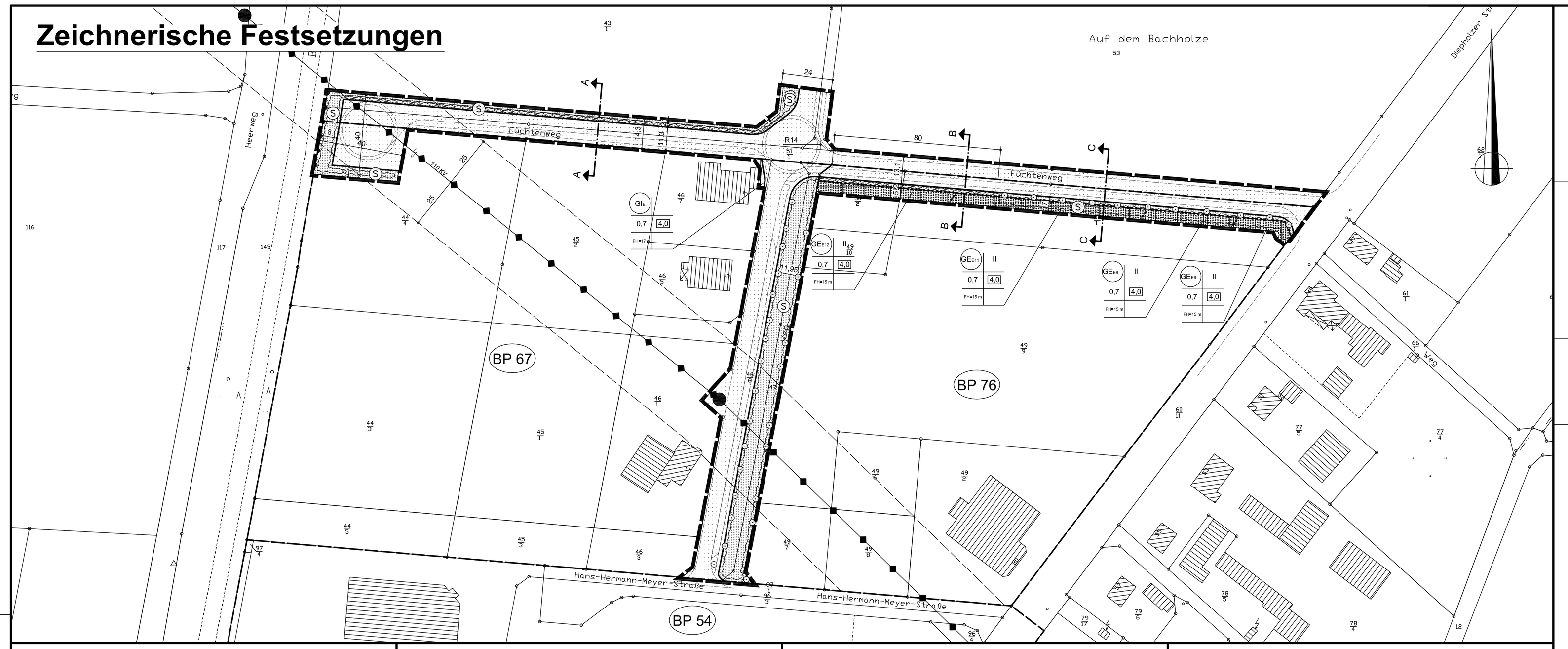
Zeichnerische Festsetzungen



Planzeichenerklärung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Baumassenzahl
Firsthöhe	

Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiet
Überbaubare Grundstücksflächen
Nicht Überbaubare Grundstücksflächen

Maß der baulichen Nutzung

0,7 — Grundflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH =15 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Fahrbahnoberkante (Mittelmaß im jeweiligen grundstücksangrenzenden Straßenabschnitt)
FH = Firsthöhe in Metern
4,0 — Baumassenzahl

Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

Private Grünfläche

öffentliche Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

S — Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
S = Sickermulde

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

Nachrichtliche Übernahmen

110 kV = oberirdisch mit Schutzzone

Textliche Festsetzungen

1.1 Die gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind biologisch stabil auszubilden und mit landschafts- und standortheimischen Laubgehölzen, wie Eiche, Buche, Birke, Hartriegel, Gewöhnlicher Schneeball, Faulbaum, Waldhasel, Kornelkirsche, Salweide, Vogelbeere, Feldahorn, Hainbuche, Frühe Traubenkirsche usw., flächendeckend zu bepflanzen, das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Hierbei ist die Pflanzung so zu gestalten, dass aufgrund der entstehenden Bodenbeschattung ein Einsatz chemischer Herbizide i. S. v. § 9 (1) Nr. 20 BauGB vermieden wird.

1.2 Die festgesetzten Flächen zur Anlage von Sickermulden (S) sind in Längsrichtung muldenförmig als Retentionsraum zur Regenwasserversickerung zu profilieren. Die nicht durch eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9(1) Nr. 25a BauGB) umgrenzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, mit der Zweckbestimmung Sickermulde (S) sind pflanzensoziologisch als Hochstaudenflur zu entwickeln. Mahd und Pflege dieser Bereiche ist nur außerhalb der Brutzeit (ab Juli eines jeden Jahres) zulässig.

1.3 Entlang der Sickermulden an dem östlichen Teilbereich des Füchtenweges und der Hans-Hermann-Meyer-Straße sind gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB insgesamt 36 Bäume durch die Stadt Sulingen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

2.1 Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten (gem. "Sulinger Sortimentsliste") sind zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches (gem. § 1Abs.6 Nr. 4 BauGB) in Sulingen sowie basierend auf den städtebaulichen Zielen zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels nicht zulässig.

- *Augenoptik*
- *Bekleidung*
- *Blumen*
- *Bücher*
- *Computer (PC-Hardware und -Software)*
- *Drogerie/Kosmetik/Parfümerie*
- *Elektrohaushaltsgeräte (Kleingeräte)*
- *Elektrohaushaltsgeräte (Großgeräte)*
- *Fahrräder und Zubehör*
- *Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör*
- *Glas/Porzellan/Keramik*
- *Haus-/Bett- /Tischwäsche*
- *Heimtextilien/Gardinen*
- *Hausrat/Haushaltswaren*
- *Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche*
- *Kinderwagen*
- *Med. und orthopädische Geräte (einschl. Hörgeräte)*
- *Musikinstrumente und Musikalien*
- *Nahrungs- und Genussmittel*
- *Papier/ Büroartikel/Schreibwaren, Künstler- und Bastelbedarf*
- *Pharmazeutische Artikel (Apotheke)*
- *Schuhe, Lederwaren*
- *Spielwaren*
- *Sport- und Campingartikel*
- *Telekommunikationsartikel*
- *Uhren/Schmuck*
- *Unterhaltungselektronik*
- *Waffen/Jagdbedarf/Angeln*
- *Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/ Kunstgegenstände*
- *Zeitungen/Zeitschriften)*
- *Zoologischer Bedarf und lebende Tiere*

2.2 Ausnahmsweise sind Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zulässig, wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb und die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang gegeben ist, wenn zudem eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist, sowie wenn die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich erkennbar sind. Das durch den Rat der Stadt Sulingen selbstbindend beschlossene Einzelhandelsentwicklungskonzept findet bei dieser Festsetzung Anwendung, ebenso der beschlossene zentrale Versorgungsbereich gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB sowie die "Sulinger Sortimentsliste".

3.1 Zur Erschließung der Baufläche können je Betriebsgrundstück 2 Grundstückszufahrten mit jeweils einer Zufahrtsbreite von max. 12 m angelegt werden und die öffentlichen oder privaten Grün- und Sickerflächen unterbrechen.

3.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplangebiet sind Stellplätze gemäß § 12 BauNVO i. V. m. § 23 (5) BauNVO sowie vergleichbare Ausstellungs- und Lagerplätze gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO zulässig, soweit sonstige Festsetzungen nicht entgegenstehen. Stellplätze müssen über gemeinsame Grundstückszu- und abfahrten angefahren werden können und ausreichend Wendemöglichkeiten auf dem jeweiligen Grundstück haben, um ein Rückwärtseinfädeln in den fließenden Verkehr zu vermeiden.

3.3 Kfz-Stellplätze gemäß § 47 NBauO, die nicht Fahrzeugen dienen, die grund wassergefährdende Stoffe geladen haben bzw. Stellplatzflächen, auf denen keine grundwassergefährdenden Stoffe verladen werden, sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. wasserdurchlässiger Drainbetonstein, Rasengitterstein, Schotterrasen). Das Oberflächengefälle dieser Stellplätze ist so zu gestalten, dass etwaige Niederschlagsspitzen den seitlichen Mulden zur weitestgehenden Versickerung zugeführt werden können (§ 9 (1) Nr. 4 i.V.m. Nr. 20 BauGB).

4.1 Die Entsorgung des unbelasteten Regenwassers hat dezentral auf den jeweiligen Baugrundstücken zu erfolgen.
Für die Grundstücksregenentwässerung sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer anstelle einer Kanalisation Sickermulden im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für die Anlage von Sickermulden (S) anzulegen, gegebenenfalls durch zusätzliche Sickermulden zu ergänzen und dauerhaft zu unterhalten.
Von dem jeweiligen Grundstückseigentümer ist parallel zum Bauantrag gegenüber der Stadt Sulingen die erforderliche Dimensionierung und Lage des grundstückseigenen Muldensystems, unter Zugrundelegung einer maximal zulässigen Grundstücksversiegelung (GRZ=0,8) nachzuweisen. (Entwässerungsantrag gem. Niederschlagswassersatzung der Stadt Sulingen in der jeweils geltenden Fassung).
Für die Planung, die Bemessung, den Bau und den Betrieb der grundstückseigenen Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) als den hierfür maßgebliche Regeln der Technik zu beachten.

Sämtliches anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser (auch das von Verkehrs- und Stellplatzflächen) ist ausschließlich in die Sickermulden zuzuleiten. Ein Zuleiten direkt in eine unterirdische Rohrrigole oder einen Schluckbrunnen ist unzulässig.
Die Stadt Sulingen ist für das Gesamtsystem öffentlich-rechtlich verantwortlich. Die Stadt Sulingen regelt die Verantwortlichkeiten über Bau, Betrieb und Unterhaltung mit den zuständigen Privateigentümern.
Das Regenwasser aus den, den Mulden benachbarten Grundstücksflächen kann, sofern es nicht als Brauchwasser zwischengespeichert und genutzt bzw. flächig versickert wird, direkt in die Sickermulden abgeleitet werden. Für den Fall von Starkregenereignissen ist sicherzustellen, dass das überschüssige Oberflächenwasser des jeweiligen Grundstücks in die Versickerungsmulden abgeführt, dort zurückgehalten und versickert wird. Die festgesetzten Mulden auf den privaten Grundstücken können in die jeweilige Grundstücksgestaltung individuell miteinbezogen und erweitert werden.
Durch die Stadt Sulingen werden die verbindenden Leitungen und die Notüberläufe im gesamten Baugebiet hergestellt und an die südlich des Baugebietes verlaufende Regenwassersammel-kanalisation angeschlossen.

4.2 Durch mineralische, wasserunlösliche Sedimente belastetes (verunreinigtes) Regenwasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken durch vom Grundstückseigentümer zu erstellender und zu betreibender Reinigungsanlagen vorzubehandeln.
Niederschlagswasser von Abfüllplätzen grundwassergefährdender Stoffe ist nach Durchlaufen hierfür geeigneter und entsprechend dimensionierter Abscheideanlagen grundsätzlich der Schmutzwassersammelkanalisation zuzuführen.

5.1 Die im Folgenden angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel wurden auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2714 „Schallausbreitung im Freien" bestimmt. Es handelt sich hier um immissionswirksame Schallleistungspegel. Der „wahre" Schallleistungspegel als Summe aller Einzelgeräuschquellen kann um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie um Abschirmmaß DLz (sekundäre Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Anlage oder auf dem Ausbreitungsweg) größer sein.

5.2 In den folgenden Gebieten dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten:

GEe6 + GEe9	*tagsüber*	*60 dB(A)/m²*	*nachts*	*45dB(A)/m²*
GEe11	*tagsüber*	*63 dB(A)/m²*	*nachts*	*48dB(A)/m²*
GEe12	*tagsüber*	*65 dB(A)/m²*	*nachts*	*50dB(A)/m²*

5.3 Eine Umschichtung der vorgenannten Emissionsschallpegel ist im Rahmen der betrachteten Immissionssituation zulässig. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.
Im Einzelfall kann beim Einsatz von schallpegelmindernden Hindernissen auf dem Schallausbreitungsweg der flächenbezogene Schallleistungspegel erhöht werden.
Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.
Eine Konzentration der in einem Teilgebiet maximal zulässigen Schallleistungspegel auf einen Punkt darf nur innerhalb der durch Kugellinien gegliederten Flächen erfolgen.

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)

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplans
(ohne örtliche Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Sulingen diesen Bebauungsplan Nr. 94 "Füchtenweg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Der Bürgermeister

Sulingen, den 17.06.2009 (Siegel) gez. Knoop (Knoop)

Verfahrensvermerke des Bebauungsplans
Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 30.10.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94 "Füchtenweg", beschlossen. Der Aufstellungsbeschuss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.12.2008 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Sulingen , den 17.06.2009 Der Bürgermeister
gez. Knoop (Knoop)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der Stadt Sulingen - FB Planung und Bauordnung -

Sulingen, den 12.06.2009 gez. Lakemann Planverfasser (M.Eng, Dipl. Ing)

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: .....
Gemarkung: ...Sulingen..... Flur: ..15..... 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 ..18.08.2006.....). 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.*)

.....GLL Sulingen. , den ..15.06.2009.....
Katasteramt ..Sulingen.....L4-181/2006..
.....gez. Baudewig.....
Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 19.03.2009 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 09.04.2009 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 24.04.2009 bis 25.05.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sulingen , den 17.06.2009 Der Bürgermeister
gez. Knoop (Knoop)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.06.2009 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sulingen, den 17.06.2009 Der Bürgermeister
gez. Knoop (Knoop)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 BauGB am 01.07.2009 im Amtsblatt Nr. 7/ 2009 des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 01.07.2009 rechtsverbindlich geworden.

Sulingen, den 02.07.2009 Der Bürgermeister
gez. Knoop (Knoop)

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

Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

- Die Leitungsverteilung sollte 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 geregelt werden. Bei Anpflanzungen wird um Beachtung der DVGW - Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Anlagen" gebeten.

- Im Bereich der Schutzstreifen für Elt-Freileitungen sind bauliche Maßnahmen nur im Einvernehmen mit der E.ON-Netz zulässig. Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit der E.ON Netz im Detail abzustimmen.

- Die Maststandorte müssen für Unterhaltungsarbeiten ständig, auch mit schwerem Gerät wie z. B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches unterliegen die zulässigen Arbeitshöhen - Höhe über alles - der einzusetzenden Baumaschinen und Geräte (Baukräne und andere Hebezeuge, Baugerüste, Förderbänder etc.) und die Bauhöhen geplanter Bauvorhaben (Beleuchtungsanlagen etc.) zur Gewährleistung der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände einer Begrenzung. Angaben hierzu sind von der E.ON Netz einzuholen.

- Im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren, die im Leitungsschutzbereich liegen bzw. an diesen angrenzen, müssen der E.ON Netz die Bauunterlagen (Lageplan und Bauzeichnung mit Angabe der Niveauhöhen) zur Prüfung der Sicherheitsabstände zugesandt werden. Bauliche Maßnahmen im Bereich der Schutzstreifen sind nur im Einvernehmen mit der E.ON Netz zulässig. Der Prüfung der E.ON Netz liegt die DIN EN 50341-1 für die im Freileitungsschutzbereich zulässigen Bauhöhen und die DIN VDE 0105/10.97 für die Gewährleistung der Sicherheitsabstände auf der Baustelle zugrunde.

- Im Freileitungsschutzbereich müssen zur Fahrbahnoberfläche neu geplanter Straßen und Fahrwege die Sicherheitsabstände gemäß DIN EN 50341-1 gewährleistet sein. Zur Prüfung und Abstimmung benötigt die E.ON Netz die Straßenbaupläne bzw. Lagepläne für den Bereich der privaten Grundstücke mit Höhen- und Querprofilangaben frühzeitig.

- Aufschüttungen, Dämme, Erdwälle etc. oder Zwischenlagerungen dürfen innerhalb des Schutzbereiches der Hochspannungsfreileitung nur bis zu der von der E.ON Netz zugelassenen Niveauhöhe vorgenommen werden, da anderenfalls Lebensgefahr besteht.

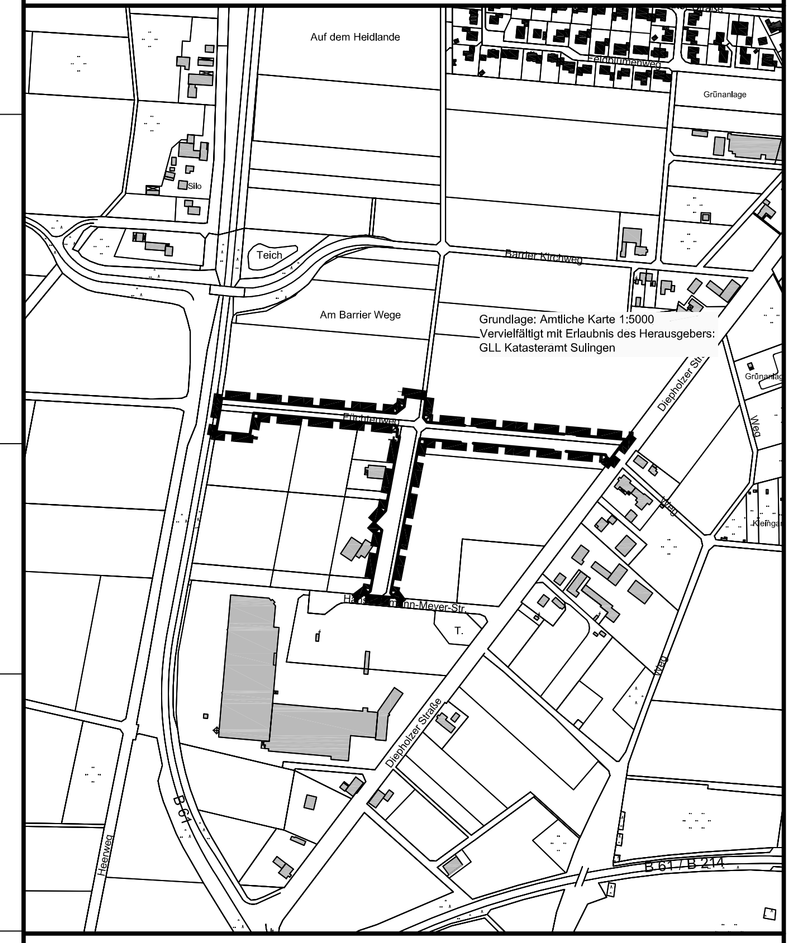
- Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, weil die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist. Standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen ausreichend dauerhaften Abstand zu den Leiterseilen einhalten, können zugelassen werden.

- Die Breite des Freileitungsschutzbereiches für die 110-kV-Leitung ist in Anlehnung an die Angaben der E.ON Netz aufgerundet auf 14 m beidseitig der Leitungsachse festgesetzt.
Die Grenzwerte der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissions-schutzgesetzes werden beim Betrieb der Hochspannungsleitungen eingehalten.

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 Niedersächsischem 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 Plangebiet sind derzeit keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. 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."

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 94 „Füchtenweg" treten entgegenstehenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 67 „Industriegebiet Barrier Kirchweg I" und Nr. 76 „Gewerbegebiet Diepholzer Straße II", außer Kraft.



STADT SULINGEN

- Landkreis Diepholz -

BEBAUUNGSPLAN NR. 94
"Füchtenweg"

Maßstab 1:1000

In der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 11.06.2009

03.11.2008 NS
17.11.2008 NS
18.11.2008 NS
10.12.2008 NS
05.01.2009 DL
06.04.2009 NS
23.04.2009 NS