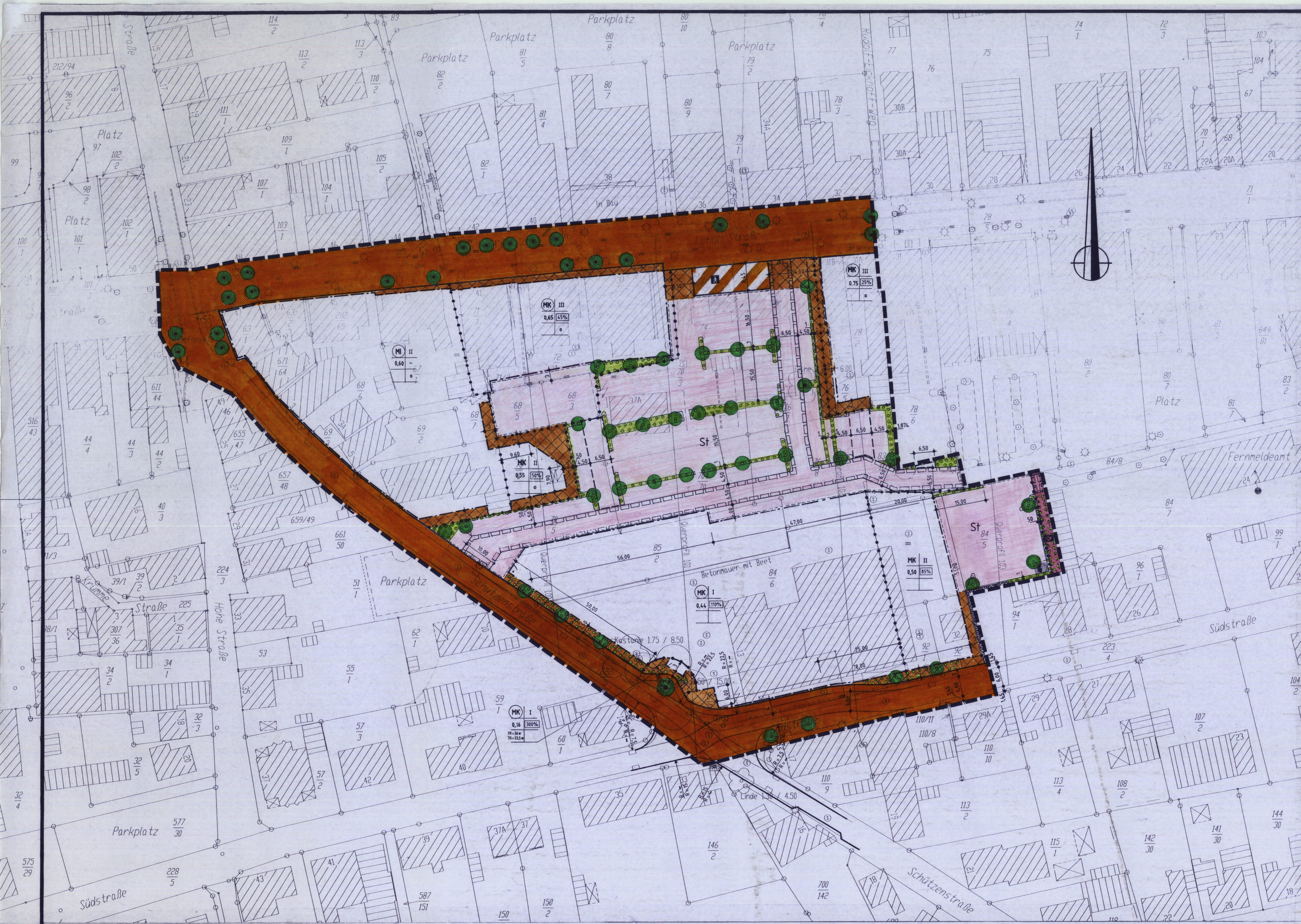




ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	zulässige Überschreitung der GRZ
Firsthöhe/Traufhöhe	Bauweise

Art der baulichen Nutzung

	Mischgebiete
	ÜBERBAUBARE, GRUNDSTÜCKSFÄCHEN NICHT ÜBERBAUBARE, GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
	Kerngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,16 - 0,75	Grundflächenzahl
I, II, III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,16 - 0,75	Höhe baulicher Anlagen in Metern als Höchstgrenze über NN
25% - 300%	max. zulässige Überschreitung der GRZ durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlage i.S. des § 14 BauNVO (siehe textl. Festsetzungen Nr. 8)

Bauweise, Baugrenzen

o	Offene Bauweise
g	Geschlossene Bauweise
---	Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf

	Flächen für den Gemeinbedarf (ÜBERBAUBARE, GRUNDSTÜCKSFÄCHEN NICHT ÜBERBAUBARE, GRUNDSTÜCKSFÄCHEN)
	Fernmeldeamt

Verkehrsflächen

	Öffentliche Verkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Öffentlicher Fußgängerbereich / Platz / Marktplatz

Flächen für Versorgungsanlagen

	Elektrizität
--	--------------

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. 1)
	Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) (siehe textl. Festsetzungen Nr. 2)
	Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB) (siehe textl. Festsetzungen Nr. 4)

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze St = Stellplätze
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textl. Festsetzungen Nr. 6)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textl. Festsetzungen Nr. 6)
	Lärmschutzwand (siehe textl. Festsetzungen Nr. 7)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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

HINWEIS

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. 01. 1990 (BGBl. S. 12), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. 04. 1993 (BGBl. S. 466) maßgebend.

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 "Sanierungsgebiet (südlich der Langen Straße)" beschließen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16. 08. 2003 ortsüblich bekannt gemacht. Sulingen, den 13. 02. 2004.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 25. 06. 2002 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53 "Sanierungsgebiet (südlich der Langen Straße)" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16. 08. 2003 ortsüblich bekannt gemacht. Sulingen, den 13. 02. 2004.

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur 11, Maßstab: 1:500
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Kartierungsgesetzes 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 14. 11. 2001). Der Inhalt hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich. Katasteramt Sulingen, L4 - 410/2001. Sulingen, den 23. 03. 2004.

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der Stadt Sulingen - Planungsamt. Sulingen, den 13. 02. 2004.

Öffentliche Auslegung
Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 04. 12. 2003 den 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 06. 12. 2003 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 19. 12. 2003 bis 19. 01. 2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Sulingen, den 13. 02. 2004.

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 04. 12. 2003 den 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 06. 12. 2003 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 19. 12. 2003 bis 19. 01. 2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Sulingen, den 13. 02. 2004.

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Sulingen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12. 02. 2004, als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Sulingen, den 13. 02. 2004.

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am 19. 02. 2004 in der Sulinger Kreiszeitung Nr. 42 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 19. 02. 2004 rechtsverbindlich geworden. Sulingen, den 20. 02. 2004.

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 13. 02. 2004.

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden. Sulingen, den 13. 02. 2004.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind flächendeckend mit flächwichtigen Laub-Sträuchern wie Schneebere (Symphoricarpos 'Hancock'), Beet-Rosen unterschiedlicher Sorten, Fingerstrauch (Potentilla fruticosa) dauerhaft zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind unverzüglich zu ersetzen.

In der Pflanzfläche zwischen der Stellplatzfläche und der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentlicher Fußgängerbereich / Platz / Marktplatz“ sowie in der Pflanzfläche zwischen der „südlichen Parkplatzzachse“ und der Stellplatzfläche (Ladezone) östlich des Einkaufszentrums sind Heimbüchsenhecken zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind unverzüglich zu ersetzen.

2. Die gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Standorte von Bäumen sind mit höchststämmigen Laubbäumen wie Gleditsien (Gleditsia triacanthos) mit einem Zopfmaß von mindestens 4 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu bepflanzen. Im Bereich der festgesetzten Stellplatzflächen und im Bereich der Südstraße ist die Sorte Gleditsia triacanthos 'Shademaster' mit einer Kronenunterkante nicht unter 3,00 m und im Pflanzstreifen entlang der Schützenstraße / Südstraße die Sorte Gleditsia triacanthos 'Skyline' oder gleichwertig zu verwenden.

Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind unverzüglich zu ersetzen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3. Die der Südstraße zugewandte Fassade des geplanten Einkaufszentrums im Kerngebiet (MK 1) ist im Abschnitt von der Kreuzung bis zum ersten gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Baumstandort mindestens alle 15 m durch eine vertikale Fassadenbegrünung mit Kletterhilfe mit Gelbblatt (Lonicera heckrotii), Schlingkletterer (Polygnum aueritii), Glycine (Wisteria sinensis), Rankrosen, Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris) Efeu (Hedera helix) u. derg. zu gliedern. Die Pflanzen und die Rankhilfen sind dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind unverzüglich nachzupflanzen.

4. Die gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zu erhaltenden Großbäume Stieleiche (Quercus robur) und Säuleiche (Quercus robur 'Fastigiata') sind im Bestand - unbeschadet erforderlicher Pflegeschnitte - zu erhalten. Sollten die Bäume absterben, sind die festgesetzten Standorte umgehend mit hochstämmigen Laubbäumen entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 2 zu bepflanzen.

5. Im Bereich der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB belasteten Flächen (in der zeichnerischen Festsetzung großvolumig umrandet) ist die Stadt Sulingen berechtigt, allgemeine Verkehrsanlagen und Entsorgungsleitungen (Regenwasser / Schmutzwasser) zu errichten, zu unterhalten und dauerhaft zu nutzen.

6. Im Bereich der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB belasteten Flächen (schmale gestrichelte Umrandung) sind die jeweiligen Eigentümer der nördlich angrenzenden Grundstücke (Lange Str. 31, 31 a, 31 b und 39) berechtigt, die festgesetzte Stellplatzanlage für die Zu- und Abfahrt zu ihren Stellplätzen mitzunutzen und Regenwasser-entwässerungsleitungen zur Grundstücksentwässerung mit Anschluss an die öffentliche Regenwassersammelkanalisation zu verlegen.

7. Im Bereich der festgesetzten Fläche für eine Lärmschutzwand gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB (entlang der westlichen und nördlichen (tlw.) Grenze zum Flurstück 94/1, Flur 11, Gemarkung Sulingen) ist eine mindestens 1,8 m hohe, geschlossene Lärmschutzwand mit einem Schalldämmmaß >= 20 dB zu errichten. Die Lärmschutzwand ist in Abstimmung mit dem Eigentümer des Grundstückes Südstraße 28 (Flurstück 94/1, Flur 11, Gemarkung Sulingen) flächig zu begrünen.

8. Auf der Berechtigungsgrundlage des § 19 (4) Satz 3 BauNVO und unbeschadet der Regelungen des § 21 a (3) BauNVO wird eine prozentuale Überschreitung der jeweils festgesetzten baubetriebsbezogenen Grundflächenzahl für die Anlage von Stellplätzen mit ihren Zufahrten (ohne Garagen) und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO zugelassen. Die prozentuale Überschreitung ist der zeichnerischen Festsetzung zu entnehmen.

Übersicht im Maßstab 1:5000



STADT SULINGEN

Landkreis Diepholz - Regierungsbezirk Hannover

BEBAUUNGSPLAN NR. 53

"Sanierungsgebiet (südlich der Langen Straße)"

Maßstab 1:500

In der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 12. 02. 2004