



Präambel und Ausfertigung des Planes

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Stadt Sulingen diesen Bebauungsplan Nr. 125 "Fläche für Gemeinbedarf - Feuerwehr und sozialen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Der Bürgermeister
Sulingen, den 21.08.2023

L.S. gez. Bade
(Bade)

Verfahrensvermerke / Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 19.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 125 "Fläche für Gemeinbedarf - Feuerwehr und sozialen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 23.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister
Sulingen, den 21.08.2023

L.S. gez. Bade
(Bade)

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 22.06.2023

gez. Gieselmann

Planunterlage

Kartengrundlage: 048 - L4 - 155 / 2022
Liegenschaftskarte:
Gemarkung: Klein Lessen Flur: 8, 20 Maßstab: 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 06.10.2022).
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 21.08.2023

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen-Verden
- Katasteramt Sulingen -

L.S. i.A. gez. Silke Franke
Unterschrift

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

- Flächen für den Gemeinbedarf Einrichtungen und Anlagen:
- Feuerwehr
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Fläche für Gemeinbedarf - Feuerwehr und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Die Fläche für Gemeinbedarf dient der Unterbringung der Gebäude und Anlagen der örtlichen Feuerwehr und sozialen Zwecken dienenden Einrichtungen und Anlagen, wie ein Kindergarten und ein Dorfgemeinschaftshaus mit Schießstand, einschließlich der erforderlichen Gemeinschafts- und Verwaltungsräume oder -gebäude, Geräte- und Materialräume.
Darüber hinaus sind der Zweckbestimmung dienende Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

1.2 Zulässige Grundfläche
Im östlichen Bereich des Plangebietes (Flurstück Nr. 3/2) darf der Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, das Maß von 80 % und im westlichen Bereich des Plangebietes (Flurstücke Nr. 64/2 und 70/1) das Maß von 60 % nicht überschreiten.
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Anlagen i. S. v. § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

1.3 Niederschlagswasserbeseitigung
Bei Baumaßnahmen ist auf dem jeweiligen Grundstück eine Regenrückhaltung mit Drosselabfluss vorzusehen, welche die Niederschlagswasserabflüsse auf das Maß der natürlichen Abflusspende von 2 l/(s x ha) drosselt.

2 Hinweise

2.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S.4147).
BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2022 (GVBl. S. 388).
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).
Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739)
Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.12.2021 (Nds. GVBl. S. 830)

2.2 Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese nach § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz und dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2.3 Nicht überbaute Flächen
Es wird darauf hingewiesen, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

2.4 Kampfmittel
Im zentralen westlichen Bereich des Plangebietes wurde mit einem Splittergraben eine Fläche ermittelt, für die ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel besteht. Bei Bau- oder Erdarbeiten in diesem Bereich ist die Fläche vorab in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zu sondieren.
Im übrigen Plangebiet ist bei Hinweisen auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

2.5 Altlasten
Im Plangebiet befinden sich zwei Altlastenverdachtsflächen (EVA-Anlagen-Nr.: 251.040.5.000.0367 und 251.040.5.000.0541). Jegliche Erdarbeiten im Bereich der gekennzeichneten Verdachtsflächen sind nur mit gutachterlicher Begleitung durch einen Gutachter oder Sachverständigen zulässig.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten weitere Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz zu informieren.

2.6 Vorhandene Freileitung - 10 KV - (oberirdisch)
Stromfreileitung der Westnetz GmbH (nicht eingemessen)

2.7 Artenschutz
Die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli stattfinden. Notwendige Fällungs-, Rodungs- und Rückbauarbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

2.8 Klimaschutz
Zum 1. November 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten. Durch das GEG werden das bisher gültige Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammengeführt und ersetzt.
Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Die Anforderungen aus dem Gesetz sind einzuhalten. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.
Zudem ist § 32 a NBauO „Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern“ zu beachten (NBauO vom 2.4.2012, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2022 (Nds. GVBl. S. 388).

3 Nachrichtliche Übernahmen

Erlaubnis- bzw. Bewilligungsfeld Scholen
Das Plangebiet befindet sich im Erlaubnisfeld Scholen der Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG und im Bewilligungsfeld Scholen der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co.KG. Die Bergbauberechtigungs-Konzession berechtigt zur Aufsuchung bzw. Gewinnung von Erdöl und anderen bituminösen Stoffen (Kohlenwasserstoffe). Im Bewilligungsfeld ist der Konzessionshalter verpflichtet, konzessionserhaltende Maßnahmen, wie Seismik und Explorationsbohrungen durchzuführen.

Erdgasfeld Barenburg
Das Plangebiet befindet sich an einem durch Altbergbau (Erdgasfeld Barenburg) beeinflussten Standort. Baumaßnahmen in Bereichen bergbaulicher Anlagen können zu erheblichen Gefahren führen. In diesen Gebieten ist bei Baugenehmigungen eine Beteiligung der Bergbehörde unabdingbar.

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 15.12.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 29.12.2022 bis einschließlich 01.02.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Bürgermeister
Sulingen, den 21.08.2023

L.S. gez. Bade
(Bade)

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht 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.

Der Bürgermeister
Sulingen, den

(Bade)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat den Bebauungsplan Nr. 125 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.06.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Der Bürgermeister
Sulingen, den 21.08.2023

L.S. gez. Bade
(Bade)

Ausfertigungsvermerk

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Rates der Stadt Sulingen sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Der Bürgermeister
Sulingen, den 21.08.2023

L.S. gez. Bade
(Bade)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 125 "Fläche für Gemeinbedarf - Feuerwehr und sozialen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen" ist gemäß § 10 BauGB am 01.09.2023 im Amtsblatt Nr. 26/2023 des Landkreises Diepholz bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 125 ist damit am 01.09.2023 rechtsverbindlich geworden.

Der Bürgermeister
Sulingen, den 06.09.2023

L.S. gez. Bade
(Bade)

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.

Der Bürgermeister
Sulingen, den

(Bade)

Mängel der Abwägung

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

Der Bürgermeister
Sulingen, den

(Bade)

*) Nichtzutreffendes streichen

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000

© 2022 LGLN
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Stadt Sulingen
Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 125

" Fläche für Gemeinbedarf - Feuerwehr und sozialen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen "

BP125.DWG