

Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Art der baulichen Nutzung	Maß	Bauweise
GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse
WA		Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
MDW		Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
MD		Dörfliche Wohngebiete (§ 5a BauNVO)
0,4		Grundflächenzahl, z.B. 0,4 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
0,5		Geschossflächenzahl, z.B. 0,5 (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
II		Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
SH 57,0 m ü. NN		Sockelhöhe (SH), z.B. 57,0 m über NNH (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
TH 63,5 m ü. NN		Traufhöhe (TH), z.B. 63,5 m über NNH (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
FH 66,5 m ü. NN		Firsthöhe (FH), z.B. 66,0 m über NNH (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
OK 91,5 m ü. NN		Oberkante Gebäude (OK), z.B. 91,5 m über NNH (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
o		Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
△		Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
	überbaubare Grundstücksfläche
	nicht überbaubare Grundstücksfläche
Verkehrsflächen	
	öffentliche Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	private Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Flächen für Versorgungsanlagen	
	Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
	Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
	Gas (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Grünflächen	
	Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Zweckbestimmung Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis Nr. 5 BauNVO – sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Im allgemeinen Wohngebiet WA sind je Einzehhäuser nur zwei Wohneinheiten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Im Dorfgebiet MD sind Tankstellen nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Im Dorfgebiet MD ist von den nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO zulässigen sonstigen Gewerbebetrieben die Unterart „Erotik“ nicht zulässig.
Im Dorfgebiet MD sind von den nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i. S. d. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO die Unterarten „Spiel“ und „Erotik“ nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO)
- In den dörflichen Wohngebieten MDW 1, MDW 2 und MDW 3 sind die Ausnahmen nach § 5a Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO – Gartenbaubetriebe und Tankstellen – nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- In den dörflichen Wohngebieten MDW 1, MDW 2 und MDW 3 ist von den nach § 5a Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässigen sonstigen Gewerbebetrieben die Unterart „Erotik“ nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- Die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf die Normalhöhen (NHN).
Der Bezugspunkt für die Sockelhöhe (SH) ist die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses.
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. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche

- 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. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Ver- und Entsorgung

- Die Fläche für Versorgungsanlagen der Zweckbestimmung „Elektrizität“ kann bis zu einer Höhe von 5 m in voller Tiefe überbaut werden. Als Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist die Fahrbahnoberkante des angrenzenden Windmühlenwegs als Erschließungsstraße maßgeblich. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Nr. 2 BauGB)
- Die Fläche für Versorgungsanlagen der Zweckbestimmung „Gasstation“ kann bis zu einer Höhe von 5 m in voller Tiefe überbaut werden. Als Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist die natürliche Geländeoberfläche maßgeblich. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Nr. 2 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

- Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)

Regelungen für den Denkmalschutz

- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Fläche ohne Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Niederschlagswasser

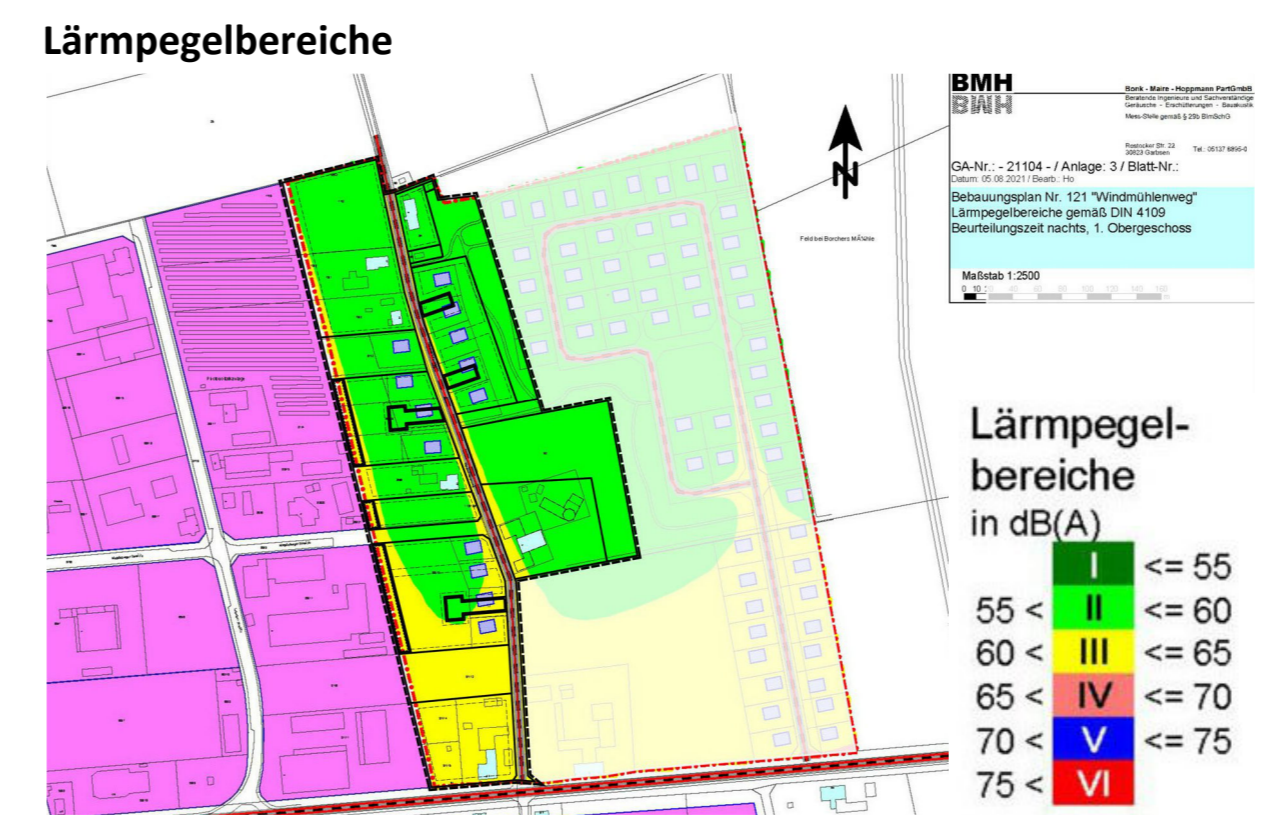
- In den Baugebieten ist auf den Baugrundstücken jeweils mindestens eine Maßnahme zum Rückhalt des Niederschlagswassers, wie z. B. die Herstellung von Zisternen, zu treffen.
Für die wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen und/oder Erlaubnisse im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einzuholen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Leitungsrechte

- Die Flächen „Lr“ sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Immissionsschutz

- Lärmpegelbereich III:**
Bei Gebäuden im Dorfgebiet MD und im dörflichen Wohngebiet MDW 3, die sich ganz bzw. mit einer oder mehreren Gebäudeseiten im Lärmpegelbereich III der Nienburger Straße bis zu einer Tiefe von 150 m befinden, müssen die Außenbauteile von Wohngebäuden je nach Außenlärmbelastung und Raumgeometrie resultierende Schalldämm-Maße von ca. 32 - 35 dB (nachzuweisen nach DIN 4109) aufweisen. Für Büroräume kann das Schalldämm-Maß um 5 dB reduziert werden, wobei die Mindestanforderung von 30 dB zu beachten ist. Entsprechend den Regelungen der DIN 4109, Teil 2 (Ausgabe 2018) darf bei offener Bebauung für Fassaden, die der Pegel bestimmenden Geräuschquelle abgewandt sind, der maßgebliche Außenlärmpegel um 5 dB(A) gemindert werden.
Bei Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet WA, die sich ganz bzw. mit einer oder mehreren Gebäudeseiten im Lärmpegelbereich II der Nienburger Straße befinden, müssen die Außenbauteile von Wohngebäuden ein resultierendes Schalldämm-Maß von 25 dB aufweisen. Entsprechend den Regelungen der DIN 4109, Teil 2 (Ausgabe 2018) darf bei offener Bebauung für Fassaden, die der Pegel bestimmenden Geräuschquelle abgewandt sind, der maßgebliche Außenlärmpegel um 5 dB(A) gemindert werden.
Der Nachweis der Schalldämmung muss auf Grundlage der aktuellen, als Baunorm eingeführten DIN 4109 erfolgen. Der Einzelraum kann je nach Lage und Größe des jeweiligen Raumes zu geringeren, aber auch höheren Anforderungen als den in Tabelle 7 dieser Norm (Ausgabe 2018) genannten Schalldämm-Maßen führen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Störfall

- Innerhalb der Fläche ABCDA sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nicht zulässig. (§ 14 Abs. 1 Satz 4 BauNVO)

Grünordnung

- Im Bereich der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sind standortgerechte Bäume und Sträucher, wie Hartriegel, gewöhnlicher Schneeball, Faulbaum, Walhasel, Kornelkirsche, Salweide, Felsenbirne, Vogelbeere, Feldahorn, Grauerle, Hainbuche, späte Traubenkirsche usw., flächendeckend zu pflanzen. (§ 9 Abs. 25 lit. a BauGB)
- Innerhalb der privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind jeweils mindestens 3 großkronige, einheimische Bäume anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 25 lit. a BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

- Hauptdächer sind 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. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- 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 solarergetischer Nutzung und Wintergärten. Als Rahmen für die zulässigen Farbtöne gelten folgende Farbwerte annähernd nach dem Farbregister RAL 840 HR. Zwischenstone sind zulässig.

Farbton "Rot"

- 2001 (Rotorange)
- 3000 (Feuerrot)
- 3001 (Signalrot)
- 3002 (Karmineot)
- 3003 (Rubinrot)
- 3004 (Purpurrot)
- 3005 (Weinrot)
- 3007 (Schwarzrot)
- 3009 (Oxidrot)
- 3011 (Braunrot)

Farbton "Braun"

- 8001 (Ockerbraun)
- 8002 (Signalbraun)
- 8003 (Lehmbraun)
- 8004 (Kupferbraun)
- 8007 (Rehbraun)
- 8008 (Olivbraun)
- 8011 (Nussbraun)
- 8012 (Rotbraun)
- 8014 (Sepiabraun)
- 8015 (Kastanienbraun)
- 8016 (Mahagonibraun)
- 8017 (Schokoladenbraun)

- Im allgemeinen Wohngebiet WA 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. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

- Die Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Gebäudefront, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, werden als Vorgärten 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 Kiesbetten, gleich welchen Gesteinsmaterials, welcher Art oder welcher Körnung und/oder von Vlies- oder Folienabdeckungen ist im Vorgartenbereich nicht zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

Klarstellung

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Hinweise

Bodendenkmale

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese nach § 14 Abs. 1 NDSchG anzeigepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, unverzüglich angezeigt werden. Die Bodenfunde und die Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor den Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Kampfmittel

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

Alltasten

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

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.
Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).

Flurstückliste

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 77/2, 78/1, 79/2, 81/2, 85/6, 89/10, 89/19, 91/12, 91/14, 91/15 und 118/108 (tlw.) aus der Flur 4 der Gemarkung Sulingen sowie die Flurstücke 31 (tlw.), 32, 33, 34 und 35 (tlw.) aus der Flur 46 der Gemarkung Lindern.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Sulingen diesen Bebauungsplan Nr. 121 "Windmühlenweg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

Der Bürgermeister
Sulingen, den

Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.05.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 121 "Windmühlenweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Sulingen, den

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch:
Plan und Praxis GbR
Ingenieurbüro für Stadt- und Regionalplanung
Audre-Lorde-Straße 25, 10997 Berlin

Berlin, den

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Gemarkung: Lindern Flur: 46 Maßstab: 1:1.000
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 13.08.2020). 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

Katasteramt Sulingen L4-139/2020
.....
Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Sulingen der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 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 ausgelegt.
Der Bürgermeister
Sulingen, den

Sulingen, den

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sulingen, den

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am im Amtsblatt Nr. des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Der Bürgermeister
Sulingen, den

Sulingen, den

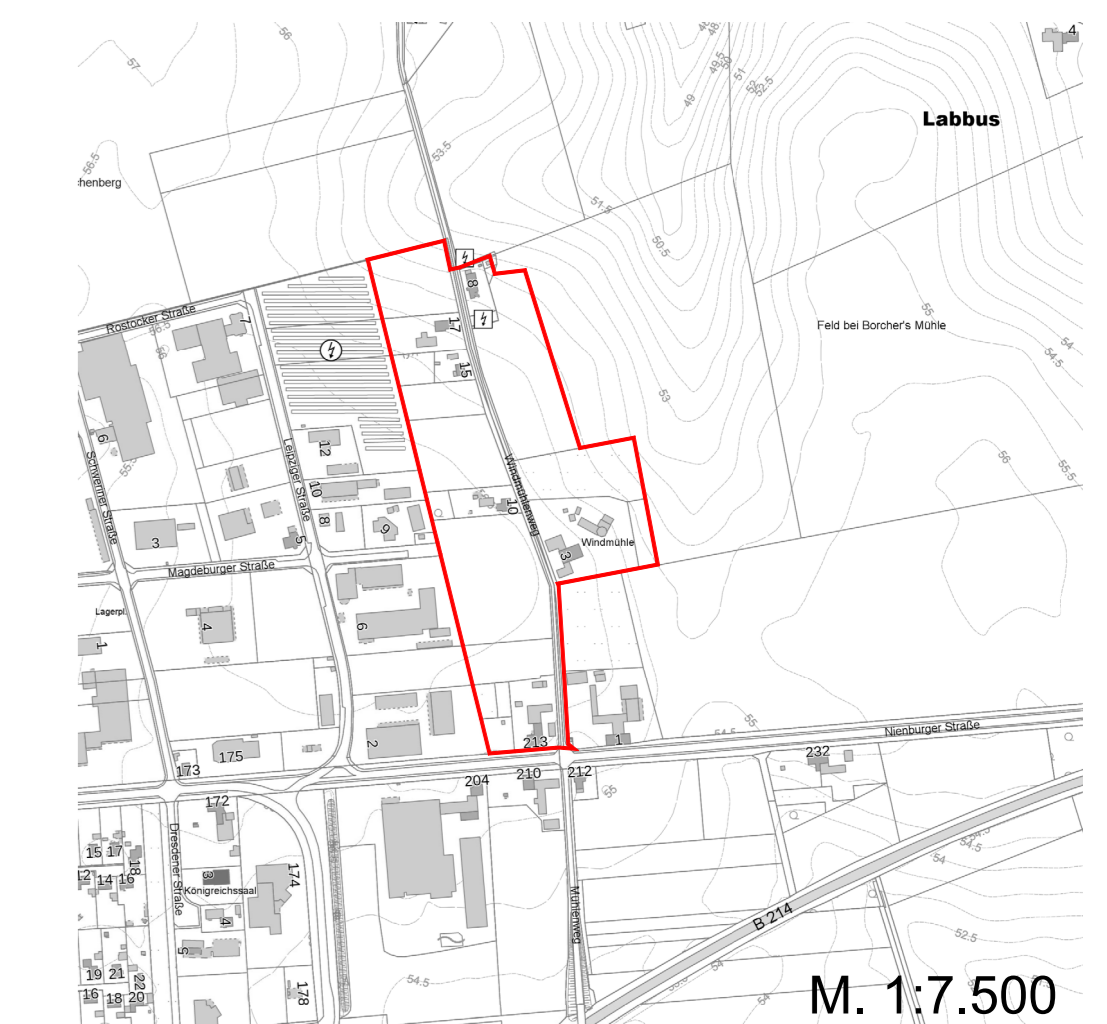
Stadt Sulingen

Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 121

"Windmühlenweg"

ENTWURF



M. 1:7.500