

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschäftszahl
Fläche	Bauweise

Art der baulichen Nutzung

	Allgemeine Wohngebiete ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN Nicht überbaubare Grundstücksflächen
	Gewerbegebiete (siehe textl. Festsetzungen Nr. 2) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN Nicht überbaubare Grundstücksflächen
	Gewerbegebiete eingeschränkt (siehe textl. Festsetzungen Nr. 3)

Maß der baulichen Nutzung

	Geschäftszahl (siehe textl. Festsetzungen Nr. 19)
	Grundflächenzahl
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
	Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze über Fahrbahnoberkante (Mittelmaß) im jeweiligen grundsitzungsangrenzenden Straßenschnitt

Bauweise, Baugrenzen

	Offene Bauweise
	Baugrenze

Verkehrsfächen

	Öffentliche Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsmitteln besonderer Zweckbestimmung
	Ein- und Ausfahrtbereich
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen

	Elektrizität
--	--------------

Grünflächen

	Öffentliche Grünflächen
	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 BauO) (siehe textl. Festsetzungen Nr. 8)
	Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauO) (siehe textl. Festsetzungen Nr. 10)

Sonstige Planzeichen

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textl. Festsetzungen Nr. 17)
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textl. Festsetzungen Nr. 6)
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauO) S = Sickermaße, (siehe textl. Festsetzungen Nr. 8) R = Fläche zur bedarfsgerecht dimensionierten Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauO) (siehe textl. Festsetzungen Nr. 9)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
	Grenzen der anschließenden B.- Pläne

Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 48 "Der Hungerkamp II" der Stadt Sulingen sind die Festsetzungen der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans belegenen Bereiche des Bebauungsplans Klein Lessen Nr. 1 "Der Hungerkamp" der Stadt Sulingen aufgehoben.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauO) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Sulingen diesen Bebauungsplan Nr. 48 "Der Hungerkamp II".

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

Sulingen, den 08.05.1995

gez. Schürtenbusch
Bürgermeister

(Siegel)

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 30.11.1989 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 48 "Der Hungerkamp II".

beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauO am 15.01.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Sulingen, den 08.05.1995

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur 2 u. 9 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. GVL S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 18.05.1989, Nds. GVL 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 14.01.1993).

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

gez. Wiering
Verm. Oberamt

Sulingen, den 08.05.1995

Planverfasser

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

Sulingen, den 12.07.1993

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 14.10.1993 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauO (§ 3 Abs. 2 BauO) beschlossen.

Seite 1-erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauO beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.06.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 17.06.1994 bis 18.07.1994

gemäß § 3 Abs. 2 BauO öffentlich ausgelegen.

Sulingen, den 08.05.1995

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 27.09.1994 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauO beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.10.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 18.10.1994 bis 18.11.1994

gemäß § 3 Abs. 2 BauO öffentlich ausgelegen.

Sulingen, den 08.05.1995

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Vereinfachte Änderung

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 27.09.1994 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt. Der Bebauungsplan im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauO wurde mit Schreiben vom 14.10.1994 der Stellungnahme bis zum 14.10.1994

Sulingen, den 08.05.1995

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauO in seiner Sitzung am 15.12.1994 als Satzung (§ 10 BauO) sowie die Begründung beschlossen.

Sulingen, den 08.05.1995

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauO (§ 8 Abs. 4 BauO) ist mit Verfügung vom heutigen Tage (AZ:) unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch

kennlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 6 Abs. 2 und 4 BauO genehmigt.

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauO am 15.06.1995 angezeigt worden.

Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauO mit Maßgaben im

Ausnahme der durch

Diepholz, den 26.10.1995

kennlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Landkreis Diepholz

Der Stadtdirektor

in Vertretung

gez. Hilten

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen ist in den in der Verfügung vom (AZ:)

ausgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am

Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben von

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am

Sulingen, den

ortsüblich bekanntgemacht.

Stadtdirektor

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauO am 22.11.1995 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover Nr. 26 bekanntgemacht worden.

In der Sulinger Kreiszeitung wurde auf diese Bekanntmachung am 08.12.1995 hingewiesen.

Der Bebauungsplan ist damit am 22.11.1995 rechtsverbindlich geworden.

Sulingen, den 08.12.1995

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

- Die in den folgenden textlichen Festsetzungen Nr. 2 - 5 angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel werden auf der Grundlage der Vorrichtungsrichtlinie 2714 "Schallleistung im Freien" bestimmt. Es handelt sich hier um emissionswirksame Schallleistungspegel. Der "weitere" Schallleistungspegel als Quelle aller Einzelerschallquellen kann um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie um das Abschirmmaß A_{sch} (sekundäre Schallschutzeinrichtungen 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 Schallleistungspegel von tagsüber 65 dB(A)/m² und von nachts 45 dB(A)/m² nicht überschreiten.
- In dem "GEG"-Gebiet dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von tagsüber 55 dB(A)/m² und von nachts 40 dB(A)/m² nicht überschreiten.
- Eine Umschichtung der vorgenannten Emissionschallleistungspegel ist im Rahmen der betrachteten Immissionsituation zulässig. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.
- Im Einzelfall kann beim Einsatz von schallpegelbegrenzenden Hindernissen auf den Schallausbreitungsweg der flächenbezogene Schallleistungspegel erhöht werden. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.
- In der ungenutzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist ein von Westen nach Osten durchgehendes schallpegelbegrenzendes Hindernis in Form einer mindestens 3,00 m hohen Aufstellung (in Bereich der Fläche zum Anpflanzen mit Bäumen und Sträuchern mit entsprechenden Bepflanzungen von 1 : 1,5) bzw. alternativ durch mindestens 3,00 m hohe Schallschutzeinrichtungen oder Gebäude zu errichten. Benutzungsfläche ist das jeweils angrenzende Umland im GE-Gebiet.
- Auf der Berechtigungsgrundlage des § 2 (5) BauVO sind in den allgemeinen Wohngebiet Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauVO sowie Garagen gem. § 12 BauVO sowie Anlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauVO - mit Ausnahme von Einfriedigungen gegen Regenwassererweiterung - und Versickerungsanlagen - nur innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig.
- Die gen. § 9 (1) Nr. 25 a BauO festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind biologisch stabil auszubilden und mit landschafts- und standortstimmlichen Laubbäumen, wie Eiche, Buche, Hainbuche, Feldahorn, Grauerle, Hainbuche, späte Traubeneiche, Kornelkirsche, Salweide, Vogelbeere, Feldahorn, Grauerle, Hainbuche, späte Traubeneiche usw., flächendeckend zu bepflanzen. Hierbei ist die Pflanzung so zu gestalten, dass aufgrund der entstehenden Bodenbeschattung ein Einsatz chemischer Herbizide i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauVO vermieden wird. Je 150 qm Pflanzfläche ist ein Hochstamm der o. g. Baumarten mit einem Mindeststamm 14/16 zu pflanzen. Die festgesetzten Pflanzflächen in Bereich der allgemeinen Wohngebiete und der öffentlichen Grünflächen (Kinderspielflächen) sind in ihrer Richtung maßstabsgerecht als Bepflanzungsraum zur Regenwassererweiterung zu profilieren.
- Im Bereich der gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauO festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (hier: Sichtdreiecke), sind jegliche Sichtbehinderungen oberhalb 0,80 m Höhe der Kronenunterkante unzulässig, jedoch sind hochstämmige Einzelbäume mit einer Mindesthöhe der Kronenunterkante von 2,50 m über Straßenebene zulässig.
- Auf den gen. § 9 (1) Nr. 25 a BauO festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind Winterlinden mit einer Kronenunterkante nicht unter 2,50 m zu pflanzen.
- Im GE- und im GEG-Gebiet sind durch Fenster und Lichtbänder nicht durchbrochene Wandflächen > 100 qm zu mind. 1/2 mit Kletterpflanzen auszurüsten zu begrünen (Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 25 a BauO).
- Im GE- und im GEG-Gebiet sind Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich ausgeschlossen. Der Verkauf an Endverbraucher kann in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang in eindeutiger Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht.
- Sofern sonstige Festsetzungen nicht entgegenstehen, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen in Gewerbegebiet (GB) und in dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEG) Stellplätze gemäß § 12 BauVO i.V.m. § 23 (5) BauVO sowie vergleichbare Ausstellungsplätze gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauVO zulässig. Stellplätze müssen über gemeinsame Grundstücks- und -abfahrten angefahren werden können und ausreichend Neigungswinkel auf dem Grundstück haben, um ein Rückwärtsauffahren in den fließenden Verkehr zu vermeiden.
- Kfz-Stellplätze gemäß § 12 BauVO und ihre Zufahrten, die nicht Fahrzeugen dienen, die grundwasserentwässernde Stoffe geladen haben, bzw. Stellplätze, auf denen keine grundwasserentwässernden Stoffe verladen werden, sind wasserdurchlässig zu befestigen (Pflaster mit mind. 30 % Pflasterstein, z. B. wasserdurchlässiger Dreibeinestein, Basaltgitterstein bzw. Schotterstein). Das oberflächengestaltete dieser Stellplätze ist so zu gestalten, dass Niederschlagswasser mittels Mulden zur Versickerung zugeführt werden können (Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 4 i.V.m. Nr. 20 BauO).
- Auf den Stellplatzflächen gemäß § 12 BauVO sind je 6 Stellplätze und im Bereich der nicht überbaubaren sonstigen Grundstücksteile sind für je 120 qm durch Gebäude bzw. Fahrbahnen heizungstechnischer Laubbaum mit einer unbefestigten Fläche von mindestens 4 qm zu pflanzen (Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 25 a BauO i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauO).
- Untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine, Lüfter- und Fahrtrahmschächte usw., können die gemäß § 16 (3) BauVO festgesetzte maximale Bauhöhe überschreiten.
- Begünstigte des festgesetzten Leitungsrechtes ist die NASTRA zum Bau und Betrieb von Versorgungsleitungen.
- Auf den Dachflächen anfallendes Regenwasser ist, soweit es nicht als Brauchwasser in Zisternen zwischengespeichert und genutzt wird, auf dem jeweiligen Baugrundstück in Mulden-Rigolen-Systemen zur Versickerung bzw. Drosselung der abzuführenden Wasserrege einzuleiten. Regenwassererweiterung der Mulden-Rigolen ist auf eine maximal abzuführende Regenwasserrege von 22 l/s z. B. zu bemessen.
- Auf der Berechtigungsgrundlage des § 20 (3) BauVO sind beim Nachweis der Geschäftsfähigkeit Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz sitzuzurechnen.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

- Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 BauVO i.V.m. § 97 BauVO wird in Bereich der allgemeinen Wohngebiete (WA) die zulässige Dachform sämtlicher Gebäude - unbeschadet vorhandener Gebäudehöhen - auf das städtebauliche Gesamtbild - eventuell ergänzt mit Krüppelwaln - mit einer Dachneigung nicht unter 38° beschränkt.
- Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 BauVO i.V.m. § 97 BauVO wird in Bereich der allgemeinen Wohngebiete (WA) die Farb- und Materialwahl der Dachdeckung - unbeschadet vorhandener Gebäudehöhen - auf naturrote bis naturbraune Ton- bzw. Betonpfannen, die der naturroten bis naturbraunen Tonpfanne farblich entsprechen, festgesetzt. Im Bereich des Gewerbegebietes (GB) und des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEG) wird die Farbwahl gewisser Dächer begrenzt auf naturrote bis naturbraune Farbton, die der naturroten bis naturbraunen Tonpfanne farblich entsprechen.
- Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 BauVO i.V.m. § 97 BauVO sind Dachanlagen nur in Form von Schleppdächern bzw. mit zur Traufkante des Gebäudes gleichbleibenden Dachabstand zulässig. Die Gebäudehöhe darf 50 % der Traufanlange nicht überschreiten. Der Abstand zwischen Giebel und gleichbleibender Giebelkante darf 20 % der Traufanlange nicht unterschreiten.
- Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 i.V.m. § 97 BauVO sind in gesamten Baugelände Bäume, Sichtschutzelemente oder grundsitzungsbezogene Baumgruppen aus Holzgebläsen nicht zulässig.
- Auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 BauVO i.V.m. § 97 BauVO sind in Bereich der allgemeinen Wohngebiete (WA) Einfriedungen der Baugrundstücke nur in Form lebender Laubbäume (Hainbuche, Weibchen o. a.) oder mit städtebaulichen Statistiken zulässig.



STADT SULINGEN

Landkreis Diepholz - Regierungsbezirk Hannover

BEBAUUNGSPLAN NR. 48

"Der Hungerkamp II"

Maßstab 1:1000

In der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 15.12.1994

Entsprechend der Verfügung des Landkreises Diepholz vom 26.10.1995 Az: 61 Df 61 70 22-1 (37/94)

12.07.93 P.

08.09.94 P.

Gemarkung Klein Lessen Flur 2 u. 9

Der Bebauungsplan liegt in der Flurbereinigung Sulingen 241