

1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

1.1 Flächen für Gemeinbedarf - Gesundheitlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen -
 Die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Gesundheitlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" dient der Unterbringung der Gebäude und Anlagen von Not- oder Rettungsdiensten sowie eines Wohnheimes für Behinderte einschließlich der erforderlichen Gemeinschafts- und Verwaltungsräume oder -gebäude, Stellplätze und Nebenanlagen.

1.2 Sondergebiet "Stellplatzanlage"
 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Stellplatzanlage" dient der Errichtung von Kfz-Stellplätzen einschließlich der erforderlichen Zu- und Umfahrungen.
 Die zulässige Grundfläche (GR) für die Stellplatzanlage beträgt 1.100 qm.
 Für die Oberflächenbefestigung der Stellplätze sind Materialien zu verwenden, die nicht zu einer vollständigen Versiegelung führen (z.B. Pflaster mit mind. 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, wasserdurchlässige Betonsteine etc.).

1.3 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)

1.3.1 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Sträuchern
 Die Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind einreihig mit Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen und als geschnittene Hecke zu entwickeln. Je laufendem Meter sind dabei mindestens drei Gehölze der Pflanzliste zu setzen. Die Anpflanzung ist als geschlossene Hecke dauerhaft zu erhalten, bei Abgang sind entsprechende Neuanpflanzungen vorzunehmen.
 Weiterhin zulässig sind Entwässerungsmulden zum Sammeln und Versickern von Regenwasser.

Pflanzliste	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Eingriff, Weißdorn	Fagus sylvatica	Rotbuche
Crataegus monogyna	Stechpalme	Ligustrum vulgare	Gem. Liguster
Ilex aquifolium	Gew. Eibe		
Taxus baccata			

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

2.1 Aufhebung bisher bestehender örtlicher Bauvorschriften
 Die bisher bestehenden örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung (Dächer) werden im Geltungsbereich der 1. Änderung aufgehoben.

2.2 Oberflächenwasser
 Das im Sondergebiet "Stellplatzanlage" anfallende und nicht als Brauchwasser genutzte Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück oberflächlich zu versickern bzw. entsprechend dem natürlichen Abfluss gedrosselt abzuleiten. Dies ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Stauraumkanal, Sickermulden im Bereich der Pflanzflächen) sicherzustellen.

3 Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen
 Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S1 "Sanierungsgebiet (nördlich des Promenadenweges)" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. S1, rechtskräftig seit dem 01.02.1995, außer Kraft.

3.2 Denkmalschutz
Bodenfunde
 Auf den unbebauten Flächen südlich der ehemaligen Feuerwehr ist im Vorfeld der geplanten Bau- und Erdarbeiten eine archäologische Prospektion anhand von zwei Suchgräben durchzuführen.
 Sollten bei den weiteren Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 1 und 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

Baudenkmal
 Aufgrund eines Baudenkmals in der direkten Umgebung des Plangebietes bedürfen alle Bauvorhaben der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde. Sie sind daher rechtzeitig mit dem Denkmalschutz abzustimmen.

3.3 Altlastenverdachtsfläche
 Die Flurstücke Nr. 163/23 und 163/24 (ehemals Flurstück 163/5) sind bei der unteren Bodenschutzbehörde als Altlastenverdachtsfläche katastergeführt. Auch der östliche Teil des Flurstückes Nr. 172/2 ist als Teil der Altlastenverdachtsfläche betroffen. Belastbare Unterlagen über Schadstoffeinträge in den Boden bzw. schädliche Bodenveränderungen liegen für das Flurstück jedoch nicht vor. Erdbauarbeiten auf diesen Flurstücken sind daher von einem Sachverständigen für Bodenschutz/Altlasten nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz zu begleiten.

3.4 Kampfmittel
 Nach Angaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes kann nicht unterstellt werden, dass im Planungsbereich keine Kampfmittelbelastung vorliegt. Sollten bei der Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

3.5 Artenschutz
 Eine Beseitigung von Gehölzen darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. August) erfolgen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

Präambel und Ausfertigung des Planes
 Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Sulingen diesen Bebauungsplan Nr. S1 "Sanierungsgebiet (nördlich des Promenadenweges)", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Sulingen, den 16.12.2016
 L.S. **gez. Rauschkolb**
 (Rauschkolb)
 Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke / Aufstellungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 13.08.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. S1 "Sanierungsgebiet (nördlich des Promenadenweges)", 1. Änderung im beschleunigten Verfahren beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 25.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sulingen, den 16.12.2016
 L.S. **gez. Rauschkolb**
 (Rauschkolb)
 Der Bürgermeister

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:
Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH
 Eschenplatz 2, 26129 Oldenburg, Tel.: 0441 - 59 36 55

Oldenburg, den 14.12.2016
 L.S. **gez. Gieselmann**
 (Gieselmann)

Planunterlage
 Kartengrundlage: L4 - 44 / 2016
 Liegenschaftskarte: Flur: 11 Maßstab: 1000
 Gemarkung: Sulingen

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 09.03.2016**).
 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.)

Sulingen, den 16.12.2016
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
 Regionaldirektion Sulingen-Verden
 - Katasteramt Sulingen -
 L.S. **gez.**
 Unterschrift

Öffentliche Auslegung
 Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 25.08.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
 Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 09.09.2016 bis einschließlich 07.10.2016 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Sulingen, den 16.12.2016
 L.S. **gez. Rauschkolb**
 (Rauschkolb)
 Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
 Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.
 Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Sulingen, den
 L.S. **gez. Rauschkolb**
 (Rauschkolb)
 Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Sulingen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.12.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sulingen, den 16.12.2016
 L.S. **gez. Rauschkolb**
 (Rauschkolb)
 Der Bürgermeister

Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. S1 "Sanierungsgebiet (nördlich des Promenadenweges)", 1. Änderung, ist gemäß § 10 BauGB am 02.01.2017 im Amtsblatt Nr. 01 / 2017 des Landkreises Diepholz bekannt gemacht worden.
 Der Bebauungsplan Nr. S1, 1. Änd. ist damit am 02.01.2017 rechtsverbindlich geworden.

Sulingen, den 03.01.2017
 L.S. **gez. Rauschkolb**
 (Rauschkolb)
 Der Bürgermeister

Verletzungen 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.

Sulingen, den
 L.S. **gez. Rauschkolb**
 (Rauschkolb)
 Der Bürgermeister

Mängel der Abwägung
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht *) geltend gemacht worden.

Sulingen, den
 L.S. **gez. Rauschkolb**
 (Rauschkolb)
 Der Bürgermeister

*) Nichtzutreffendes streichen

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 1990

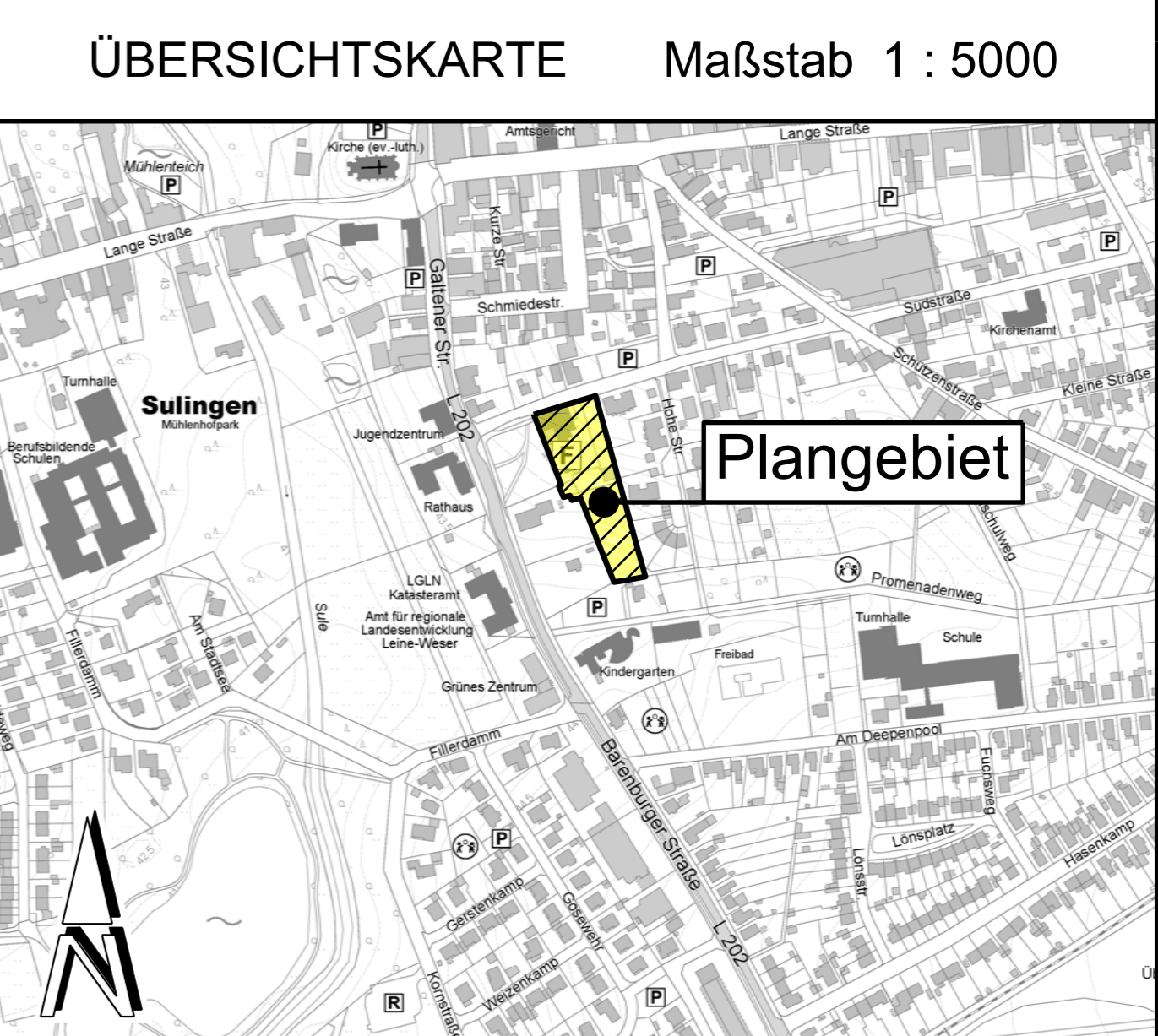
	SO Stellplatzanlage	Sondergebiet - Stellplatzanlage - (siehe Textl. Fests. Nr. 1.2)
	Flächen für den Gemeinbedarf Einrichtungen und Anlagen:	
		Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
		Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
1100 m²	GR	Grundfläche mit Flächenangabe
		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
		Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Leitungsträger zu belastende Flächen
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
		Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Nachrichtliche Übernahme

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet
Grundfläche



Stadt Sulingen

Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. S1

" Sanierungsgebiet (nördlich des Promenadenweges) ", 1. Änderung

Mit örtlichen Bauvorschriften
 (Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

BP-S1-1Ae.DWG