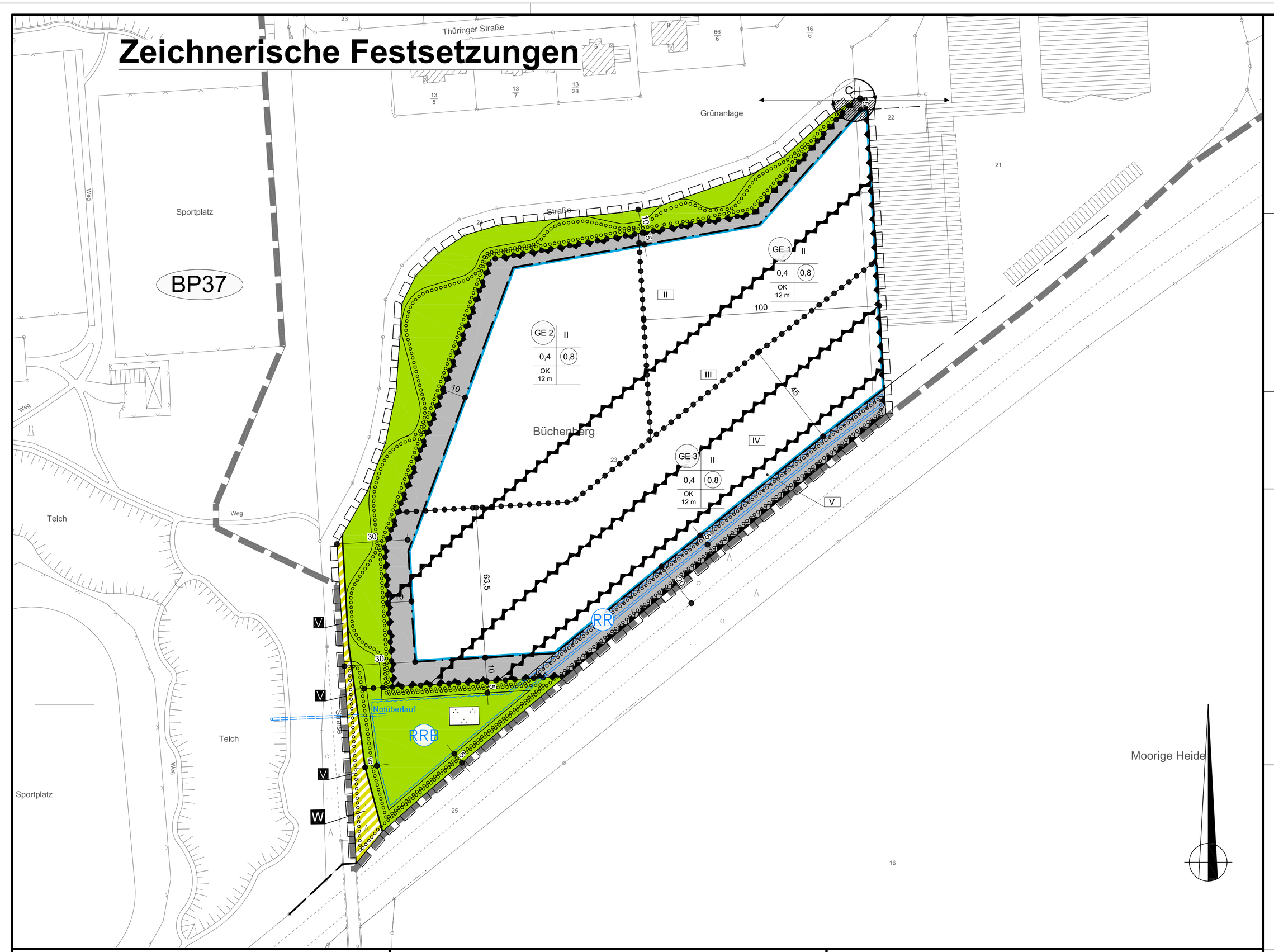
Zeichnerische Festsetzungen



Planzeichenerklärung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen	

Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiet 1 - 3 (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)
überbaubare Grundstücksflächen
nicht Überbaubare Grundstücksflächen

Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl
0,8 — Geschoßflächenzahlzahl
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
OK 12 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
Oberkante 12 m über vorh. Gelände

Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

W — Wirtschaftsweg

V — Verkehrsgrün

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

öffentliche Grünfläche

Parkanlage

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)

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

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

RRB — Zweckbestimmung: Regenrückhaltemulde

RRB — Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

IV — Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzung Nr.7)

IV — Lärmpegelbereiche (siehe textliche Festsetzung Nr. 7 – 9)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des Änderungsbereiches des Bebauungsplans

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

C — Immissionsrechtlicher Richtungssektor
Bezugspunkt (x: 3488998, y: 5838666)
Im Uhrzeigersinn von Ost (90°) nach West (270°)

Angrenzende Bebauungspläne

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplans

(ohne örtliche Bauvorschriften)

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. 38 "Büchenberg 2. Änderung", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Sulingen, den 15.07.2011 (Siegel)

Der Bürgermeister
gez. Knoop
(Knoop)

Verfahrensvermerke des Bebauungsplans

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 29.04.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 38 "Büchenberg 2. Änderung", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.05.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Sulingen , den 15.07.2011

Der Bürgermeister
gez. Knoop
(Knoop)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der Stadt Sulingen - FB Planung und Bau -

Sulingen, den 15.07.2011

gez. Everwand
(Dipl.-Ing., Everwand)
Bauassessorin

Planunterlage

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte: .....

Gemarkung: .....Sulingen..... Flur: ..20..... Maßstab: ...1:1000.....

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 .....). 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 15.07.2011

gez. Baudewig
Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 17.03.2011 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 24.03.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 04.04.2011 bis 04.05.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sulingen , den 15.07.2011

Der Bürgermeister
gez. Knoop
(Knoop)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.06.2011 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sulingen, den 15.07.2011

Der Bürgermeister
gez. Knoop
(Knoop)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 BauGB am 04.10.2011 im Amtsblatt Nr. 12/ 2011 des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 04.10.2011 rechtsverbindlich geworden.

Sulingen, den 05.10.2011

Der Bürgermeister
gez. Knoop
(Knoop)

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 .....

Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht*) geltend gemacht worden.

Sulingen, den .....

*) Nichtzutreffendes streichen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Das Plangebiet ist entsprechend § 1 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 der BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Bedürfnisse und Eigenschaften gegliedert.

2 Die im Folgenden angegebenen Schall-Emissionskontingente L_{EK} wurden auf der Grundlage der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung", Ausgabe Dezember 2006, bestimmt. Die anteiligen Immissionskontingente L_{EK} einer Teilfläche werden wie folgt berechnet:

L_{EK} = LEK - 10 log (4sm²/1m²) + 10 log S/1m (1)
L_{EK} = Schallemissionskontingent, dB
sm = Abstand zwischen dem Mittelpunkt der Teilfläche und dem Immissionsort, m
S = Größe der Teilfläche, m²

Bei dieser Berechnung ist zu beachten, dass die jeweilige Teilfläche in ausre ichend kleine Flächenelemente unterteilt wird, so dass in jedem Fall die Ausdeh nung eines Elements nicht größer ist als 0,5 sm.

3 In den vorgegebenen Gebieten dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die folgenden Emissionskontingente nicht überschreiten:

Gewerbegebiet	*(GE 1)*	*tagsüber 56 dB(A)/m²*	*nachts 41 dB(A)/m²*
Gewerbegebiet	*(GE 2)*	*tagsüber 62 dB(A)/m²*	*nachts 47 dB(A)/m²*
Gewerbegebiet	*(GE 3)*	*tagsüber 64 dB(A)/m²*	*nachts 49 dB(A)/m²*

Die Tageszeit bezieht sich auf den Zeitraum von 16 Stunden (üblicherweise von 06:00 bis 22:00 Uhr), die Nachtzeit auf 8 Stunden (üblicherweise von 22:00 bis 06:00 Uhr).

Für alle Teilflächen können in Richtung des gekennzeichneten Richtungssektors C (Bezugspunkt: x:3488998; y:5838666) - im Uhrzeigersinn von Ost (90°) bis West (270°) - die festgesetzten Emissionskontingente um ein Zusatzkontingent von 6 dB(A)/m² erhöht werden.

4 Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Einzelfall für jeden Betrieb wie folgt nachzuweisen: Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche - ohne ggf. festgesetzte Grünflächen und/oder Flächen mit Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern - und der festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} für diese Fläche wird zunächst das für diesen Betrieb anzusetzende Immissionskontingent L_{IK} an allen maßgeblichen Immissionsorten nach Gleichung 1 berechnet.

Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn die nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechneten Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben hervorgerufenen Geräuschimmissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten diese Immissionskontingente einhalten.

5 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TALärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

6 Umverteilungen der flächenbezogenen Schallleistungspegel zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionssituation eintritt.

7 Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind lärmzugewandte Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und ähnliches
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40

Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

8 In Schlafräumen und Kinderzimmern innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V sind schallgedämpfende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.

9 Außenwohnbereiche innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen oder durch die Stellung von Nebenanlagen oder Garagen und/oder massiven Einfriedungen mit einer Höhe von mindestens 2 m vor den Verkehrsimmissionen zu schützen.

10 Die Entsorgung des unbelasteten Regenwassers hat dezentral auf den jeweiligen Baugrundstücken zu erfolgen.

Für die Grundstücksregenentwässerung sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer anstelle einer Kanalisation Regenrückhaltemulden im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für die Anlage von Regenrückhaltemulden (R.R) anzulegen, gegebenenfalls durch zusätzlich Regenrückhaltemulden zu ergänzen und dauerhaft zu unterhalten.

Von dem jeweiligen Grundstückseigentümer ist parallel zum Bauantrag gegenüber der Stadt Sulingen die erforderliche Dimensionierung und Lage des grundstückseigenen Muldensystems, unter Zugrundelegung einer maximal zulässigen Grundstücksversiegelung (GRZ = 0,6) nachzuweisen. (Entwässerungsantrag gem. Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Sulingen in der jeweils geltenden Fassung).

Für die Planung, die Bemessung, den Bau und den Betrieb der grundstückseigenen Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) als die hierfür maßgebliche Regel der Technik zu beachten.

Sämtliches anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser (auch das von Stellplatzflächen) ist ausschließlich den Regenrückhaltemulden zuzuleiten. Ein Zuleiten direkt in eine unterirdische Rohrrigole oder einen Schluckbrunnen ist unzulässig!

Die Ableitung und Versickerung des auf den Privatflächen anfallenden Oberflächenwassers über das Muldensystem wird rechtlich durch das Wasserrechtsverfahren nach NWG abgedeckt. Die Stadt Sulingen ist für das Gesamtsystem öffentlich - rechtlich verantwortlich. Die Stadt Sulingen regelt die Verantwortlichkeiten über Bau, Betrieb und Unterhaltung mit den zuständige Privateigentümern. Das Regenwasser aus den den Mulden benachbarten Grundstücksflächen kann, sofern es nicht als Brauchwasser zwischengespeichert und genutzt bzw. flächig versickert wird, direkt in die Regenrückhaltemulden abgeleitet werden.

Die festgesetzten Mulden auf den privaten Grundstücken können in die jeweilige Grundstücksgestaltung individuell einbezogen und erweitert werden.

Durch die Stadt Sulingen werden die verbindenden Leitungen und die Notüberläufe im gesamten Baugebiet hergestellt und an das westlich des Baugebietes befindliche Regenwasserrückhaltebecken angeschlossen.

Es ist dauerhaft sicherzustellen, dass bei sehr extremen und langandauernden Regenereignissen ein Durchleiten nicht versickerbarer Regenwassermengen aus grundstücksbenachbarten höher gelegenen Baugrundstücken zu den an den tiefsten Muldenendpunkten angeordneten Notüberläufen (vgl. zeichnerische Festsetzungen) möglich ist.

11 Einzelhandelsnutzungen sind in den Gewerbegebieten GE1, GE2 und GE3 grundsätzlich ausgeschlossen.
Der Verkauf an Endverbraucher kann in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigen untergeordneten Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich der Reparatur und den Serviceleistungen der Betriebsstätte steht.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

1 Hinweis zu Versorgungsleitungen

Die Leitungsverteilung erfolgt gem. DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentliche Flächen", der Abstand zwischen den Wasserleitungen nach DIN EN 805 " Anforderungen an Wasserversorgungssysteme und deren Bauteile außerhalb von Gebäuden". Bei Anpflanzungen wird das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Anlagen" beachtet.

2 Denkmalpflegerischer Hinweis

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfund (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet."

Vom Landkreis Diepholz - Untere Denkmalschutzbehörde - wird mit Schreiben vom 11.01.2011 dringend empfohlen, im Vorfeld der Baumaßnahmen ein Suchschnittraster mit einem Hydraulikbagger nach Vorgaben der Archäologischen Denkmalpflege über das Plangebiet zu legen und zu überprüfen, ob und in welcher Form archäologische Bodendenkmale betroffen sind.

Diese Arbeiten dürfen nur unter Anleitung des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege durchgeführt werden oder durch von der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde benannten Fachpersonal.

Sofern keine vorsorgende Erkundung erfolgt ist, weist der Landkreis Diepholz auf das Erfordernis einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gem. § 10 i. V. m. § 13 NDSchG hin. Der Beginn von Erdarbeiten ist mindestens 6 Wochen vorher schriftlich zu beantragen.

Ggf. entstehende Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der archäologischen Denkmalpflege getragen werden.

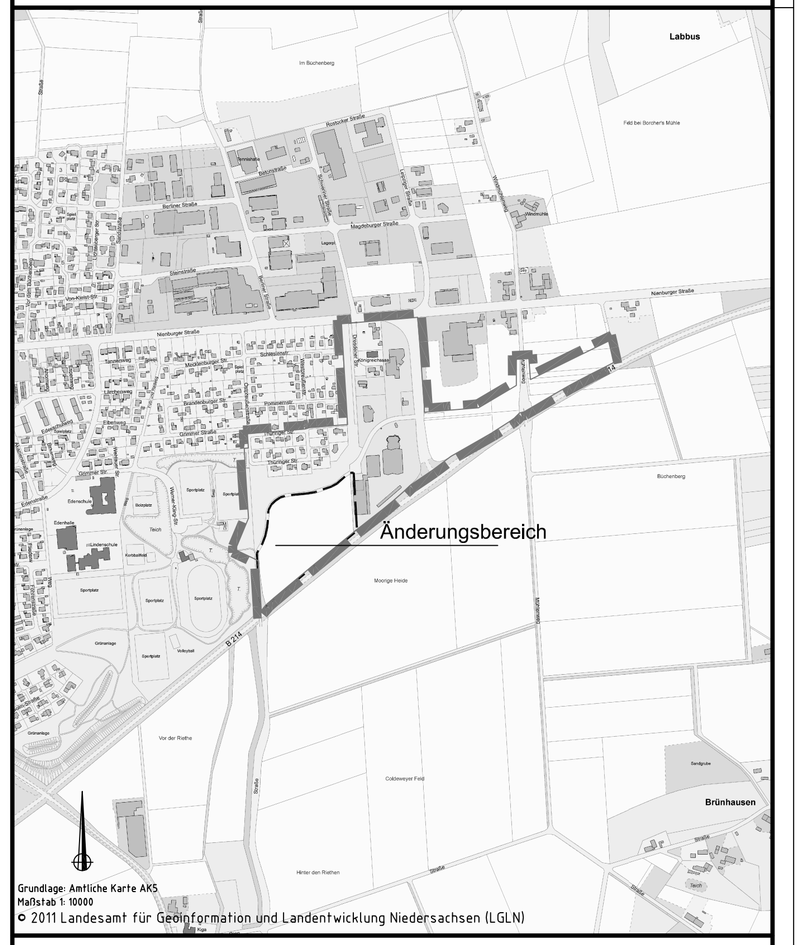
3 Hinweis zu Altlasten

„Im Plangebiet sind derzeit keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich mitzuteilen".

Nach Rechtskraft der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Stadt Sulingen "Büchenberg" treten entgegenstehende Festsetzungen der Urfassung im Änderungsbereich ausser Kraft

Verordnung
über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133)

zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl I S. 466)



STADT SULINGEN

- Landkreis Diepholz -

BEBAUUNGSPLAN NR. 38

"Büchenberg"

2.Änderung

Maßstab 1:1000

In der fassung des Satzungsbeschlusses vom 30.06.2011

vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

08.02.2010 NS
26.04.2010 NS
22.11.2010 NS
24.01.2011 NS
27.01.2011 NS
15.02.2011 NS