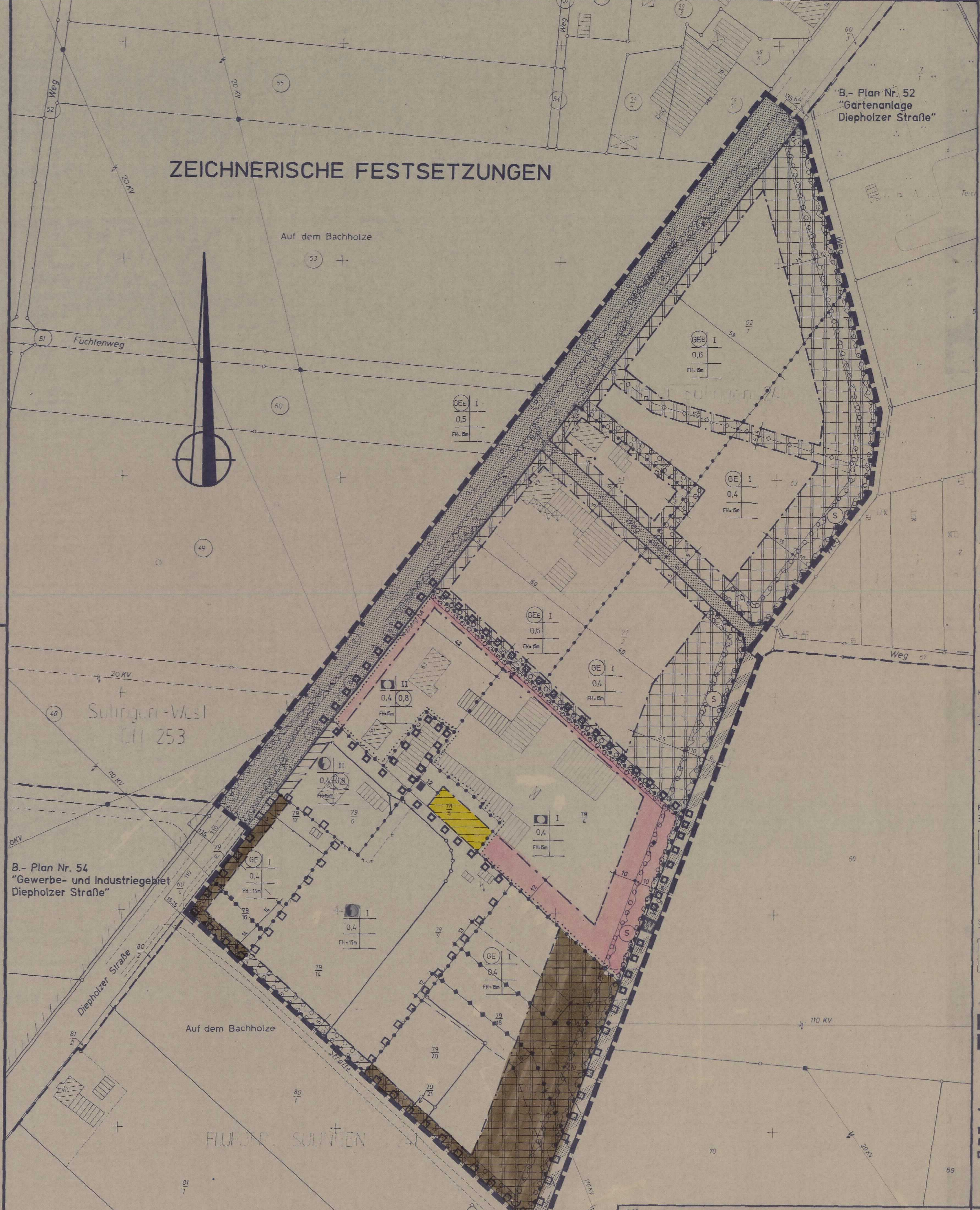
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Firsthöhe	

Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiete (siehe textl. Festsetzungen Nr. 2)

ÜBERBAUBARE- GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
NICHT ÜBERBAUBARE- GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

GEE — Gewerbegebiete eingeschränkt (siehe textl. Festsetzungen Nr. 3)

Maß der baulichen Nutzung

(0,8) — Geschoßflächenzahl

0,4 / 0,5 / 0,6 — Grundflächenzahl

I u. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

FH = 15m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze über Fahrbahnoberkante (Mittelmaß im jeweiligen grundstücksangrenzenden Straßenabschnitt)
FH = Firsthöhe in Meter. (siehe textl. Festsetzungen Nr. 17)

Baugrenzen

Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf
ÜBERBAUBARE- GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
NICHT ÜBERBAUBARE- GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Öffentliche Verwaltungen
(städt. Bauhof / Technisches Hilfswerk)

Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

W — Wirtschaftsweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (siehe textl. Festsetzungen Nr.15)

Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen
ÜBERBAUBARE- GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
NICHT ÜBERBAUBARE- GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Elektrizität (Umspannwerk)

Hauptversorgungsleitungen

EG — Erdgashochdruckleitung mit 8 m Schutzstreifen (unterirdisch) (siehe textl. Festsetzungen Nr. 18)

Elt. Freileitung mit Schutzstreifen (siehe textl. Festsetzungen Nr. 19)

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. 8)

Anpflanzen von Bäumen [§ 9 (1) Nr. 25a BauGB] (siehe textl. Festsetzungen Nr. 10)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind [§ 9 (1) Nr. 10 BauGB]
S = Sickermulde (siehe textl. Festsetzungen Nr. 8)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind [§ 9 (1) Nr. 10 BauGB] (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

Grenze des Änderungsbereichs

Noteinlauf für nicht versickerbares Regenwasser für Regenereignisse n<0,2 (s. textliche Festsetzung Nr 8)

Hinweis

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke *(Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)*, zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) maßgeblich.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

(A) Auf der Berechtigungsgrundlage des § 98 NBauO i. V. m. § 56 NBauO sind Werbeanlagen so auszurichten, dass sie aus östlicher bzw. südöstlicher Richtung nicht wahrgenommen werden können.

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. 53 "Gewerbegebiet Diepholzer Straße" 1. Änderung bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Sulingen, den 11.07.2006

(Siegel)

gez. Knoop
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Der Rat ~~/ Verwaltungsausschuß~~ der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 30. 11. 2000 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 "Gewerbegebiet Diepholzer Straße" beschlossen. Der Änderungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22. 12. 2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Sulingen, den 11.07.2006

gez. Knoop
Der Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur 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, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Februar 1998 Nds. GVBl. S. 86). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26. 08. 1992).
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 22. 07. 1994

gez. Wieting
Verm. Oberrat

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der Stadt Sulingen – Planungsamt

Sulingen, den 11.07.2006

gez. Sebode
Dipl.-Ing.

Öffentliche Auslegung

Der Rat ~~/ Verwaltungsausschuß~~ der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 02.03.2006 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 08.03.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 20.03.2006 bis 21.04.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sulingen, den 11.07.2006

gez. Knoop
Der Bürgermeister

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

Der Bürgermeister

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Sulingen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.05.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sulingen, den 11.07.2006

gez. Knoop
Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am 03.07.2006 im Amtsblatt des Landkreises Diepholz Nr. 12/2006 bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 03.07.2006 rechtsverbindlich geworden.

Sulingen, den 11.07.2006

gez. Knoop
Der Bürgermeister

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

Der Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Sulingen, den

Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

(1) Die in den folgenden textlichen Festsetzungen Nrn. 2 - 5 angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel wurden auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2714 „Schallausbreitung im Freien" bestimmt. Es handelt sich hier um sogenannte „effektive" Schallleistungspegel. Der „wahre" Schallleistungspegel als Summe aller Einzelgeräuschquellen kann um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie um das Abschirmmaß DL_Z (sekundäre Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Anlage oder auf dem Ausbreitungsweg) größer sein.

(2) In dem „GE"-Gebiet dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von tagsüber 60 dB(A)/m² und von nachts 45 dB(A)/m² nicht überschreiten.

(3) In dem „GE_E"-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.

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

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

(6) Auf der Berechtigungsgrundlage des § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (2) BauNVO sowie Garagen gemäß § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

(7) (in der Urfassung gestrichen)

(8) 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 mindestens ein Hochstamm der vorgenannten Baumarten mit einem Mindestkopfmaß 14/16 (Stammumfang in 1 m Höhe) zu pflanzen. Die festgesetzten Pflanzflächen im Bereich der privaten

Fortsetzung oben >

(8) Fortsetzung
Grundstücksflächen sind in Längsrichtung muldenförmig als Retentionsraum zur Regenwasserversickerung zu profilieren. Für die Regenwasserentwässerung sind anstelle einer Kanalisation Sickermulden festgesetzt. Das Regenwasser aus muldenbenachbarten Grundstücken kann, sofern es nicht als Brauchwasser zwischengespeichert und genutzt wird bzw. flächig versickert, direkt in die Sickermulden abgeleitet werden. Für den Fall von Starkregenereignissen ist sicherzustellen, dass das überschüssige Oberflächenwasser des jeweiligen Grundstücks in die Versickerungsmulden abgeführt und dort zurückgehalten wird und versickert. Die festgesetzten Mulden auf den privaten Grundstücken können in die jeweilige Grundstücksgestaltung individuell einbezogen und erweitert werden. Es ist dauerhaft sicherzustellen, dass bei sehr extremen Regenereignissen (n < 0,2) ein Durchleiten nicht versickerbarer Regenwassermengen aus grundstücksbenachbarten höhergelegenen Muldenbereichen zu den tiefsten Muldenendpunkten angeordneten Notüberläufen (siehe zeichnerische Festsetzungen) möglich bleibt. Die Notüberlaufmöglichkeit wird von der Stadt Sulingen sichergestellt.
Die Herstellung der Versickerungsmulden auf den privaten Grundstücken bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 154 des Nieders. Wassergesetzes (NWG) und die gezielte Versickerung des Oberflächenwassers in den Mulden bedarf der Erlaubnis nach § 10 NWG. Die entsprechenden Anträge sind rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde (Landkreis Diepholz) einzureichen.

(9) Im Bereich der gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (hier: Sichtdreiecke), sind jegliche Sichtbehinderungen oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante unzulässig, jedoch sind hochstämmige Einzelbäume mit einer Mindesthöhe der Kronenunterkante von 2,50 m über Straßenoberkante zulässig.

(10) Auf den gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind Winterlinden mit einer Kronenunterkante nicht unter 2,50 m zu pflanzen.

(11) Durch Fenster und Lichtbänder nicht durchbrochene Wandflächen > 100 qm sind zu mind. 1/3 mit Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen (Rechtgrundlage: § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

(12) *Lebensmitteleinzelhandelsnutzungen sind 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) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplangebiet sind Stellplätze gemäß § 12 BauNVO i. V. m. § 23 (5) BauNVO sowie vergleichbare Ausstellungs- und Lagerplätze gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO zulässig, soweit sonstige Festsetzungen nicht entgegenstehen. Stellplätze müssen über gemeinsame Grundstückszu- und -abfahrten angefahren werden können und ausreichend Wendemöglichkeiten auf dem jeweiligen Grundstück haben, um ein Rückwärtseinfädeln in den *fließenden Verkehr zu vermeiden.*

(14) Kfz-Stellplätze gemäß § 47 NBauO, die nicht Fahrzeugen dienen, die grundwassergefährdende Stoffe geladen haben, bzw. Stellplatzflächen, auf denen keine grundwassergefährdenden Stoffe verladen werden, sind wasserdurchlässig zu befestigen (z. B. wasserdurchlässiger Drainbetonstein, Rasengitterstein, Schotterrasen). Das Oberflächengefälle dieser Stellplätze ist so zu gestalten, dass Niederschlagsspitzen seitlichen Mulden zur weitestgehenden Versickerung zugeführt werden können (Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 4 i.V.m. Nr. 20 BauGB).

(15) In den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Gemeindestraßen sind Feuerwehrzufahrten zulässig. Im Bereich der Feuerwehrzufahrten sind die gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Anpflanzungen zu unterbrechen.

(15a) Im Bereich der über die Gemeindestraße (Flurstücke 5/1 und 6 der Flur 18, Gemarkung Sulingen) erschlossenen Flurstücke 79/18, 79/20 und 79/21 ist je Baugrundstück eine zweimalige Unterbrechung des Pflanzstreifens auf einer maximalen Länge von je 8,00 m zu Anlegung von Grundstückszu- und abfahrten zulässig.

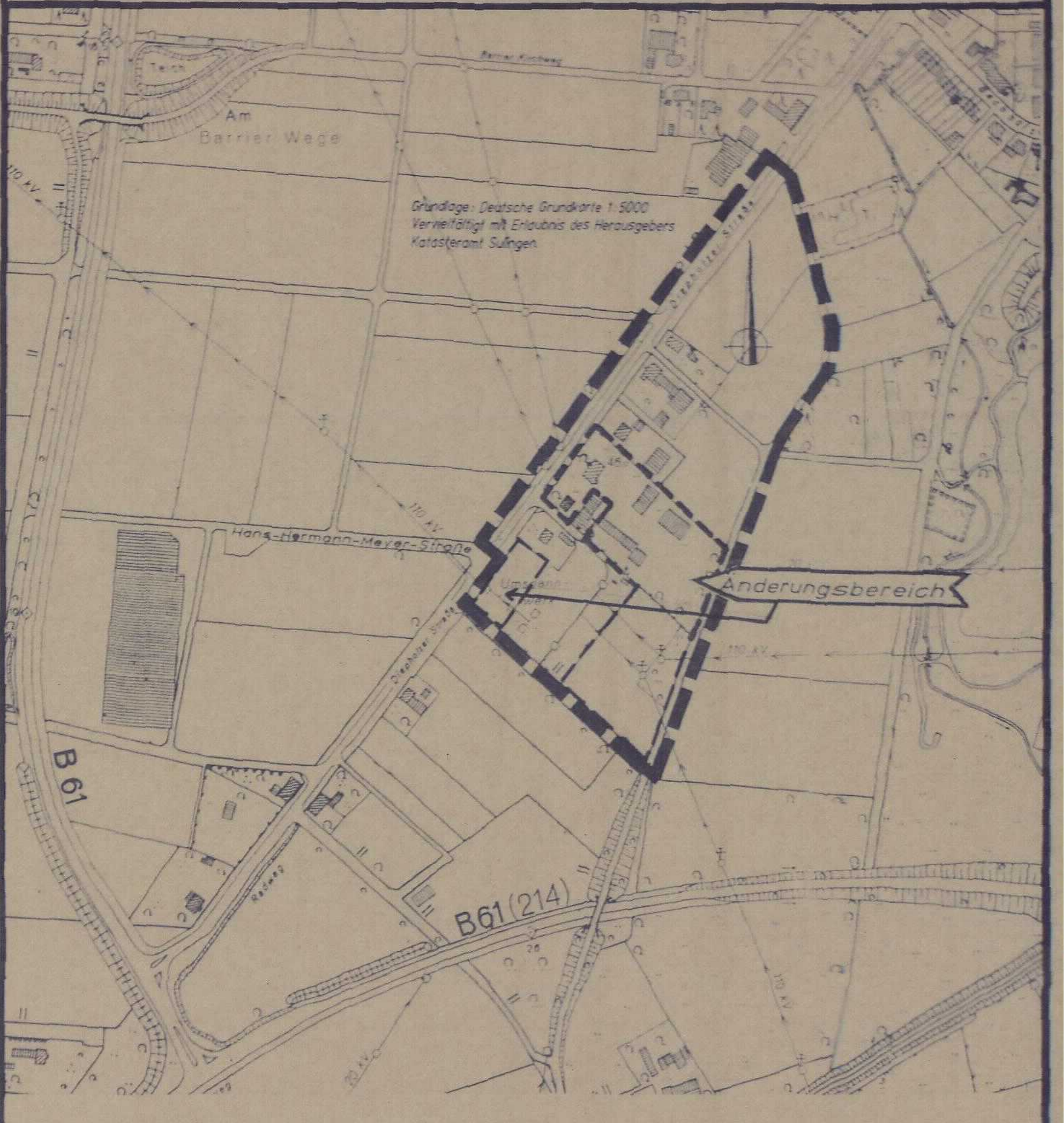
(16) Auf den Stellplatzflächen gemäß § 47 NBauO sind je 6 Stellplätze und im Bereich der nicht überbaubaren sonstigen Grundstücksflächen sind für je 120 qm durch Gebäude bzw. Fahrbahn- und Ladebereiche sowie Lagerflächen versiegelte Flächen mindestens 1 hochkroniger, landschafts- und standortheimischer Laubbaum, Kopfmaß 14/16, mit einer unbefestigten Fläche von wenigstens 4 qm zu pflanzen (Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 25 a BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB).

(17) Untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine, Lüfter- und Fahrstuhlschächte, Masten und technische Anlagenteile der Energieversorgung usw., können die gemäß § 16 (3) BauNVO festgesetzte maximale Bauhöhe überschreiten.

(18) Im Bereich des Schutzstreifens für die Erdgashochdruckleitung sind Anpflanzungen, Oberflächenbefestigungen und Nutzungen nur im Einvernehmen mit der EWE Aktiengesellschaft, Delmenhorst, zulässig.

(19) Im Bereich der Schutzstreifen für Elt-Freianlagen und in der Nähe von den Planungsraum kreuzenden Elt-Erdkabeln sind bauliche Maßnahmen nur im Einvernehmen mit der E.ON-Avacon und der E.On Netz GmbH zulässig. Die E.ON Netz GmbH und die E.ON-Avacon sind rechtzeitig bei der Planung baulicher Anlagen zu beteiligen, damit auf notwendig werdende Veränderungen bzw. Richtlinien hingewiesen werden kann. Auf die zu beachtenden Planungshinweise unter Punkt 10.1 der Begründung *zum Bebauungsplan wird Bezug genommen.*

(20) Eine durch die Grundstücksbeleuchtung und von Werbeanlagen ausgehende Lichtstärkenerhöhung darf am Fahrbahnrand der Diepholzer Straße 5 Lux nicht überschreiten.



STADT SULINGEN

Landkreis Diepholz – Regierungsbezirk Hannover

BEBAUUNGSPLAN NR. 53
"Gewerbegebiet Diepholzer Straße"

1. Änderung

Maßstab 1:1000

In der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 18.05.2006

04. 01. 01 P
14. 04. 01 VR