Bebauungsplan 69 "Im Langel"

Zeichnerische Festsetzungen

Maßstab 1 : 1.000

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 69 - Im Langel -

Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

1.)
Für die Anlage von Fuß- und Radwegen innerhalb der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

Sicherungsmaßnahmen

2.) S 1:
Erhalt von vorhandenen Einzelgehölzen und Gehölzstrukturen.
Ein Ausfall des Bestandes ist entsprechend zu ersetzen.

Vermeidungsmaßnahmen

3.)
Auf den privaten Bauflächen ist die Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO ausgeschlossen.

Ausgleichsmaßnahmen

4.) A 1:
Anlage von Gehölzanpflanzungen am Rand sowie innerhalb des Plangebietes
Durchführung:
Anpflanzen von Bäumen 1. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20,
Bäumen 2. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18, Heistern 150/175 hoch
und zweimal verpflanzten Sträuchern je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder
100/150 hoch
Je 100 qm 1. Baum 1. Ordnung, 2 Bäume 2. Ordnung, 5 Heister und 40 Sträucher
Zu verwendende Arten sind der Kernartenliste Gehölzanpflanzungen zu entnehmen

5.) A 2:
Anlage von Gehölzanpflanzungen am Rande der öffentlichen Grünfläche (Spielplatz)
Durchführung:
Anpflanzen von Bäumen 1. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20,
Bäumen 2. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18, Heistern 150/175
hoch und zweimal verpflanzten Sträuchern je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100
oder 100/150 hoch
Je 200 qm 1. Baum 1. Ordnung, 2 Bäume 2. Ordnung, 5 Heister und 40 Sträucher
Zu verwendende Arten sind der Kernartenliste Hecken zu entnehmen

6.) A 3:
Anpflanzung einer Streuobstwiese
Durchführung:
Anpflanzung von 5- 10 jährigen Hochstammbäumen
Die anzupflanzenden Arten sind der Kernartenliste Obstgehölze zu entnehmen

7.)
Anpflanzung auf den privaten Grundstücksflächen
Durchführung:
Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein
hochstämmiger Obstbaum oder ein standortheimischer Laubbaum anzupflanzen. Abgängige Bäume
sind zu ersetzen.

7b.) A 6:
Anpflanzungen auf dem Lärmschutzwall
Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern.
Je 100 qm Lärmschutzwall ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum anzupflanzen.

8.) A 4:
Anlage eines periodisch vernässten Stillgewässers zur Oberflächenwasserversickerung
(Regenrückhaltebecken)
Durchführung:
Schaffung einer Mulde zur Regenwasserversickerung mit Mutterboden und einer geschlossenen
Rasendecke.
Schaffung von Absatzbecken.
Anfallender Oberboden ist wiederzuverwerten.
Ausbau und Abfuhr von eventuell wasserundurchlässigen Materialien.
Verschließung von eventuell vorhandenen Drainagen.
Berücksichtigung der Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungs-
gebieten (RiStWag) Pkt. 1.2 ATV 138.
Schaffung eines gedrosselten Überlaufes in die Sule.

9.) A 5:
Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Planungsverfahrens Suletal, sowie nicht bilanzierte
Restgrünflächen.

10.)
Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist
mit oder ohne Zwischenspeicherung über Rasenflächen oder Rasenmulden vor Ort
zu versickern.

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 4,5 i.v.m. § 1 BauNVO und § 9 BauGB

11.)
Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

nicht zulässig. Von der Zulässigkeit ausgeschlossen sind somit:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

12.)
Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO Garagen und Stellplätze im
Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur auf den überbaubaren
Grundstücksflächen zulässig.

13.)
In den mit LSM (Lärmschutzmaßnahmen) gekennzeichneten Bereichen dürfen auf der dem
Lärmschutzwall zugewandten Fassade im Obergeschoß keine Fenster von Wohn- und
Aufenthaltsräumen angeordnet sein.
Fenster von Räumen untergeordneter Nutzung (z.B. Bäder, Abstellräume, etc.) sind zulässig.
Weiterhin ist durch bauliche Ausbildung (z.B. Gebäudestellung, Grundrißgestaltung,
Schallschutzfenster, etc.) zu gewährleisten, daß in Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen folgende
Mittelungspegel
nicht überschritten werden:
tagsüber 39 dB (A)
nachts 32 dB (A).

Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 69 der Stadt Sulingen "Im Langel" werden die Festsetzungen der
im Geltungsbereich gelegenen Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 3 "Nord-West" aufgehoben.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Sulingen diesen Bebauungsplan Nr.69 „Im Langel", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen beschlossen.
27232 Sulingen, den 12.02.1998

gez. Schlüterbusch (SIEGEL) gez. Dirkiage
Bürgermeister Stadtdirektor

Verfahrensvermerke / Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.03.1996 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 69 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.03.1997 ortsüblich bekanntgemacht.
27232 Sulingen, den 12.02.1998

gez. Dirkiage
Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1:1.000 (Digitaler Datenaustausch EDBS)

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs.4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. 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 29.10.1996). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
27232 Sulingen, den
Katasteramt Sulingen 17. 03. 1998 gez. Wieling
Verm. Oberrat

Öffentliche Unterrichtung

Die öffentlich Unterrichtung der Bürger über die Planung erfolgte nach der Veröffentlichung in der Sulinger Kreiszeitung am 04.03.1997 und durch Aushang vom 03.03.1997 bis zum 25.03.1997 in einer Bürgerversammlung am 24.03.1997.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt aufgrund des Schreibens vom 16.6.1997.

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 30.09.1997dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB A 3 Abs. 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.11.1997 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 12.11.1997 bis zum 12.12.1997 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.
27232 Sulingen, den 12.02.1998

gez. Dirkiage
Stadtdirektor

Überleitungsbeschluß

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 29.01.1998 nach Abschluß des Verfahrensschrittes der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen, das Bauleitplanverfahren des Bebauungsplanes Nr. 69 "Im Langel" gemäß § 233 BauGB nach den Vorschriften des seit dem 01.01.1998 in Kraft getretenen novellierten Baugesetzbuches fortzuführen.
27232 Sulingen, den 12.02.1998

gez. Dirkiage
Stadtdirektor

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 29.01.1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
27232 Sulingen, den 12.02.1998

gez. Dirkiage
Stadtdirektor

Inkrafttreten

Der vom Rat der Stadt Sulingen in seiner Sitzung am 29.01.1998 als Satzung nebst Begründung beschlossene Bebauungsplan, ist mit Bekanntmachung in der Sulinger Kreiszeitung Nr. 49 vom 27.02.1998 gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft getreten.
27232 Sulingen, den 16. 03. 1998

gez. Dirkiage
Stadtdirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

_____den __.__.____

Unterschrift

Mängel und Abwägung

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

_____den __.__.____

Unterschrift

Hinweis:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.123), 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.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB § 1 Abs. 1 BauNVO)

- WA Allgemeines Wohngebiet
- WR Reines Wohngebiet
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Geschoßflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Bauweise

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- (0,8) Geschoßflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- II als Höchstgrenze
- WA ZWO höchstzulässige Zahl der Wohnungen (zwei)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

- o Offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- E/A nur Einzel- Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- V Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 und Abs. 6, § 11 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 5 BauGB)

- Elektrizität

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen
- Spielplatz
- Parkanlage

Grünordnung

- S Schutzmaßnahmen
- A Ausgleichsmaßnahmen

Planzeichen des Bestandes

Gebäudebestand, Grenzen und Hinweise

- Wohngebäude
- Wirtschafts- und Industriegebäude
- Wasser
- Flurstücksgrenze
- Topographische Begrenzungslinie
- 22 Flurstücksnummer
- Abgemarkter Grenzpunkt

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentl. und priv. Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Altenheim — Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, dem Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.7 und Abs. 6, § 11 Abs. 1 und 5 BauGB)

- (R) Umgrenzung der Flächen für die Wasserwirtschaft der Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken)

Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen z. Schutz, z. Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20,25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit A Aufforstung und S Pflanzen und Bäumen
- Landschaft
- Erhaltung
- Bäume

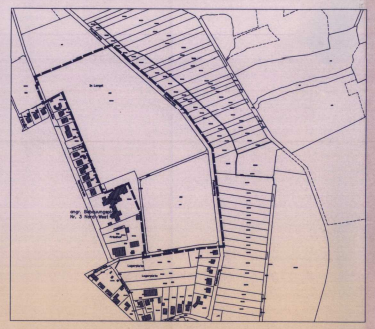
Sonstige Planzeichen

- F+R Fahrweg und Radweg
- F+R+L Fahrweg und Radweg und Wirtschaftsweg (Landwirtschaft)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Grenze unechte Bebauungsplan
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Anordnungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9Abs. 5 Nr. 1, 24 und Abs. 1 BauGB)
- LSM Lärmschutzmaßnahmen
- Lärmschutzwall

Stadt SULINGEN

Landkreis Diepholz - Regierungsbezirk Hannover

Bebauungsplan Nr. 69 "Im Langel"



Maßstab 1 : 5.000

Planungskontor Wassermühle

Schumacher & Partner — Stadtplanung