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=8,50 — 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), 25 b BauGB)

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
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Grenzen der anschließenden B.- Pläne
Hauptfirstrichtung

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Sulingen diesen Bebauungsplan Nr. 55 "Linderner Straße"

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

Sulingen, den 16. 01. 1995

(Siegel)

gez. Schlüterbusch
Bürgermeister

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Der Rat / ~~Verwaltungsausschuß~~ der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 23. 06. 1992 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 55 "Linderner Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01. 02. 1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Sulingen, den 16. 01. 1995

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur 12 Maßstab 1:1000

Die Verwertbarkeit ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02. 07. 1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes 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. Wieling
Verm. Oberrat

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der ~~Stadt Sulingen - Planungsamt,~~
~~Sulingen, den~~
Bremen, den 30.12.1994

Architekten- u. Ingenieurgruppe
Luc Lagers
Österreich 131, 28205 Bremen
(Bauten) Dipl.-Ing.

Öffentliche Auslegung

Der Rat / ~~Verwaltungsausschuß~~ der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 27. 09. 1994 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ~~i.V. § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB~~ beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07. 10. 1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 18. 10. 1994 bis 18. 11. 1994 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sulingen, den 16. 01. 1995

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

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

Sulingen, den

Stadtdirektor

Vereinfachte Änderung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

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 15. 12. 1994 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sulingen, den 16. 01. 1995

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 6 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az:) unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 23. 01. 1995 angezeigt worden.

Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben / ~~mit Ausnahme der durch~~ kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Diepholz, den 26. 04. 1995

Landkreis Diepholz
Der Oberkreisdirektor

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Stadt Sulingen ist den in der Verfügung vom 26. 04. 1995 (Az: 61 DH 61 70 22-1 (10/95)) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / ~~Ausnahmen~~ in seiner Sitzung am 20. 06. 1995 beigetreten.
~~Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.~~

Sulingen, den 21. 06. 1995

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Inkrafttreten

Die ~~Erteilung der Genehmigung~~ / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 19. 07. 1995 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover Nr. 17 bekanntgemacht worden.
In der Sulinger Kreiszeitung wurde auf diese Bekanntmachung am 01. 08. 1995 hingewiesen.
Der Bebauungsplan ist damit am 19. 07. 1995 rechtsverbindlich geworden.

Sulingen, den 02. 08. 1995

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

Planungsrechtliche 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 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB max. zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

3. Für die Ermittlung der Grundfläche im Bereich des Bebauungsplans wird § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ausgeschlossen.
   Für Stellplätze und Zufahrten, die mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, darf die zulässige Grundfläche um 20 % überschritten werden.

4. Die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO bzw. innerhalb der auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern andere Festsetzungen nicht entgegenstehen und zur straßenseitigen Grundstücksgrenze ein Gebäudeabstand von 1,00 m gewahrt bleibt. Die Fläche zwischen Grundstücksgrenze und Garagengebäude ist mit Ausnahme von eventuell erforderlichen Garagenzufahrten flächendeckend mit standortgerechten heimischen Gehölzen (s. textl. Festsetzung Nr. 6) zu bepflanzen.
   Auf den für Stellplätze und Garagen festgesetzten Grundstücksflächen in dem allgemeinen Wohngebiet WA3 ist die Anlage von Stellplätzen nur dann zulässig, wenn diese mit einer begrünten Holzkonstruktion (Pergola) überstellt werden. Die festgesetzte Hauptfirstrichtung gilt hierfür nicht.

5. Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO wird die Anzahl der Stellplätze auf die Zahl der notwendigen Einstellplätze nach NBauO begrenzt, d. h. max. 2 Einstellplätze pro Einfamilienhaus und max. 1 1/2 Einstellplätze je Wohneinheit in Mehrfamilienhäusern.

6. Die öffentlichen Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen. Hierfür sollen folgende Arten verwendet werden:

   - 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)
     Fegus silvativa (Rotbuche)
     Ligustrum vulgare (Liguster)

   Die Bepflanzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist so zu gestalten, daß aufgrund der entstehenden Bodenbeschattung ein Einsatz chemischer Herbizide i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vermieden wird.

7. Als Maßnahme zum Schutz und zur Pflege der Natur i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird zur Entwicklung und zum Schutz einer siedlungstypischen Baugebietsdurchgrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, daß für je 80 qm befestigter Grundstücksfläche (Zufahrt, Stellplätze, Hoffläche) und für je 50 qm durch Gebäude versiegelter Grundstücksfläche mind. 1 hochstämmiger Obst- oder standortheimischer Laubbaum an geeigneter Stelle auf dem Baugrundstück zu pflanzen ist. Hierfür sind die unter Nr. 6 der textlichen Festsetzungen genannten Baumarten zu verwenden.