

Verfahrensvermerke

Bebauungsplan Nr. 107

„Sondergebiet Nienburger Straße“

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Sulingen Bebauungsplan Nr. 107 „Sondergebiet Nienburger Straße“, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Sulingen, den 14.08.2014

gez. Rauschkolb
Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 25.09.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 107 „Sondergebiet Nienburger Straße“ beschlossen.

Sulingen, den 14.08.2014

gez. Rauschkolb
Der Bürgermeister

Vereinfachtes Verfahren

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 18.12.2013 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 107 „Sondergebiet Nienburger Straße“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB wurde eine öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB durchgeführt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 107 „Sondergebiet Nienburger Straße“ mit der Begründung hat vom 20.01.2014 bis 21.02.2014 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Sulingen, den 14.08.2014

gez. Rauschkolb
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat den Bebauungsplan Nr. 107 „Sondergebiet Nienburger Straße“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB in seiner Sitzung am 29.07.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sulingen, den 14.08.2014

gez. Rauschkolb
Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 107 „Sondergebiet Nienburger Straße“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.10.2014 im Amtsblatt Nr. 11/ 2014 des Landkreises Diepholz bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 01.10.2014 rechtsverbindlich geworden.

Sulingen, den 08.10.2014

gez. Rauschkolb
Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 107 „Sondergebiet Nienburger Straße“ ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 214 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Sulingen, den

gez. Meyer
Katasteramt Sulingen

Plangrundlage

Karte: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000
Stadt Sulingen, Gemarkung 12
Katasteramt Sulingen
L4-33/2014
Stand: 13.02.2014

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.02.2014). 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 10.09.2015

gez. Schneider
Planverfasser

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210
Oldenburg, den 11.08.2014

gez. Schneider
Planverfasser

Planzeichnung

Textliche Festsetzungen

§ 1

Art der Nutzungen

§ 1.1

Innerhalb des Sondergebietes „Einzelhandel“ (SO) gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO sind ausschließlich Lebensmitteldiscountmärkte zulässig. Insgesamt ist eine Gesamtverkaufsfläche von max. 1.300 m² einzuhalten.

§ 1.2

In dem Mischgebiet (MI) sind nicht zulässig (gem. § 1 (6) BauNVO i.V.m. § 6 (2) BauNVO):

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe (§ 6 (2) Nr. 2 BauNVO). Ein Verkauf von Waren an Endverbraucher kann in Ausnahmefällen in diesem Gebiet zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- oder Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer Betriebsstätte steht (Werksverkauf) und dieser Nutzung untergeordnet ist.

§ 2

Firsthöhe

§ 2.1

Gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO wird in den Baugebieten eine maximale Firsthöhe (FH) festgesetzt. Sie gilt als Höchstgrenze und darf nur von untergeordneten Gebäudeteilen, wie z.B. Schornsteinen, Erkern, Fahrstuhllaufbauten, Lüftungsanlagen überschritten werden. Ausnahmen für Immissionsschutzrechtliche Erfordernisse sind ebenfalls möglich. Die maximalen Firsthöhen (FH) sind im Plan bezeichnet.

§ 2.2

Zur Ermittlung der maximalen Firsthöhe (FH) dient gemäß § 18 (1) BauNVO als oberer Bezugspunkt der oberste Punkt der Dachkonstruktion. Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante der im Bereich des Baugrundstücks angrenzenden Erschließungsstraße. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine etc.) ist zulässig.

§ 3

Grundflächenzahl

§ 3.1

Im Sondergebiet (SO) „Einzelhandel“ sowie im Mischgebiet (MI) sind Überschreitungen der jeweils zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nicht zulässig.

§ 3.2

Bei der Berechnung der möglichen Grundfläche im Sondergebiet (SO) „Einzelhandel“ sind die festgesetzten privaten Grünflächen (Abstand- und Immissionsschutz) als Teil des Baugrundstückes mit heranzuziehen.

§ 4

Garagen und Nebenanlagen gemäß § 12 und § 14 BauNVO i.V.m. § 23 (5) BauNVO

§ 4.1

Zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der Straße dürfen Nebenanlagen in Form von Gebäuden (gemäß § 14 BauNVO), Garagen und Carports (gemäß § 12 BauNVO) erst in einem Abstand bis 3 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

§ 5

Stellplatzanlagen im Sondergebiet (SO) „Einzelhandel“

§ 5.1

Stellplatzanlagen im Sondergebiet „Einzelhandel“ sind nach folgender Maßgabe zu begrünen: Pro 7 Stellplätze ist ein einheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu pflanzen. Mindestens 7 der anzupflanzenden Bäume sind in eigenen Pflanzbeeten im Bereich der Stellplätze vorzusehen. Die restlichen anzupflanzenden Bäume können auch in den Pflanzbeeten im Randbereich des Grundstücks untergebracht werden. Die Bäume sind mit einem Pfahlreick gegen Windwurf und seitliches Anfahren zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Rechtsgrundlagen

1.

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m. W.v. 21.06.2013;

2.

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479) sowie Änderung durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548);

3.

Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509);

4.

Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der jeweils gültigen Fassung.

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV 1990

Art der baulichen Nutzung

SO

Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Einzelhandel

siehe textliche Festsetzung § 1

MI

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

siehe textliche Festsetzung § 1

Maß der baulichen Nutzung

0,8

Grundflächenzahl

siehe textliche Festsetzung § 3

FH

Maximale Firsthöhe über Erschließungsstraße

siehe textliche Festsetzung § 2

I

Maximale Zahl der Vollgeschosse

siehe textliche Festsetzung § 1

BGF

Bruttogeschossfläche

siehe textliche Festsetzung § 3

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

siehe auch textliche Festsetzung § 4

Nicht überbaubare Fläche

Überbaubare Fläche

Grünflächen

Private Grünfläche

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

siehe auch textliche Festsetzung § 4

Sonstige Planzeichen

LS 1

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) mit Hinweis auf die Art der Einrichtung

siehe textliche Festsetzung § 7

Verbot der Ein- und Ausfahrt

siehe textliche Festsetzung § 6

Elektrizität (Transformatorstation)

Grenze des Geltungsbereichs

Übersichtsplan

Bebauungsplan Nr. 107

"Sondergebiet Nienburger Straße"

Bebauungsplan der Innenentwicklung - Verfahren nach § 13a BauGB

Stadt Sulingen

Landkreis Diepholz

Satzungsbeschluss 29.07.2014

ABSCHRIFT

Logo of P3 Planungsteam GbR mbH

Planungsteam GbR mbH

Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg

Telefon: 0441 74210 Fax: 0441 74211

800 / 600