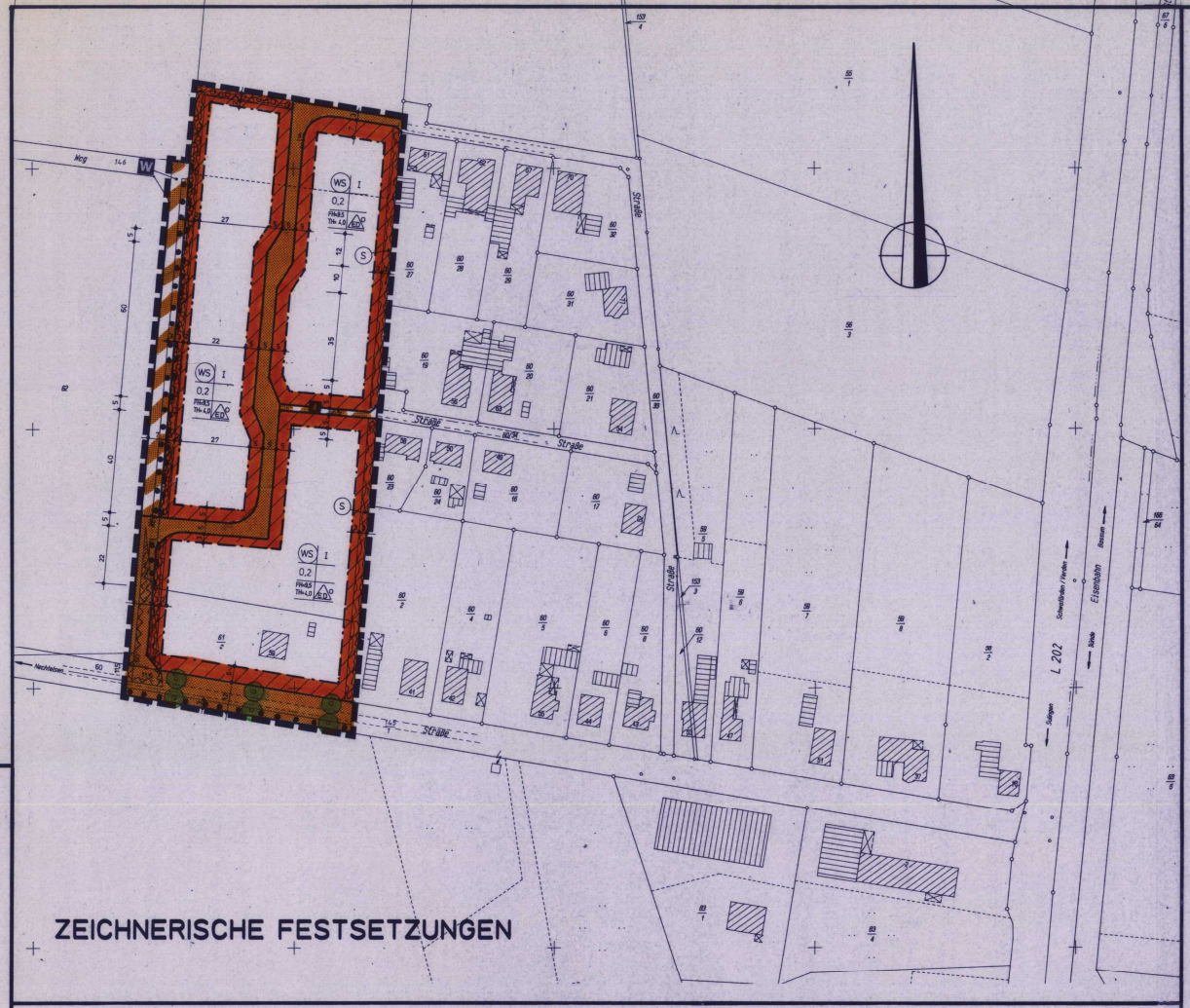


ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Firsthöhe Traufhöhe	Bauweise

Art der baulichen Nutzung

WS — Kleinsiedlungsgebiete
ÜBERBAUBARE- GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
NICHT ÜBERBAUBARE- GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Maß der baulichen Nutzung

0,2 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH≤5 TH≤4,0 — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Fahrbahnoberkante (Mittelmaß im jeweiligen grundstücksangrenzenden Straßenabschnitt)
FH = Firsthöhe in Meter, TH = Traufhöhe in Meter

Bauweise, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F — Öffentlicher Fußgängerbereich

W — Wirtschaftsweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) (siehe textl. Festsetzungen Nr.6)

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

S — Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
S = Sickermulde (siehe textl. Festsetzungen Nr.5)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB) (siehe textl. Festsetzungen Nr.3)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

HINWEIS
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466) maßgeblich.

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. 61 "Vorwohlder Feld"

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

Sulingen, den 15. 01. 1997

(Siegel)

gez. Schüterbusch
Bürgermeister

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Der Rat / ~~Verwaltungsausschuß~~ der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 12. 12. 1995 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 "Vorwohlder Feld"

beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25. 03. 1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Sulingen, den 15. 01. 1997

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur 8 Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02. 07. 1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom ~~19. 09. 1989~~ 19. 07. 1994, Nds. GVBl. S. ~~345~~ 300). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25. 09. 1995).

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 17. 01. 1997

gez. Wieting
Verm. Oberrat

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der Stadt Sulingen - Planungsamt.

Sulingen, den 04. 07. 1996

i. A. Dipl.-Ing.

Öffentliche Auslegung

Der Rat / ~~Verwaltungsausschuß~~ der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 02. 09. 1996 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ~~/ § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB~~ beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06. 09. 1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 16. 09. 1996 bis 16. 10. 1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sulingen, den 15. 01. 1997

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / ~~Verwaltungsausschuß~~ der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 07. 11. 1996 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 09. 11. 1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 18. 11. 1996 bis 18. 12. 1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sulingen, den 15. 01. 1997

gez. Dinklage
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 19. 12. 1996 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sulingen, den 15. 01. 1997

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 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. 1997 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, sofern der festgestellte redaktionelle Mangel behoben wird.

Diepholz, den 18. 03. 1997

Landkreis Diepholz
Der Oberkreisdirektor
in Vertretung:
gez. Hillen

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Stadt Sulingen ist den in der Verfügung vom (Az:) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Sulingen, den

Stadtdirektor

Inkrafttreten

Die ~~Erteilung der Genehmigung~~ / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 15. 04. 1997 in der Sulinger Kreiszeitung Nr. 87 bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15. 04. 1997 rechtsverbindlich geworden.

Sulingen, den 22. 04. 1997

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

1. Auf der Rechtsgrundlage des § 23 (5) BauNVO sind Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen und Einrichtungen - mit Ausnahme von Einfriedigungen - gemäß § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern ein Grenzabstand von 1,00 m zur Verkehrsfläche eingehalten wird und der zwischen Verkehrsfläche und Bauvorhaben verbleibende Bereich - mit Ausnahme von Garagenzufahrten - flächendeckend mit heckenbildenden, heimischen Gehölzen dauerhaft bepflanzt wird.

2. Als Maßnahme zum Schutz und zur Pflege der Natur i.S.v. § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird zum Schutz und zur Entwicklung einer siedlungstypischen Baugebietsdurchgrünung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt, dass für je 80 qm befestigter Grundstücksfläche (Zufahrten, Stellplätze, Hoffläche), 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, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten ist. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

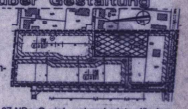
3. Im Bereich der gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (hier: Sichtdreiecke), dürfen Sichtbehinderungen oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante nicht eintreten. Hochstämmige Einzelbäume mit einer Mindesthöhe der Kronenunterkante von 2,50 m über der Straßenoberkante sind jedoch zulässig.

4. Auf der Berechtigungsgrundlage des § 9 (1) Nr. 20, 1. Alternative BauGB sind die privaten Zufahrten, Parkplätze, Stellplätze und befestigten Hoffläche nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30 % Fugenanteil bzw. versickerungsfähiger Flächenanteil, wie Rasensteine, Drainbetonsteine, Schotterrasen oder ähnlich) zulässig. Als Maßnahme zum Schutz und zur Pflege der Natur i.S.v. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist das bei Starkregenereignissen auf diesen Flächen nicht versickerbare Niederschlagswasser seitlichen Sickermulden zur Versickerung und Verdunstung zuzuführen.

5. ~~Die RW-Entwässerung der privaten Baugrundstücke hat dezentral über festgesetzte Sickermulden bereiche zu erfolgen.~~

6. Die gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind biologisch stabil auszubilden und mit landschafts- und standortheimischen Laubgehölzen, 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 Pflanzfläche ist ein Hochstamm der oben genannten Baumarten mit einem Mindestkopfmaß 14/16 zu pflanzen.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung



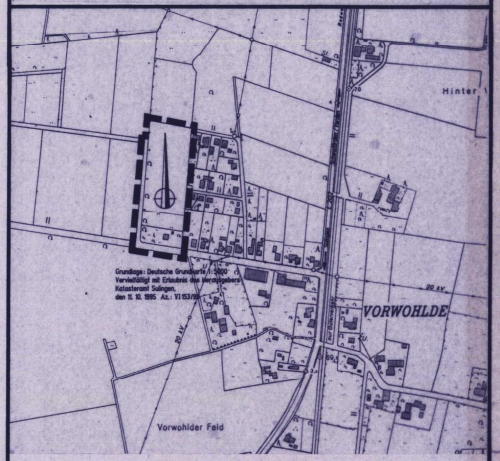
A. Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 NBauO i.V.m. § 97 NBauO wird - unbeschadet der für eine Dachbegrünung zu berücksichtigenden Maximalneigung - die zulässige Dachform der Hauptgebäude auf geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung nicht unter 30° beschränkt. Diese Festsetzung gilt nicht für den im nachfolgenden Planausschnitt des Bebauungsplanes umgrenzten und rautenförmig durchkreuzten Bereich.

B. Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 NBauO i.V.m. § 97 NBauO wird - unbeschadet zulässigerweise zu errichtender begrünter Dächer und zur Sonnenenergienutzung erforderlicher Glasdachbereiche - die Farb- und Materialwahl der Dacheindeckung geneigter Dächer auf rote bis rotbraune Ton- bzw. Betonpfannen, die der naturroten bis -rotbraunen Tonpfanne farblich entsprechen, festgesetzt.

C. Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 NBauO i.V.m. § 97 NBauO dürfen einzelne Gauben 40 % der jeweiligen traufseitigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zwischen Giebel und giebelseitiger Gaubenkante muss mindestens 1,50 m betragen.

D. Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 NBauO i.V.m. § 97 NBauO sind Hecken, Sichtschutzpflanzungen oder grundstücksgestaltende Baumgruppen aus Nadelgehölzen nicht zulässig. Einzelstehende Nadelbäume (z. B. Kiefer) sind zulässig.

E. Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 NBauO i.V.m. § 97 NBauO sind straßenseitige Einfriedigungen der Baugrundstücke nur in Form lebender Laubgehölzhecken (Hainbuche, Weißdorn, Liguster o. ä.) oder mit Staketenzäunen zulässig. Grundstücksabgrenzungen im Bereich der straßenseitigen, nicht überbaubaren Flächen dürfen 0,80 m über Straßenoberkante nicht überschreiten.



STADT SULINGEN

Landkreis Diepholz - Regierungsbezirk Hannover

BEBAUUNGSPLAN NR. 61

"Vorwohlder Feld"

Maßstab 1:1000

in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 19. 12. 1996

Ergänzt aufgrund des Bescheides des Landkreises Diepholz vom 18. 03. 1997 Az.: 63 DH 61 70 22 - 1 (5 / 97)

Gemarkung Nordsulingen Flur 8