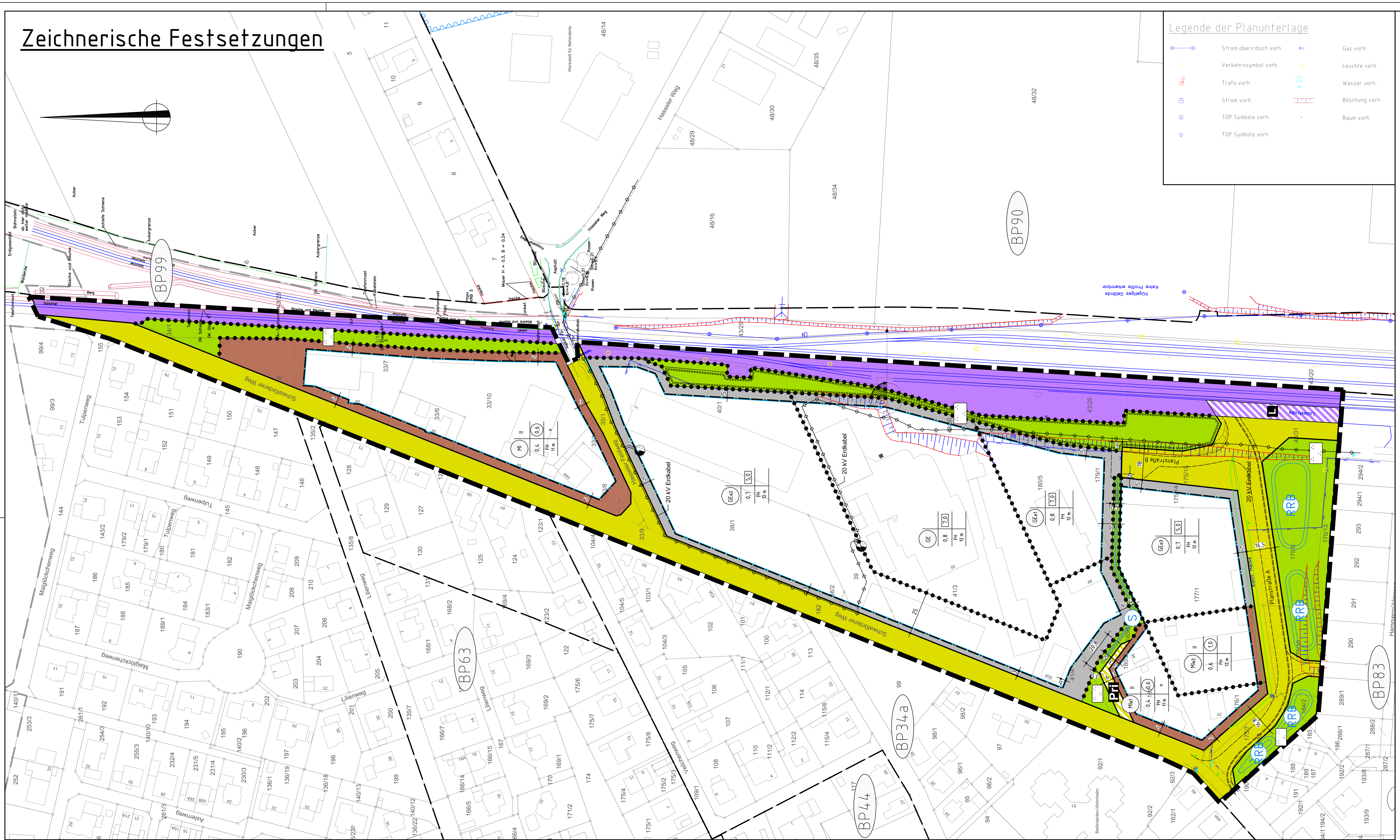
Zeichnerische Festsetzungen



Planzeichenerklärung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl/ Baumassenzahl
Firsthöhe	Bauweise

Art der baulichen Nutzung

- (GE) Gewerbegebiet – Überbaubare Grundstücksflächen – Nicht Überbaubare Grundstücksflächen
- (GEe) Gewerbegebiet mit Einschränkungen – Überbaubare Grundstücksflächen – Nicht Überbaubare Grundstücksflächen
- (MI) Mischgebiet – Überbaubare Grundstücksflächen – Nicht Überbaubare Grundstücksflächen
- (MIe) Mischgebiet mit Einschränkungen – Überbaubare Grundstücksflächen – Nicht Überbaubare Grundstücksflächen

Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 – Grundflächenzahl
- (1,0) – Geschossflächenzahl
- [5,0] – Baumassenzahl
- FH =8,5 m – Höhe baulicher Anlagen als, Höchstmaß über Fahrbahnoberkante (Mittelmaß im jeweiligen grundstücksangrenzenden Straßenabschnitt) FH = Firsthöhe in Metern

Bauweise, Baugrenzen

- o – offene Bauweise
- Baugrenze

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

- Bahnanlagen
- Bahnanlagen besonderer Zweckbestimmung: Ladestraße

Verkehrsflächen

- Öffentliche Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Pri – Zweckbestimmung: Private Verkehrsfläche

Grünflächen

- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Parkanlage

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
- S – Zweckbestimmung: Sickermulde
- RRB – Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- WII – Zweckbestimmung: Wasserschutzgebiet Zone II

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)

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) bei schmalen Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Grenzen der anschließenden B.- Pläne
- Abgrenzung Flurbreinigung Sulingen Nord
- Rechter Winkel

Sonstige Planzeichen

- Immissionsrechtlicher Richtungssektor Koordinatensystem UTM Streifenbreite 6° Koordinatendatum WGS 84, Bezugspunkt: x:487385; y:5837835) – im Uhrzeigersinn von Nordosten (15°) bis Osten (90°) –

Kennzeichnung

- Versorgungsanlage Elektrizität - 20 kV Transformatorenstation
- unterirdische Leitung

Textliche Festsetzungen

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

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

   L/IK = L/EK – 10 log (4 π S/m²/1m²) + 10 log S/1m(1)

   L/EK = Schallemissionskontingent, dB

   s/m = 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 ausreichend kleine Flächenelemente unterteilt wird, so dass in jedem Fall die Ausdehnung eines Elements nicht größer ist als 0,5 s/m.

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

Gewerbegebiet (GE)	tagsüber	68 dB(A)/m²	nachts 46 dB(A)/m²
Gewerbegebiet (GEe 1)	tagsüber	60 dB(A)/m²	nachts 45 dB(A)/m²
Gewerbegebiet (GEe 2)	tagsüber	58 dB(A)/m²	nachts 40 dB(A)/m²
Gewerbegebiet (GEe 3)	tagsüber	56 dB(A)/m²	nachts 41 dB(A)/m²

   Für die Teilfläche (GE) kann innerhalb des Richtungssektors A (Koordinatensystem UTM Streifenbreite 6° Koordinatendatum WGS 84, Bezugspunkt: x:487385; y:5837835) – im Uhrzeigersinn von Nordosten (15°) bis Osten (90°) – eine Erhöhung der Emissionskontingente um 5 dB vorgenommen werden.

   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).

2a. Im Bereich des gegliederten Mischgebietes MIe 1 sind gewerbliche Nutzungen nicht zulässig, ausgeschlossen von der Art der baulichen Nutzung sind Nr. 4, 7 und 8 des § 6 BauNVO. Im eingeschränkten Mischgebiet MIe 2 ist Nr. 1 des § 6 BauNVO (Wohngebäude) ausgeschlossen.

2b. Im Bereich des als GEe 2 festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

3. 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.

4. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L/r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

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

6. Bei bereits teilweise oder ganz bebauten Flächen werden die flächenbezogenen Schallleistungspegel nur bei Sanierung, wesentlichen Änderungen oder Neuerrichtungen herangezogen.

7. Im Bereich der unter emissionsrechtlichen Gesichtspunkten erfolgten gegliederten GE-, GEe1- und GEe2-Gebiete kann die gemäß § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ (Hauptnutzung) um 50 %, maximal bis zu einer Grundflächenzahl bis 0,8 die Gebietsgrenzen überschreitend grundstücksbezogen bemessen werden.

8. Einzelhandelsnutzungen sind in sämtlichen Baugebieten des Bebauungsplanes 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.

Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

Ver- und Entsorgungsleitungen:

Die Leitungsverteilung der Ver- und Entsorgungsleitungen im Bebauungsplangebiet erfolgt gem. DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen 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. Für Neuanpflanzungen im Bereich des Bahngeländes ist das DB Netz AG-Handbuch 822 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu berücksichtigen.

Denkmalpflegerischer Hinweis:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (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."

Altlasten:

Im Geltungsbereich des Plangebietes sind im Bereich der bestehenden Gewerbebetriebe durch die langjährige Nutzungen Altlastenverdachtsflächen vorhanden. 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.

Schallschutz:

Berechnung und Anwendung des Emissionskontingents müssen nach Vorgaben der DIN 45691 Geräuschkontingentierung, Ausgabe 12/2006 erfolgen. Die DIN 45691 ist zu beziehen über die Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin.

Lärmvorbelastung:

Die DB Services Immobilien GmbH weist auf den Bestandsschutz sowie Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb hin, spätere Forderungen können daraus nicht abgeleitet werden.

Hinweis:

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 89 der Stadt Sulingen "Sanierungsgebiet Sulingen-Nord, Am Hasseler Weg" gem. § 10 BauGB treten entgegenstehende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34a der Stadt Sulingen "Wohn- und Gewerbegebiet Schwafördener Weg" außer Kraft.

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplans
(ohne örtliche Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Sulingen diesen Bebauungsplan Nr. 89 "Sanierungsgebiet -Sulingen Nord- Am Schwafördener Weg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Sulingen, den 10.03.2017 (Siegel) Der Bürgermeister gez. Rauschkolb

Verfahrensvermerke des Bebauungsplans

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 31.05.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 "Sanierungsgebiet -Sulingen-Nord- Am Schwafördener Weg". beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.05.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Sulingen , den 10.03.2017 Der Bürgermeister gez. Rauschkolb

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Sulingen, den 08.03.2017 gez. Dipl.-Ing.Janssen Planverfasser

Planunterlage

Kartengrundlage: Bestandsplan_Sulingen_bahnhof_l4-63-10

Liegenschaftskarte: ....

Gemarkung: Sulingen Flur: 3 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 März 2010). 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.*)

LGLN RD Sulingen-Verden, den 10.03.2017 gez. Baudewig
Katasteramt Sulingen

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 18.08.2011 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 08.09.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 17.09.2012 bis 19.10.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sulingen , den 10.03.2017 Der Bürgermeister gez. Rauschkolb

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 15.12.2016 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 89 "Sanierungsgebiet Sulingen-Nord, Am Schwafördener Weg" und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.12.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 89 "Sanierungsgebiet Sulingen-Nord, Am Schwafördener Weg" und der Begründung haben vom 02.01.2017 bis einschließlich 02.02.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sulingen , den 10.03.2017 Der Bürgermeister gez. Rauschkolb

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.03.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sulingen, den 10.03.2017 Der Bürgermeister gez. Rauschkolb

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 BauGB am 24.03.2017 im Amtsblatt Nr. 05/2017 des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 24.03.2017 rechtsverbindlich geworden.

Sulingen, den 27.03.2017 Der Bürgermeister gez. Rauschkolb

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

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. 89
"Sanierungsgebiet -Sulingen Nord- Am Schwafördener Weg"

Maßstab 1:1000

In der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 09.03.2017

Abschrift

05.02.2012 KE
20.04.2011 NS
21.03.2011 NS
15.02.2010 NS
01.04.2010 NS
11.06.2010 NS
09.08.2010 NS