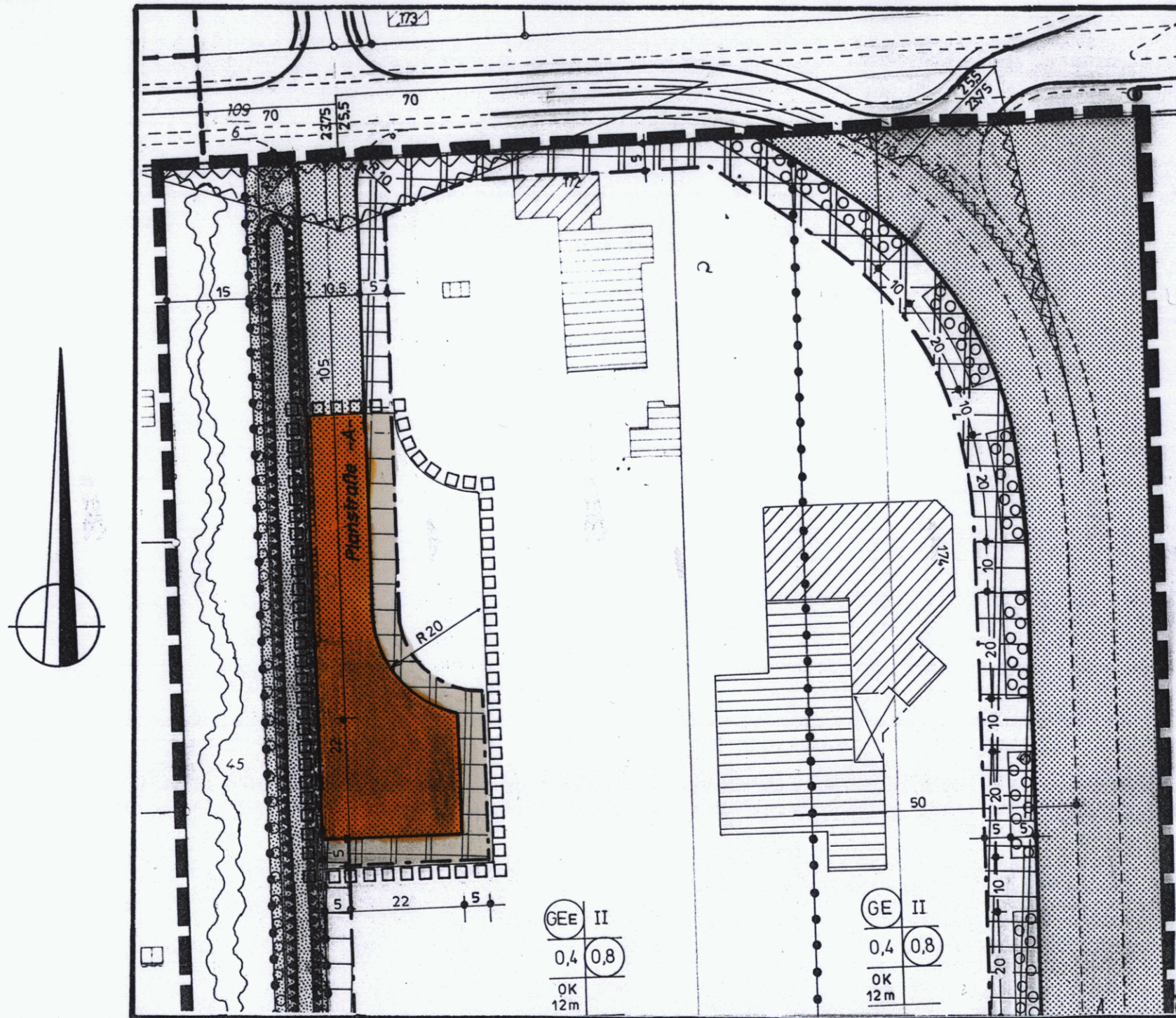


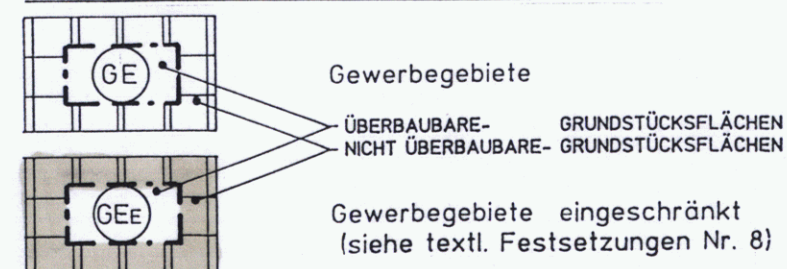


PLANZEICHENERKLÄRUNG

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen	Bauweise

Art der baulichen Nutzung



Maß der baulichen Nutzung

0,4 0,8 1,0	Geschoßflächenzahl
0,3 0,4 0,7	Grundflächenzahl
I u. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
OK 12m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze Oberkante 12m über vorh. Gelände

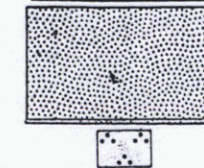
Bauweise, Baugrenzen

o	Offene Bauweise
---	Baugrenze

Verkehrsflächen

	Öffentliche Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Grünflächen



Öffentliche Grünflächen

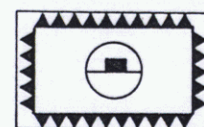
Park-, Gartenanlage, Freizeitgelände, Erholung

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



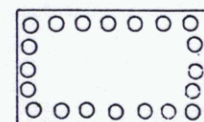
Graben

Flächen für Aufschüttungen



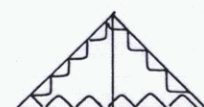
Flächen für Aufschüttungen
(siehe textl. Festsetzungen Nr. 9)

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
(siehe textl. Festsetzungen Nr. 4)

Sonstige Planzeichen



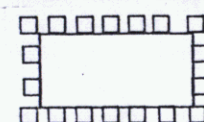
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB) (siehe textl. Festsetzungen Nr. 5)



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB) (siehe textl. Festsetzungen Nr. 6)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Grenze des Änderungsbereichs



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

STADT SULINGEN

Landkreis Diepholz - Regierungsbezirk Hannover

BEBAUUNGSPLAN NR. 38

"Büchenberg"

1. Änderung

vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB
Blatt 1 von 2

Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 38 "Büchenberg" der Stadt Sulingen gem. § 12 BauGB werden die Festsetzungen der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes belegenen Bereiche der Bebauungspläne Nr. 20 "Gewerbegebiet Nienburger Straße" und Nr. 37 "Sportplatz ostwärts der Hauptschule" der Stadt Sulingen aufgehoben.

Textliche Festsetzungen

- ① Auf der Rechtsgrundlage des § 23 (5) BauNVO sind im Bereich der Baubebiete gem. § 8 BauNVO auf den den Straßen zugewandten nicht überbaubaren Flächen Stellplätze nur zulässig, wenn diese Stellplätze über gemeinsame Grundstückszu- und Abfahrten angefahren werden können und ausreichend Wendemöglichkeit auf dem jeweiligen Grundstück besteht, um ein Rückwärtseinfädeln der Fahrzeuge in den fließenden Verkehr zu vermeiden.
- ② Auf der Rechtsgrundlage des § 23 (5) BauNVO sind Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen und Einrichtungen -mit Ausnahme von Einfriedigungen- gem. § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- ③ Auf der Rechtsgrundlage des § 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 56 und 97 NBauO sind im allgemeinen Wohngebiet "WA" als Einfriedigung nur lebende Hecken bis 0,80m Höhe über Straßenoberkante zulässig.
- ④ Im Bereich der gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte Bäume und Sträucher, wie Eiche, Buche, Erle, Birke, Espe, Weide, Eberesche, Feldhasel, Feldahorn usw., flächendeckend zu pflanzen.
- ⑤ Im Bereich der gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (hier: Sichtdreiecke), sind jegliche Sichtbehinderungen oberhalb 0,80m über Straßenoberkante unzulässig, jedoch sind hochstämmige Einzelbäume mit einer Mindesthöhe der Kronenunterkante von 2,50m über Straßenoberkante im Bereich der Sichtfelder der Gemeindestraßen zulässig.
- ⑥ Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sowie Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind im Bereich der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, nur mit Zustimmung des Straßenbauamtes Nienburg / Weser als zuständigen Straßenbaulastträger zulässig.
- ⑦ Im Bereich der überbaubaren Flächen des Sportplatzes sind sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie Umkleidegebäude mit max. 1 Vollgeschoß sowie gem. § 47 NBauO erforderliche Stellplätze zulässig. Gleichfalls ist das zugehörige Wohnen für einen Platzwart zugelassen.
- ⑧ Im Bereich der eingeschränkt zu nutzenden Gewerbegebiete (GEE) sind nur Gewerbebetriebe oder Betriebsformen zulässig, die das Wohnen im Sinne von § 6 (1) BauNVO nicht wesentlich stören.
- ⑨ Die Aufwallung im Bereich der Flächen für Aufschüttungen ist mindestens 2m hoch über vorhandenem Gelände mit maximaler Böschungsneigung von 1:1,5 auszubilden.
- ⑩ Begünstigte des im Bereich des Flurstückes 64, Flur 20, Gemarkung Lindern festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist die HASTRA zur Verlegung und zum Betrieb elektrischer Versorgungsleitungen.
Begünstigte des im Bereich des Flurstückes 64, Flur 20, Gemarkung Lindern festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist die Stadt Sulingen zur Verlegung und zum Betrieb einer RW-Leitung.
- ⑪ In einem Streifen von 50m Breite parallel zur Fahrbahn der Nienburger Straße, der Verbindungsspanne zur Ortsumgehung und zur geplanten Ortsumgehung der Bundesstraße 214 (neu) sind Fenster von Wohn- und Schlafräumen nur auf der straßenabgewandten Gebäudeseite zulässig. Ausnahmen hiervon sind nur dann zulässig, wenn diese zu Wohnzwecken dienenden Räume mit Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse II gemäß VDI Richtlinien 2719 ausgestattet werden.
- ⑫ Einzelhandelsnutzungen sind im Gewerbegebiet "GE" und im eingeschränkten Gewerbegebiet "GE_E" grundsätzlich ausgeschlossen. Der Verkauf an Endverbraucher kann in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Service-Leistungen der Betriebsstätte steht.

- ⑬ Die im folgenden angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2714 "Schallausbreitung im Freien" bestimmt. Es handelt sich hier um sogenannte "immissionswirksame" Schalleistungspegel. Der "wahre" Schalleistungspegel als Summe aller Einzelgeräuschquellen kann um das Korrekturmaß DL_z (sekundäre Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Anlage oder auf dem Ausbreitungsweg) größer sein.

In dem "GE"-Gebiet dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber 60 dB (A) / m^2 und von nachts 45 dB (A) / m^2 nicht überschreiten.

In dem "GE_E"-Gebiet dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber 55 dB (A) / m^2 und von nachts 40 dB (A) / m^2 nicht überschreiten.

Eine Umschichtung der vorgenannten Emissionsschallpegel ist im Rahmen der betrachteten Immissionssituation zulässig.
Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.

Im Einzelfall kann beim Einsatz von schallpegelmindernden Hindernissen auf dem Schallausbreitungsweg der flächenbezogene Schalleistungspegel erhöht werden.
Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.

- ⑭ Für die Grundstücksregenwasserentwässerung der allgemeinen Wohngebiete sind anstelle einer Kanalisation Sickermulden festgesetzt. Zwischen den Sohlhöhenfixpunkten sind die Sohlhöhen linear zu interpolieren. Die festgesetzte Muldenbreite von 2,00m kann in die jeweilige Gartengestaltung individuell einbezogen werden. Das Regenwasser aus grabenbenachbarten Grundstücken kann -sofern es nicht auf den jeweiligen Grundstücken versickert- direkt in diesen abgeleitet werden.
- ⑮ Im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "W" u. "V" sind Kraftfahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht über 2,8t unzulässig.

