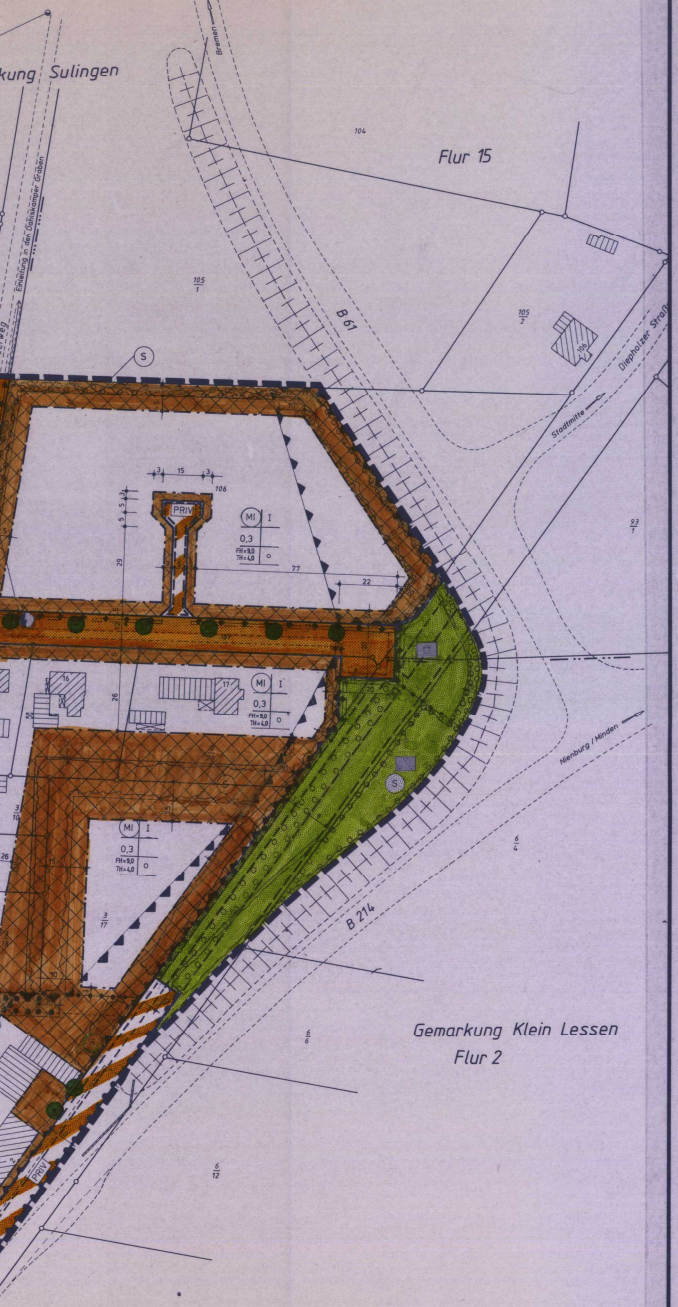
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Firsthöhe Traufhöhe	Bauweise

Art der baulichen Nutzung

MI — Mischgebiete
(ÜBERBAUBARE- GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
NICHT ÜBERBAUBARE- GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN)

Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl

I u. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

FH=9,0 m, TH=4,0 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze über Fahrbahnoberkante (Mittelmaß) im jeweiligen grundstücksangrenzenden Straßenabschnitt)
FH= Firsthöhe in Meter, TH= Traufhöhe in Meter

Bauweise, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

PRIV — Private Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität

Hauptabwasserleitungen

Straßenseitengraben mit Festsetzungen des Grabenbereichs

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Parkanlage

Spielplatz

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. 3)

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) (siehe textl. Festsetzungen Nr. 5)

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

Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textl. Festsetzungen Nr. 8)

S — Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
S = Sickermulde (siehe textl. Festsetzungen Nr. 4)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

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. 58 "Freiheide"

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

Sulingen, den 05. 10. 1998

(Siegel)

gez. Schlüterbusch
Bürgermeister

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Der Rat / ~~Verwaltungsausschuß~~ der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 17. 03. 1994 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 "Freiheide" auf der gem. Sitzung vom 14. 10. 1993 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 18. 10. 1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Sulingen, den 05. 10. 1998

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur 2, 7, 15 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, 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 02. 09. 1993).

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 23. 10. 1998

gez. Haseler
Verm. Amtsrat

Planverfasser

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

Sulingen, den 23. 03. 1996 / 29. 05. 1998

Dipl.-Ing.

Öffentliche Auslegung

Der Rat / ~~Verwaltungsausschuß~~ der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 07. 05. 1998 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 21. 05. 1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 08. 06. 1998 bis 08. 07. 1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sulingen, den 05. 10. 1998

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 30. 09. 1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sulingen, den 05. 10. 1998

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.

Überleitungsbeschluß

Nach Abschluß des Verfahrensschrittes der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB hat der Rat der Stadt Sulingen in seiner Sitzung am 07. 05. 1998 beschlossen, das Bebauungsplanverfahren gemäß § 233 BauGB auf die Vorschriften der ab dem 01. 01. 1998 geltenden Neufassung des Baugesetzbuches vom 27. 08. 1997 überzuleiten und fortzuführen.

Sulingen, den 05. 10. 1998

gez. Dinklage
Stadtdirektor

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

Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am 09. 10. 1998 in der Sulinger Kreiszeitung Nr. 236 bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 09. 10. 1998 rechtsverbindlich geworden.

Sulingen, den 09. 10. 1998

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. Im Bereich der umgrenzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG sind unbeschadet vorhandener Wohngebäude bei genehmigungspflichtigen Umbauten und Neubauten von Wohnhäusern und Wohnräumen Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Das erforderliche Schalldämmaß beträgt für Außenbauteile 30 dB und für Fensterflächen 25 dB entsprechend dem schalltechnischen Gutachten des TÜV Hannover / Sachsen-Anhalt e.V. vom 20.04.1994, Az.: GBL - 895890. Beim Einbau von schallgedämmten Fenstern ist zu berücksichtigen, dass die für eine ausreichende Lüftung der Wohnräume erforderliche Einrichtung die Schalldämmung der Außenwand nicht beeinträchtigen darf. Es sind daher schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zu verwenden, die ein mit dem der Fenster vergleichbaren Schalldämmaß aufweisen. Lärmemissionen durch im Bebauungsplangebiet hinzukommende Gewerbebetriebe sind in Abhängigkeit von der erfolgenden konkreten Nutzung im Einzelfall zu berücksichtigen. Im Einzelfall kann bei vorgelagerten schallpegelmindernden Hindernissen auf dem von den Bundesstraßen ausgehenden Schallausbreitungsweg das erforderliche Schalldämmaß reduziert werden. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.
2. 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 anschließenden Verkehrsfläche eingehalten wird und der zwischen dieser Verkehrsfläche und dem Bauvorhaben verbleibende Bereich - mit Ausnahme von Garagenzufahrten - flächendeckend mit heckenbildenden, heimischen Gehölzen dauerhaft bepflanzt wird.
3. Die gem. § 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 i.S.v. § 9 (1) Nr. 20 BauGB vermieden wird. Je 150 qm Pflanzfläche ist ein Hochstamm der o. g. Baumarten mit einem Mindestkopfmaß 14/16 zu pflanzen. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.
4. Die umgrenzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB) und als Sickermulde im Bereich des Mischgebietes und der öffentlichen Grünfläche (Kinderspielplatz/ Parkanlage) festgesetzt werden, sind in Längsrichtung muldenförmig als Retentionsraum zur Regenwasserversickerung zu profilieren.
5. Auf den gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind Rotdorn mit einer Kronenunterkante nicht unter 2,50 m zu pflanzen.
6. Kfz-Stellplätze gemäß § 47 NBauO und ihre Zufahrten, die nicht Fahrzeugen dienen, die grundwassergefährdende Stoffe geladen haben, bzw. Stellplatzflächen, auf denen keine grundwassergefährdenden Stoffe verladen werden, sind wasserdurchlässig zu befestigen (Pflaster mit mind. 30 % Fugenanteil, z. B. wasserdurchlässiger Drainbetonstein, Rasengitterstein bzw. Schotterrasen o. ä.). Das Oberflächengefälle dieser Stellplätze ist so zu gestalten, dass Niederschlagsspitzen seitlichen, auf den Grundstücken anzulegenden Sickermulden zugeführt werden können (Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 4 i.V.m. Nr. 20 BauGB).
7. Als Maßnahme zum Schutz und zur Pflege der Natur i.S.v. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sowie zum Schutz und zur Entwicklung einer siedlungstypischen Baugebietsdurchgrünung wird gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB 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, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten ist. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
8. Begünstigte des festgesetzten Leitungsrechtes sind die HASTRA, die EWE, die TELEKOM, der Wasserversorgungsverband SULINGER LAND und die Stadt Sulingen zum Bau und Betrieb von Ver- und Entsorgungsleitungen.
9. Auf den Dachflächen anfallendes Regenwaser ist, soweit es nicht als Brauchwasser zwischengespeichert und genutzt wird, auf dem Baugrundstück unter Einbeziehung der festgesetzten Sickermuldenbereiche zu versickern.
10. Im Bereich der an den Mindener Heerweg angrenzenden Flächen ist je Grundstück eine Unterbrechung des festgesetzten Pflanzstreifens auf einer Länge von 12,00 m zur Anlegung einer Grundstückszufahrt zulässig. Niedrigwachsende landschaftsgerechte Gehölze können in diesem parallel zum Mindener Heerweg verlaufenden Pflanzstreifen überwiegen.

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 von Hauptgebäuden auf geneigte Dächer mit einer Dachneigung nicht unter 30° beschränkt.

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

(C) Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 NBauO i.V.m. § 97 NBauO dürfen einzelne oder mehrere Gauben je Dachseite 50 % der jeweiligen traufseitigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zwischen Giebel und giebelseitiger Gaubenkante darf 1,50 m nicht unterschreiten.

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