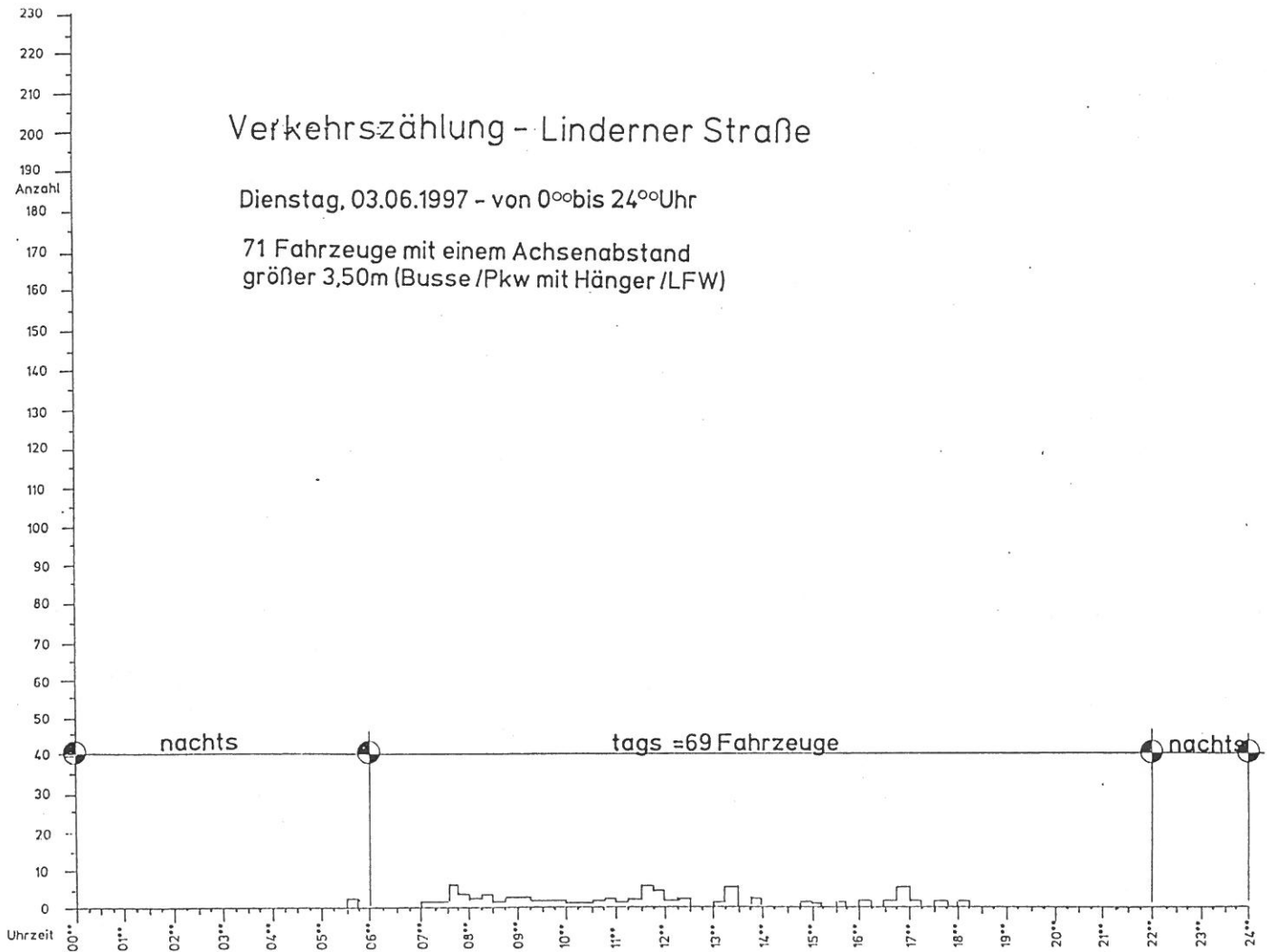
Dienstag, 03.06.1997 - von 0⁰⁰bis 24⁰⁰Uhr
3240 Gesamtfahrzeuge



Verkehrszählung - Linderner Straße

Dienstag, 03.06.1997 - von 0⁰⁰bis 24⁰⁰Uhr

71 Fahrzeuge mit einem Achsenabstand
größer 3,50m (Busse/Pkw mit Anhänger/LFW)



Aufgrund der für Kleinstädte typischen täglichen Verkehrsmengenverteilung ist zudem eine sehr niedrige nächtliche Verkehrsbelastung auf der Linderner Straße (~ 4 % des DTV) auch in Zukunft zu erwarten.

Durch geschwindigkeitsbegrenzende Maßnahmen auf 30 km/h soll darüber hinaus eine weitere Reduzierung des Straßenverkehrslärms erreicht werden.

Der Landkreis Diepholz weist in seiner Stellungnahme vom 04.09.1997 aus immissionsschutzrechtlicher Sicht darauf hin, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV - Sportanlagenlärmschutzverordnung - einzuhalten sind. Darüber hinaus wird angeregt, passive Verkehrslärmschutzmaßnahmen an den geplanten Wohngebäuden textlich festzusetzen, um dauerhaft ein für die Wohnnutzung erträglichen Schallschutz zu gewährleisten.

Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV - Sportanlagenlärmschutzverordnung - werden eingehalten, zumal der im Bürgerpark befindliche Sportplatz nicht mehr vom TuS Sulingen genutzt wird. Lediglich ein nördlicher, der Straße „Im Bürgerpark“ zugewandter Bereich des ehemaligen Bürgerparkstadions wird zukünftig als Tennisanlage genutzt.

Auf der Grundlage der vor dargestellten Verkehrszählung vom Dienstag, dem 03.06.1997, wurde eine Schallimmissionsberechnung erstellt, die in der Anlage der Begründung beigelegt ist. Die hierbei ermittelten Beurteilungspegel für die Tagesstunden liegen gerade noch unter dem für ein allgemeines Wohngebiet anzusetzenden Orientierungswert der DIN 18005, Beiblatt 1, Pkt. 1.1, sodass sich hieraus keinerlei Schallschutzerfordernis ableiten lässt. Der für die Nachtzeit anzusetzende Beurteilungspegel von 40,6 dB liegt gleichfalls unter dem als Maximalwert anzusetzenden Orientierungswert des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, für Verkehrslärm. Festzusetzende Lärmschutzmaßnahmen lassen sich daher auch aufgrund der ermittelten Nachtwerte nicht begründen, zumal die zugrunde gelegte Zählung zu einem Zeitpunkt erfolgte, zu dem die Lange Straße / Bismarckstraße umgebaut wurde und demzufolge ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch eine zeitweise Umorientierung der Verkehrsteilnehmer auf die Linderner Straße in die Zählung einfließen sind. Somit sind gewisse Sicherheiten in der Lärmschutzberechnung enthalten.

Gleichwohl sollten passive Schallschutzmaßnahmen an den geplanten Wohngebäuden vorgesehen werden, um dauerhaft einen für die Wohnnutzung erträglichen Schallschutz zu gewährleisten.

8.5 Leistungsrechte

Aufgrund der bereits im Zuge der Erschließung des Baugebietes „Linderner Straße“ erfolgten Verlegung der Versorgungsleitungen sind diese nunmehr bei der Planände-

zung durch die Festsetzung von mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastenden Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB zu berücksichtigen. Begünstigte sind

- die HASTRA (Elt-Versorgung),
- die EWE (Gas-Versorgung),
- die TELEKOM (Breitbandverkabelung) und
- der Wasserversorgungsverband SULINGER LAND (Wasserversorgung).

Diese Flächen dürfen nicht bebaut werden. Flächenbefestigungen, z. B. für Stellplatzanlagen, sind vorab den Versorgungsträgern anzuzeigen.

8.6 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Neben den unter den Punkten 8.1 - 8.5 aufgeführten textlichen Festsetzungen werden auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 NBauO i.V.m. § 97 NBauO weitere örtliche Bauvorschriften über Gestaltung für den Bereich dieses Baugebietes festgesetzt.

A) Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 17.07.1997 beschlossen, dass aufgrund der exponierten Lage am Rand der Feldflur der Gemarkung Sulingen, unbeschadet der für die Dachbegrünung zu berücksichtigenden Maximalneigung, die zulässige Dachform der Hauptgebäude auf geneigte Dächer mit einer Dachneigung nicht unter 30° beschränkt ist. Durch diese Festsetzung soll die Dachlandschaft der entstehenden Gebäude den in der Umgebung vorzufindenden Dachformen angeglichen werden. Gleichwohl besteht bei dieser Festsetzung einer Mindestdachneigung unter Beachtung der maximalen First- und Traufhöhe noch angemessener individueller Gestaltungsspielraum. Darüber hinaus sollte die Dachneigung auch für den Einbau von Sonnenflachkollektoren weitestgehend geeignet sein. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, begrünte Dachformen mit geringerer Neigung zu erstellen. Diese Freistellung von einer Mindestdachneigung stellt eine Ausnahme gemäß § 85 (1) NBauO dar, die sich insbesondere unter ökologischen Gesichtspunkten aus der Abwägung mit dem Schutzgut „Versiegelungsminimierung und seine Kompensationsmöglichkeiten“ ergibt. Auf die Festsetzung der Dachform von Nebengebäuden und Garagen wird verzichtet.

B) Unbeschadet der Möglichkeit der Errichtung begrünter Dächer und unbeschadet von für eine Sonnennutzung erforderlicher Glasdachbereiche (einschl. Kollektorflächen) wird die Farb- und Materialwahl der Dacheindeckungen im Bereich dieses Bebauungsplangebietes auf rote bis rotbraune Ton- bzw. Betonpfannen, die der naturroten bis naturrotbraunen Tonpfanne farblich entsprechen, festgesetzt. Hierdurch soll eine der bebauten Siedlungslage farblich angepasste und für den norddeutschen Raum siedlungstypische Färbung der Dach-

landschaft gewährleistet werden. Andererseits ist aufgrund des gleichwohl noch zulässigen Farbspektrums und der ermöglichten Materialwahl zwischen Ton- und Betonpfannen für den jeweiligen Bauherrn ein angemessener individueller Gestaltungsspielraum gegeben.

- C) Um insbesondere den Eindruck einer dreigeschossigen Bauweise im allgemeinen Wohngebiet (WA₁) und einer zweigeschossigen Bauweise im an die vorhandene Altbebauung heranreichenden allgemeinen Wohngebiet (WA₂) nicht entstehen zu lassen, wird festgesetzt, dass einzelne Gauben maximal 40 % der jeweiligen traufseitigen Hauptgebäuelänge nicht überschreiten dürfen. Der Abstand zwischen Giebelwand und giebelseitiger Gaubenkante darf 1,50 m nicht unterschreiten.
- D) Aufgrund der exponierten Lage des Baugebietes in Nachbarschaft zum Bürgerpark und zum Stadtfriedhof und unter Beachtung auch der sehr intensiven Durchgrünung der bereits vorhandenen Siedlungslage wird festgesetzt, dass Hecken, Sichtschutzpflanzungen und grundstücksgestaltende Baumgruppen aus Nadelgehölzen nicht zulässig sind. Als Ausnahme besteht für den jeweiligen Grundstückseigentümer die Möglichkeit, einzelne Nadelbäume zu pflanzen, die jedoch unter Würdigung der weiteren Anpflanzungen (vergl. textliche Festsetzung Nr. 4 und "Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung", Buchstabe E) nur untergeordnet in Erscheinung treten werden.
- E) Straßenseitige Einfriedigungen der Baugrundstücke sind nur in Form lebender Laubgehölzhecken (Hainbuchen, Weißdorn, Liguster u. ä.) oder mit dem landschaftstypischen Staketenzaun zulässig. Grundstücksabgrenzungen im Bereich der straßenseitigen, nicht überbaubaren Flächen dürfen 0,80 m über Straßenoberkante nicht überschreiten. Diese Festsetzung bewirkt, dass landschaftstypische Einfriedigungselemente Verwendung finden sollen, die, wenn sie zur Ausführung kommen, nur eine maximale Höhe von 80 cm entlang der straßenseitigen Grundstücksfront erreichen dürfen, um den optischen Eindruck einer engen Straßenraumgestaltung zu vermeiden. Sichtbehinderungen für den Verkehrsteilnehmer werden bei der festgesetzten Höhe von 0,80 m gleichfalls vermieden. Straßenseitige Maschendrahtzäune (H max. = 80 cm) sind nur in Verbindung mit vorgelagerten Laubgehölzhecken zulässig, sodass sie vom Verkehrsraum nicht wahrgenommen werden.

9. Städtebauliche Werte

a) Gesamtfläche (graphisch ermittelt)	2,8764 ha
b) Verkehrsfläche = 36,6 % der Gesamtfläche davon öffentliche Verkehrsfläche	1,0529 ha 0,7495 ha

Wirtschaftsweg	0,0625 ha	
Gehweg	0,0345 ha	
Parkplatz	0,1680 ha	
verkehrsberuhigter Bereich	0,0384 ha	
c) Öffentliche Grünfläche		0,8530 ha
= 29,7 % der Gesamtfläche		
davon		
Spielplatz (gesamt)	0,0950 ha	
Spielplatz (netto)	0,0525 ha	
d) Nettobauland		0,9705 ha
1. Allgemeine Wohngebiete (WA ₁)	0,1548 ha	
= 5,4 % der Gesamtfläche		
bebaubare Grundfläche (GRZ 0,3)	0,0464 ha	
bebauungsfähige Grundfläche	0,0770 ha	
2. Allgemeine Wohngebiete (WA ₂)	0,8157 ha	
= 28,3 % der Gesamtfläche		
bebaubare Grundfläche (GRZ 0,25)	0,2039 ha	
bebauungsfähige Grundfläche	0,4878 ha	

Spielplatznachweis

GRZ x 1,66 x F x 2 %

(WA₁) = 0,3 x 2,66 x 1548 qm = 1.235,3 qm

(WA₂) = 0,25 x 1,66 x 8157 qm = 3.385,2 qm

4.620,5 qm x 2 % =

erforderliche Nettospielplatzfläche 92,41 qm

Geplante Nettospielplatzfläche = 525 qm

9.1 Einwohner im Baugebiet

Aufgrund der geplanten Nutzungsstruktur und dem gegebenen Maß der baulichen Nutzung wird von insgesamt 11 Baugrundstücken (2 Stck. WA₁ / 9 Stck. WA₂) auszugehen sein. Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA₁ werden pro Baugrundstück 4 Wohneinheiten, mithin insgesamt 8 Wohneinheiten angesetzt. Für das allgemeine Wohngebiet WA₂ ergeben sich bei einem Zuschlag von 50 % für Einliegerwohnungen 14 Wohneinheiten. Unter Zugrundelegung einer Belegungsziffer von 2,3 Einwohner pro Wohneinheit ergibt sich insgesamt eine Einwohnerzahl von 50 Personen.

Hieraus ermittelt sich eine Bruttobesiedlungsdichte von

50 E : 2,8764 ha = 17,6 E/ha

rd. 18 Einwohnern/ha.

Die Planungshinweise des Wasserversorgungsverbandes SULINGER LAND werden zur Kenntnis genommen und angemessen beachtet.

10.2 Elt-Versorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Niederspannungsnetz der HASTRA. Eine Transformatorstation kann - wenn erforderlich - innerhalb des Bebauungsplangebietes im Bereich der öffentlichen Grünanlagen untergebracht werden.

10.3 Schmutzwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt zentral durch Anschluss an die zentrale Schmutzwassersammelkanalisation (Trennsystem) der Kläranlage Sulingen.

10.4 Oberflächenentwässerung

In unserer Kulturlandschaft wird die weitere Flächenversiegelung durch den Bau von Häusern, Hallen und Straßen sowie durch weitere Schaffung von befestigten Hof- und Parkplatzflächen unvermindert fortgesetzt, obwohl der Grundwasserstand weiter abzusinken droht und die Beschaffung von Trinkwasser immer schwieriger wird. Darüber hinaus werden durch die schnelle Abführung von Niederschlagsmengen über Regenwassersammelkanalisationen Hochwasserspitzen in den aufnehmenden Vorflutern verstärkt. Die sich hierdurch ergebenden negativen Auswirkungen im und am aufnehmenden Gewässer müssen mit großen wasser- und kulturbaulichen Aufwendungen gemildert werden.

Daher ist durch begrenzende, die Versiegelung im Bereich der Baugrundstücke regelnde Festsetzungen Einfluss auf die aus dem Bebauungsplangebiet abzuführenden Regenwassermengen genommen worden. Darüber hinaus ist es wünschenswert, dass das Oberflächenwasser von Dächern der neu zu erstellenden Gebäude als Brauchwasser genutzt wird und hierfür in Zisternen zwischengespeichert werden kann. Eine Reduktion der Regenwasserabflussspitzen kann hierdurch merklich unterstützt werden.

Aufgrund der zu erwartenden Untergrundverhältnisse ist eine Versickerung im Bereich des nördlichen allgemeinen Wohngebietes sehr erschwert, gleichwohl sollten Versickerungsmulden für die auf den Grundstücken anfallenden Regenwassermengen angelegt werden. Insbesondere zur Reduzierung des Oberflächenabflusses wird empfohlen, Zufahrten und Parkplätze auf den Grundstücken mit durchlässigen Deckschichten wie Betongittersteinen oder Pflaster mit breiten Versickerungsfugen usw. zu befestigen. Bei derart befestigten Flächen entsteht nur bei extremen Niederschlagsmengen ein geringer und zudem noch verzögerter Abfluss. Die Herstellung dieser Flächenbefestigung ist nicht aufwendiger oder teurer, als eine konventionelle Befestigung - nur etwas geringer in den Naturhaushalt ein-

greifend und somit umweltverträglicher. Angrenzende Versickerungsmulden können problemlos in die jeweilige Gartengestaltung einbezogen werden, ohne dass ein ungeliebter Fremdkörper entsteht.

Für die nicht versickerbaren Niederschlagsmengen, insbesondere im Bereich der Verkehrsflächen, sind angemessen dimensionierte Regenwassersammelkanäle vorzusehen, die sowohl an die RW-Sammelkanalisation im Verlauf der Linderner Straße als auch im Süden an das Regenwasserentwässerungssystem des Baugebietes Nr. 55 „Linderner Straße“ angeschlossen werden müssen.

Der Landkreis Diepholz bittet in seiner Stellungnahme vom 02.07.1997 um Prüfung, ob aus wasserwirtschaftlicher Sicht das im nördlichen WA₂-Gebiet anfallende Niederschlagswasser in der südöstlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche zentral versickert werden kann. In diesem Zusammenhang wird vom Landkreis auf § 1 a WHG vom 19. November 1996 hingewiesen.

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 17.07.1997 festgestellt, dass aufgrund der topographischen Verhältnisse eine Ableitung des im WA₂-Gebiet anfallenden Regenwassers in die südlich angrenzende höher gelegene Grünfläche nicht möglich ist. Die im WA₂-Gebiet auf den Grundstücken nicht versickerbaren Regenwassermengen sind über die vorhandene Regenwassersammelkanalisation im Verlauf der Linderner Straße schadlos in Richtung Sule abzuleiten.

Der Landkreis Diepholz hat in seiner Stellungnahme vom 04.09.1997 aufgrund der topographischen und bodenhydrologischen Verhältnisse im Baugebiet angemerkt, dass eine Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers nicht oder nur bedingt möglich sei. Deshalb sollte untersucht werden, ob neben der textlichen Festsetzung Nr. 6 zusätzliche alternative Maßnahmen zur Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses (z.B. Regenrückhalteanlagen im nördlichen Zipfel des Baugebietes im Dreieck Linderner Straße / Eisenbahn / Wirtschaftsweg) möglich sind, um den Gebietsabfluss auf die natürliche Abflussspende von 2 l/s • ha zu drosseln. Der Landkreis weist auf die am 03. April 1996 - Az.: 66.31.03 66.31.03.3 - K-Nr. 9133 - der Stadt Sulingen erteilte Erlaubnis hin, die die Niederschlagswasserabflussmenge aus diesem Baugebiet nicht beinhaltet. Ggf. ist nach Nr. 14.17.3 VV-BauGB der Nachweis zu erbringen, über welches Regenwasserkanalsystem in welchen Vorfluter unter Angabe der Einleitungsstelle und Einhaltung der erlaubten Einleitungsmenge der zusätzliche Gebietsabfluss hydraulisch schadlos eingeleitet werden kann.

Nach Prüfung der Planungshinweise des Landkreises durch die Bauabteilung der Stadt Sulingen wurde von dieser am 09.09.1997 festgestellt, dass eine Ableitung möglicher Regenwasserspitzen im Bedarfsfall über den vorhan-

denen Regenwasserkanal in der Linderner Straße und im Promenadenweg schadlos zur Sule möglich ist. Dieser Kanal ist seinerzeit im Zuge des Neubaus der Regenrückhalteanlagen im Bereich des Sportparks hydraulisch dadurch erheblich entlastet worden, da das gesamte Oberflächenwasser aus dem Gewerbegebiet Ost und zum Teil auch aus dem Baugebiet „Nordost“ nicht mehr der Sule, sondern über die Rückhaltebecken im Sportpark der Linderner Flöte zugeleitet wird. Durch diese Entlastung ist es nach Aussage der Bauabteilung ohne weiteres möglich, die - soweit nicht ohnehin versickernden - geringen Regenwassermengen aus den relativ kleinen Wohnbaugebieten des Bebauungsplanes Nr. 71 „Am Friedhof“ abzuleiten. Ggf. wird eine korrigierte Einleitungserlaubnis auf der Grundlage der Ausbauplanung der Regenwasserkanalisation für dieses Baugebiet beim Landkreis Diepholz als unterer Wasserbehörde zu gegebener Zeit beantragt.

10.5 Gasversorgung

Es wird vorausgesetzt, dass die Gasversorgung des Gebietes durch das vorhandene und im Bebauungsplangebiet zu erweiternde Betriebsnetz der EWE Aktiengesellschaft sichergestellt werden kann.

Die EWE weist in ihrer Stellungnahme vom 03.06.1997 darauf hin, 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 dürfen. Das DVGW-Regelwerk GW 125 (Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen) ist zu beachten. Alle Absperrarmaturen des Erdgasversorgungsnetzes müssen jederzeit zugänglich sein.

Diese Planungshinweise der EWE werden beachtet.

10.6 Einrichtungen der Telekom (Fernsprechleitungen / Breitbandverkabelungen)

Es wird vorausgesetzt, dass sowohl das vorhandene Fernsprechnet als auch die Breitbandverkabelung im öffentlichen Verkehrsraum des Bebauungsplangebietes unterirdisch verkabelt wird. Es wird davon ausgegangen, dass angemessene Leitungsreserven bei der Verlegung eingeplant werden.

Die Telekom bittet in ihrer Stellungnahme vom 13.06.1997, den Beginn und den Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen. Diese Planungshinweise sind zu beachten.

10.7 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird auf der Grundlage des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen vom 27. August 1986 (BGBl. I S. 1410), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.05.1990 (BGBl. I S. 870), und der Satzung

über die Abfallentsorgung im Gebiet des Landkreises Diepholz geregelt, wonach der Landkreis Diepholz für die schadlose Deponierung zuständig ist. Aufgrund der baulichen Nutzungsausweisung ist überwiegend mit Hausmüll bzw. hausmüllähnlichen Abfallstoffen zu rechnen.

Vom Landkreis Diepholz ist mit Stellungnahme vom 02.07.1997 aus abfallbehördlicher Sicht darauf hingewiesen worden, dass Straßeneinmündungen mit mindestens 10-m-Radien und Wendepunkte in Stichstraßen mit mindestens 18 m Fahrbahnwendekreisen herzustellen sind, um eine Befahrung mit Entsorgungsfahrzeugen zu ermöglichen.

Hierzu wurde vom Rat der Stadt Sulingen in seiner Sitzung am 17.07.1997 festgestellt, dass aufgrund der vorgesehenen Trassierungselemente eine Befahrung mit Müllfahrzeugen im Bereich der ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiete möglich ist. Wendedurchmesser von 18 m sind gegeben.

11. Bodenfunde (nachrichtlicher Hinweis)

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. Gesetz- und Verordnungsblatt S. 517, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.04.1986 (Nds. GVBl. S. 103)).

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich dem Landkreis Diepholz oder der Stadt Sulingen zu melden, die sofort die Bezirksregierung Hannover (Dezernat 406) bzw. das Nds. Landesverwaltungsamt - Institut für Denkmalpflege - benachrichtigen werden.

12. Kosten

Mit der Durchführung dieses Bebauungsplanes entstehen der Stadt Sulingen voraussichtlich nachfolgende Kosten:

a) Straßenbau inklusive Straßenbeleuchtung im Bereich der Geschwister-Scholl-Str.	682.000,-- DM
b) Schmutzwasserentsorgung im Bereich der Geschwister-Scholl-Str.	5.000,-- DM
c) Öffentliche Grünanlagen	40.000,-- DM
d) Planungskosten	40.000,-- DM
e) Grunderwerb für öffentliche Flächen	<u>200.000,-- DM</u>
	<u>967.000,-- DM</u>

Die Kostenverteilung für den über die Geschwister-Scholl-Straße erschlossenen Bereich richtet sich nach den Bestimmungen des § 127 BauGB und nach den satzungsmäßigen Bestimmungen der Stadt Sulingen. Der verbleibende Eigenanteil der Stadt Sulingen wird aus Steuermitteln aufgebracht.

Für das nordwestlich der öffentlichen Grünfläche ausgewiesene allgemeine Wohngebiet wird die Erschließung durch die Sparkasse Grafschaft Diepholz als Erschließungsträger auf der Grundlage von mit der Stadt Sulingen zu schließender Erschließungsverträge sichergestellt. Nach erfolgter Erschließung dieses Bereiches werden die Verkehrsflächen kostenneutral der Stadt Sulingen übertragen.

Die durch Gas-, Wasser- und Elt-Versorgung sowie durch Postverkabelung entstehenden Kosten gehen nicht zu Lasten der Stadt Sulingen, sondern werden durch die jeweiligen Versorgungsträger aufgebracht.

13. Grundsätze für soziale Maßnahmen, Sozialplan

Durch diesen Bebauungsplan sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die sozialen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen zu erwarten.

14. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Neugestaltung und Erschließung des Plangebietes sind Umlagen im Sinne von § 45 bzw. Grenzregelungen im Sinne von § 80 BauGB nicht notwendig. Die zur Bebauung anstehenden Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Sulingen bzw. im Eigentum des Erschließungsträgers, Kreissparkasse Grafschaft Diepholz.

Eine Ersatzlandbeschaffung für die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen ist nicht erforderlich.

15. Allgemeines Vorkaufsrecht

Der Stadt Sulingen steht nach Maßgabe des § 24 BauGB ein allgemeines Vorkaufsrecht an Grundstücken zu. Dieses Vorkaufsrecht braucht nicht ausgeübt zu werden, da die Stadt Sulingen bereits Eigentümer der für die Erschließung erforderlichen Flächen ist bzw. nach Erschließung durch den Erschließungsträger für den nordwestlichen Teilbereich vertragsgemäß die hergestellten Verkehrsflächen übertragen bekommt.

16. Vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde in der Sulinger Kreiszeitung am 08.02.1997 und im Aushangkasten am Rathaus vom 06.02.1997 bis zum 25.02.1997 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 24.02.1997 ab 17.00 Uhr im Ratssaal des Rathauses.

Aus der Bürgerschaft wurde die Befürchtung geäußert, dass im nordwestlichen allgemeinen Wohngebiet mög-

licherweise eine mehrgeschossige Bebauung erfolgen kann. Hierzu wurde dargelegt, dass im Bebauungsplan eine eingeschossige Bauweise festgesetzt wird. Die Gebäude sollen als Einzel- bzw. Doppelhäuser ausgeführt werden. Bei den Einzelhäusern werden maximal zwei Wohneinheiten und bei den Doppelhäusern jeweils nur eine Wohneinheit zugelassen. Somit können keine großvolumigen Baukörper entstehen.

Des Weiteren wurde gebeten, dass die Erschließung der Bauflächen, die im Nordwesten an die Linderner Straße angrenzen, für die bereits vorhandene Bebauung so störungsfrei wie möglich erfolgt.

Diese Planungswünsche wurden bei der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes beachtet, wobei die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs im Verlauf der Linderner Straße bei der Beurteilung der zukünftigen Verkehrsanbindung beachtet wurde.

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

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 30.05.1997 bis 30.06.1997.

Von nachfolgenden Trägern öffentlicher Belange liegen Stellungnahmen vor:

01. Landkreis Diepholz, Stellungnahme vom 02.07.1997

S. hierzu unter Pkt. 10.4 „Oberflächenentwässerung“.

02. Amt für Agrarstruktur Sulingen,
Stellungnahme vom 03.06.1997

Keine Anregungen und Bedenken.

03. Kirchenkreisamt Diepholz,
Stellungnahme vom 30.05.1997

Keine Anregungen und Bedenken.

04. Nds. Landesamt für Bodenforschung,
Stellungnahme vom 04.06.1997

Keine Anregungen und Bedenken.

05. EWE AG, Stellungnahme vom 03.06.1997

S. hierzu unter Pkt. 10.2 „Elt-Versorgung“.

06. Landwirtschaftskammer Hannover,
Stellungnahme vom 11.06.1997

Keine Anregungen und Bedenken.

07. Deutsche Telekom,
Stellungnahme vom 13.06.1997

Keine Anregungen und Bedenken; s. jedoch auch unter Pkt. 10.6 „Einrichtungen der Telekom“ (Fernsprechleitungen, Breitbandverkabelung).

08. Handwerkskammer Hannover,
Stellungnahme vom 16.06.1997

Keine Anregungen und Bedenken.

09. Deutsche Bahn AG, Stellungnahme vom 19.06.1997

Keine grundsätzlichen Einwendungen; s. jedoch unter Pkt. 8.2.1 „Überörtliche Verkehrsbelange“.

10. Wasserversorgungsverband SULINGER LAND,
Stellungnahme vom 24.06.1997

S. hierzu unter Pkt. 10.1 „Wasserversorgung“.

11. Landesjägerschaft Niedersachsen e.V.,
Stellungnahme vom 27.06.1997

Keine Anregungen und Bedenken.

12. BEB, Stellungnahme vom 25.06.1997

Keine Anregungen und Bedenken.

13. Gewerbeaufsichtsamt Hannover,
Stellungnahme vom 23.07.1997

Keine Anregungen und Bedenken.

Weitere Stellungnahmen liegen nicht vor.

Im Rahmen der Beratung der vorliegenden Stellungnahmen wurde vom Rat der Stadt Sulingen beschlossen, die „Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung“, Ziffer A, zu ändern (s. unter Pkt. 8.6 „Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung“). Darüber hinaus sind die Leitlinien zum Vollzug der Sonnenstrategie im Bereich dieses Bebauungsplanes zu beachten (s. hierzu unter Pkt. 7 „Planungsziele“).

18. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 17.07.1997 unter Einbeziehung der in der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und in der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB geäußerten Anregungen und Bedenken und nach Vorbereitung durch den Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 15.07.1997 dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 71 der Stadt Sulingen „Am Friedhof“ zugestimmt und die öffentliche Auslegung des Bebauungs-

planentwurfes nebst Begründung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 08. August bis zum 08. September 1997 während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Sulingen - Planungsamt -.

Mit Schreiben vom 21.07.1997 wurden die Träger öffentlicher Belange auf die öffentliche Auslegung des Entwurfes dieses Bebauungsplanes hingewiesen.

Von nachfolgend aufgeführten Trägern öffentlicher Belange liegen Stellungnahmen vor:

01. Deutsche Bahn AG, Stellungnahme vom 15.08.1997

Auf das im Rahmen der Bürgerbeteiligung erfolgte Schreiben vom 19.06.1997 wird verwiesen. Darüber hinaus bestehen gegen die Planung keine Anregungen und Bedenken.

02. Straßenbauamt Nienburg/Weser,
Stellungnahme vom 06.08.1997

Keine Anregungen und Bedenken.

03. Landwirtschaftskammer Hannover,
Stellungnahme vom 05.08.1997

Keine Anregungen und Bedenken.

04. Nds. Landvolk, Stellungnahme vom 26.08.1997

Keine Anregungen und Bedenken.

05. BEB, Stellungnahme vom 12.08.1997

Keine Anregungen und Bedenken.

06. Landesjägerschaft Niedersachsen e.V.,
Stellungnahme vom 28.08.1997

Keine Anregungen und Bedenken.

07. EWE, Stellungnahme vom 06.08.1997

Keine Anregungen und Bedenken.

08. Kirchenkreisamt Diepholz,
Stellungnahme vom 04.08.1997

Keine Anregungen und Bedenken.

09. Landkreis Diepholz, Stellungnahme vom 04.09.1997

S. hierzu unter Pkt. 8.4 „Belange des Immissionsschutzes“ und unter Pkt. 10.4 „Oberflächenentwässerung“.

10. Wasserversorgungsverband SULINGER LAND,
Stellungnahme vom 08.09.1997

Der Wasserversorgungsverband verweist auf seine Stellungnahme vom 24. Juni 1997 (s. hierzu unter Pkt. 10.1 „Wasserversorgung“).

11. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover,
Stellungnahme vom 16.09.1997

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 30. September 1997 auf der Grundlage des Vorbereitungsbeschlusses des Verwaltungsausschusses vom 23. September 1997 die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Planungshinweise erörtert und nach entsprechender Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Aufgestellt durch das Planungsamt der Stadt Sulingen

Sulingen, 21.01.1997 / 21.05.1997 / 23.07.1997 /
24.07.1997 / 21.10.1997



Eckhard Sebode
(Sebode, Dipl.-Ing.)

Sulingen, 11.11.1997



Armin Schlüterbusch
(Schlüterbusch)
Bürgermeister

W. Dinklage
(Dinklage)
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 17.07.1997 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

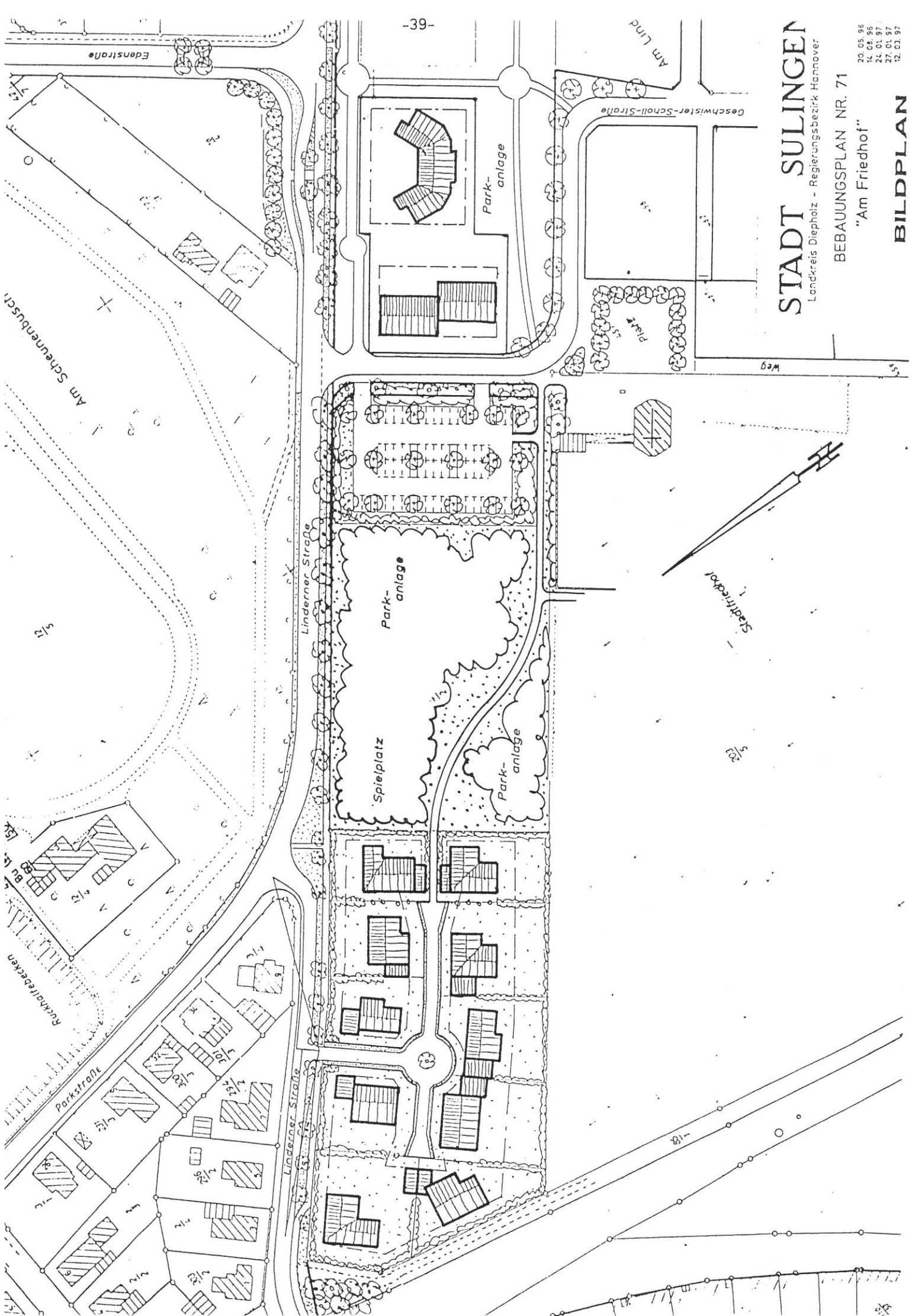
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.07.1997 in der Sulinger Kreiszeitung und durch Aushang im Aushangkasten am Rathaus im Zeitraum vom 28.07.1997 bis zum 09.09.1997 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der zugehörigen Begründung haben im Zeitraum vom 08. August bis zum 08. September 1997 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 30. September 1997 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 dieses Bebauungsplanes und der zugehörigen Entwurfsbegründung zugestimmt und den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Sulingen, 11.11.1997



(Dinklage)
Stadtdirektor



STADT SULINGEN

Landkreis Diepholz - Regierungsbezirk Hannover

BEBAUUNGSPLAN NR. 71

"Am Friedhof"

BILDPLAN

20.05.96
14.08.96
24.01.97
27.01.97
12.03.97