

Verfahrensvermerke

Bebauungsplan Nr. 107 „Sondergebiet Nienburger Straße“

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Sulingen Bebauungsplan Nr. 107 „Sondergebiet Nienburger Straße“, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Sulingen, den

SIEGEL

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung amdie Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 107 „Sondergebiet Nienburger Straße“ beschlossen.

Sulingen, den

Unterschrift

Vereinfachtes Verfahren

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 107 „Sondergebiet Nienburger Straße“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB wurde eine öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB durchgeführt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 107 „Sondergebiet Nienburger Straße“ mit der Begründung hat vom bis gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Sulingen, den

Unterschrift

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat den Bebauungsplan Nr. 107 „Sondergebiet Nienburger Straße“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sulingen, den

Unterschrift

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 107 „Sondergebiet Nienburger Straße“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Sulingen, den

Unterschrift

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 107 „Sondergebiet Nienburger Straße“ ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 214 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Sulingen, den

Unterschrift

Plangrundlage

Karte: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000
Quelle: Stadt Sulingen, Gemarkung
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgebervermerk: LGLN
© 2013, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). 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.

....., den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210

Oldenburg, den

Verfasser

Planzeichnung



Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der Nutzungen

§ 1.1 Innerhalb des Sondergebietes „Einzelhandel“ (SO) gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO sind ausschließlich Lebensmitteldiscountmärkte zulässig. Insgesamt ist eine Gesamtverkaufsfläche von max. 1.300 m² einzuhalten.

§ 1.2 In dem Mischgebiet (MI) sind nicht zulässig (gem. § 1 (6) BauNVO i.V.m § 6 (2) BauNVO):

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe (§ 6 (2) Nr. 2 BauNVO). Ein Verkauf von Waren an Endverbraucher kann in Ausnahmefällen in diesem Gebiet zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- oder Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer Betriebsstätte steht (Werkverkauf) und dieser Nutzung untergeordnet ist.

§ 2 Firsthöhe

Gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO wird in den Baugebieten eine maximale Firsthöhe (FH) festgesetzt. Sie gilt als Höchstgrenze und darf nur von untergeordneten Gebäudeteilen, wie z.B. Schornsteinen, Erkern, Fahrstuhlbauten, Lüftungsanlagen überschritten werden. Ausnahmen für Immissionsschutzrechtliche Erfordernisse sind ebenfalls möglich. Die maximalen Firsthöhen (FH) sind im Plan bezeichnet.

Zur Ermittlung der maximalen Firsthöhe (FH) dient gemäß § 18 (1) BauNVO als oberer Bezugspunkt der oberste Punkt der Dachkonstruktion. Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante der im Bereich des Baugrundstückes angrenzenden Erschließungsstraße. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine etc.) ist zulässig.

§ 3 Grundflächenzahl

§ 3.1 Im Sondergebiet (SO) „Einzelhandel“ sowie im Mischgebiet (MI) sind Überschreitungen der jeweils zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nicht zulässig.

§ 3.2 Bei der Berechnung der möglichen Grundfläche im Sondergebiet (SO) „Einzelhandel“ sind die festgesetzten privaten Grünflächen (Abstand und Immissionsschutz) als Teil des Baugrundstückes mit heranzuziehen.

§ 4 Garagen und Nebenanlagen gemäß § 12 und § 14 BauNVO i.V.m. § 23 (5) BauNVO

Zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der Straße dürfen Nebenanlagen in Form von Gebäuden (gemäß § 14 BauNVO), Garagen und Carports (gemäß § 12 BauNVO) erst in einem Abstand bis 3 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

§ 5 Stellplatzanlagen im Sondergebiet (SO) „Einzelhandel“

§ 5.1 Stellplatzanlagen im Sondergebiet „Einzelhandel“ sind nach folgender Maßgabe zu begrünen: Pro 7 Stellplätze ist ein einheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu pflanzen. Mindestens 7 der anzupflanzenden Bäume sind in eigenen Pflanzbeeten im Bereich der Stellplätze vorzusehen. Die restlichen anzupflanzenden Bäume können auch in den Pflanzbeeten im Randbereich des Grundstücks untergebracht werden. Die Bäume sind mit einem Pfahlreieck gegen Windwurf und seitliches Anfahren zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

§ 5.2 Stellplätze müssen über gemeinsame Grundstücks- und -abfahrten angefahren werden und ausreichend Wendemöglichkeiten auf dem jeweiligen Grundstück haben, um ein Rückwärtseinfädeln in den fließenden Verkehr zu vermeiden.

Textliche Festsetzungen

§ 6 Zu- und Abfahrtsverbot

Im Sondergebiet (SO) „Einzelhandel“ ist jeweils eine gemeinsame Zu- und Abfahrt in einer Breite von maximal 11 m auf die Nienburger Straße und auf die Königsberger Straße zulässig.

§ 7 Immissionsschutz

§ 7.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind auf den bezeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm) folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Im bezeichneten Bereich „LS 1“ ist eine Lärmschutzeinrichtung mit einer Höhe von 3,5 m vorzusehen. Diese kann als begrünter Wall oder Wand gestaltet sein. Die Außenbauteile müssen ein Flächengewicht von größer gleich 15 kg/m² aufweisen (Schalldämmmaß größer gleich 20 dB), so dass ein nennenswerte Schallabstrahlung über diese Bauteile ausgeschlossen werden kann.
- Im bezeichneten Bereich „LS 2“ ist durch eine rückseitige, geschlossene Gebäudefront des Einzelhandelsbetriebes der erforderliche Schutz für die südlich angrenzenden Grundstücke zu gewährleisten.
- Im bezeichneten Bereich „LS 3“ ist durch eine Überbauung bzw. Einhausung der Ladezone mit einer Schirmkantenhöhe von mindestens 3 m über Oberkante der Stützwand der erforderliche Lärmschutz sicherzustellen.

Die oben bezeichneten Werte gelten für Öffnungszeiten des Marktes in der Zeit zwischen 7h und 21.30h. Eine Nutzung des Betriebsgrundstückes auch in der Nachtzeit (22h bis 6h) – auch Anlieferverkehr - ist ohne erneute Regelung des Immissionsschutzes nicht zulässig.

§ 7.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind folgende sonstige bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen:

- Verwendung lärmarmer Einkaufswagen;
- Für die erforderlichen, außen am Gebäude liegenden Be- und Entlüftungsanlagen sowie Kühlaggregate ist ein Schalleistungspegel L_{WA} von kleiner gleich 64 dB(A) einzuhalten.

Hinweise



- Sollten bei den geplanten 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) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Diepholz unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf **Altablagerungen** oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden.

Rechtsgrundlagen

1. Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m. W.v. 21.06.2013;
2. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479) sowie Änderung durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548);
3. Die **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)** i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509);
4. Die **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der jeweils gültigen Fassung.

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV 1990


Art der baulichen Nutzung

- | | | |
|---|---|---------------------------------|
|  | Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Einzelhandel | siehe textliche Festsetzung § 1 |
|  | Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO | siehe textliche Festsetzung § 1 |

Maß der baulichen Nutzung

- | | | |
|------------|---|---------------------------------|
| 0,8 | Grundflächenzahl | siehe textliche Festsetzung § 3 |
| FH | Maximale Firsthöhe über Erschließungsstraße | siehe textliche Festsetzung § 2 |
| I | Maximale Zahl der Vollgeschosse | |
| BGF | Bruttogeschossfläche | |

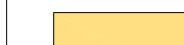

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- | | | |
|---|--------------------------|--------------------------------------|
|  | Baugrenze | siehe auch textliche Festsetzung § 4 |
|  | Nicht überbaubare Fläche | |
|  | Überbaubare Fläche | |


Grünflächen

- | | | |
|---|--------------------|--|
|  | Private Grünfläche | |
|---|--------------------|--|

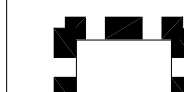
Verkehrsflächen

- | | | |
|---|-------------------------|--------------------------------------|
|  | Straßenverkehrsfläche | |
|  | Straßenbegrenzungslinie | siehe auch textliche Festsetzung § 4 |

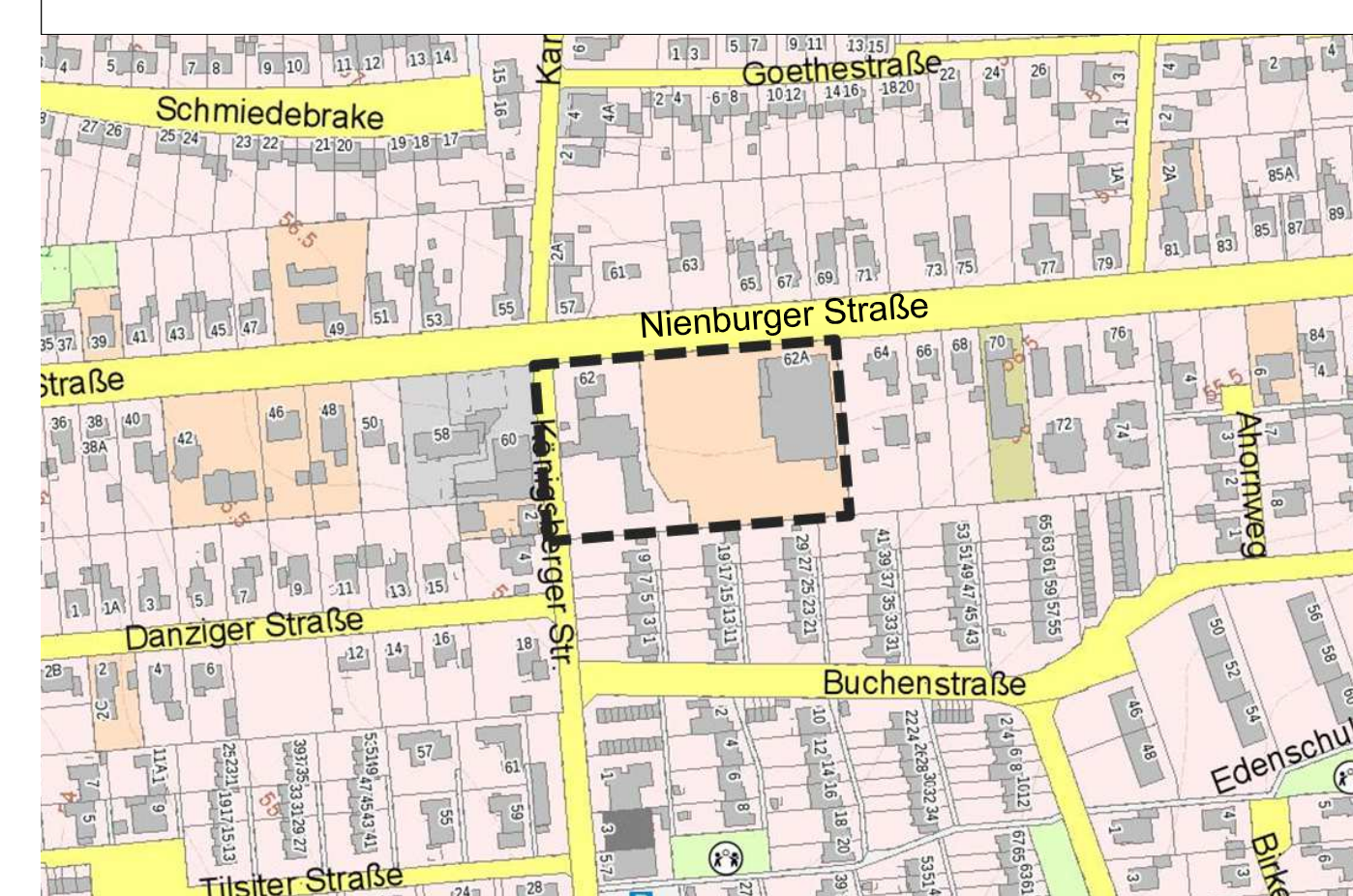
Sonstige Planzeichen

- | | | |
|---|--|---------------------------------|
|  | Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) mit Hinweis auf die Art der Einrichtung | siehe textliche Festsetzung § 7 |
|---|--|---------------------------------|

- | | | |
|---|------------------------------|---------------------------------|
|  | Verbot der Ein- und Ausfahrt | siehe textliche Festsetzung § 6 |
|---|------------------------------|---------------------------------|

- | | | |
|---|-----------------------------|--|
|  | Grenze des Geltungsbereichs | |
|---|-----------------------------|--|

Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 107

„Sondergebiet Nienburger Straße“

Bebauungsplan der Innenentwicklung - Verfahren nach § 13a BauGB

Stadt Sulingen

Landkreis Diepholz



Unterlagen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3(2) BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4(2) BauGB



Oldenburg, den 23.09.2014

Stand: Dez 2013