Zeichnerische Festsetzungen

Planzeichenerklärung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Firsthöhe	Bauweise

Art der baulichen Nutzung

- Überbaubare Grundstücksflächen
- Nicht Überbaubare Grundstücksflächen

Maß der baulichen Nutzung

- 0,25 — Grundflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FHH 9,00 m — Firsthöhe als Höchstmaß über Fahrbahnoberkante FH = Firsthöhe in Metern

Bauweise, Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Öffentliche Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 1 — Fußgängerbereich

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- Unterirdische Regenwasserleitung
- Schutzabstand zu Leitungstrassen = 1 m beidseitig

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

- S — Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind S = Sickermulde
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Lärm — Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) hier: Lärmschutzwall
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

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 Gemeindeordung hat der Rat der Stadt Sulingen diesen Bebauungsplan Nr. 88 "Bachholzer Riede", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Sulingen, den 18.12.2009 (Siegel)

Der Bürgermeister
gez. Knoop
(Knoop)

Verfahrensvermerke des Bebauungsplans

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 15.02.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 88 "Bachholzer Riede" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschuss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.02.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Sulingen , den 18.12.2009

Der Bürgermeister
gez. Knoop
(Knoop)

Planverfasser

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

Sulingen, den 18.12.2009

gez. Sebode
Planverfasser (Dipl. Ing.)

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: .....
Gemarkung: Sulingen Flur: 6 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 ...02.01.2009.....). 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 14.04.2010.....
Katasteramt .Sulingen.....
.....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 18.12.2009

Der Bürgermeister
gez. Knoop
(Knoop)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.12.2009 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sulingen, den 18.12.2009

Der Bürgermeister
.gez. Knoop.
(Knoop)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 BauGB am 01.02.2010 im Amtsblatt Nr. 3/ 2010 des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 01.02.2010 rechtsverbindlich geworden.

Sulingen, den 02.02.2010

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

Textliche Festsetzungen

(1) *Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit jeweils nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.*

(2) *Auf der Berechtigungsgrundlage des § 1(6) BauNVO sind die nach § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.*

(3) *Das im Baugebiet anfallende, unbelastete Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken dezentral zu versickern. Die notwendigen Sickermulden sind auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen und dauerhaft in einem betriebsbereiten Zustand zu erhalten. Für den Fall von Starkregenereignissen sind die nicht unmittelbar versickerbaren Regenwassermengen den Sickermulden zuzuführen. In den Sickermulden sind diese Regenwassermengen zurückzuhalten und zu versickern.*

(4) *Auf der Berechtigungsgrundlage des § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind die privaten Zufahrten und Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30 % Fugenanteil, Rasensteine, Drainbetonsteine, Schotterrasen oder ähnlich) zulässig. Als Maßnahme zum Schutz und zur Pflege der Natur i. S. v. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist das bei Starkregenereignissen auf diesen Flächen nicht versickerbare Niederschlagswasser den Sickermulden zur Versickerung und Verdunstung zuzuführen.*

(5) *Die entlang der Planstraße verlaufende Sickermulde kann durch jeweils eine max. 5m breite Zufahrt je Grundstück unterbrochen werden. Vorraussetzung hierfür ist die Verlegung eines, auf die berechneten Niederschlagsmengen und mit der Stadt Sulingen abgestimmten Rohrdurchlasses.*

(6) *Die festgesetzte Firsthöhe von 9,00m bezieht sich auf die Grundstücksbezogene mittlere Höhe der ausgebauten erschließenden Wohnweges im Bereich der jeweiligen Grundstücke.*

(7) *Der nicht überbaubare Bereich darf durch Garagen i.S.v. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO überbaut werden, sofern ein Grenzabstand von 1,00m zu der öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird.*

(8) *Als Maßnahme zum Schutz und zur Pflege der Natur i. S. v. § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird zum Schutz und zur Weiterentwicklung einer siedlungstypischen Baugebietsdurchgrünung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt, dass für je 60 qm befestigter Grundstücksfläche (Zufahrten, Stellplätze) bzw. durch Gebäude versiegelter Grundstücksfläche und für je 200 qm nicht überbauter und nicht befestigter Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Obst- oder standortheimischer Laubbaum (Mindestkopfmaß bzw. Stammumfang in 1m Höhe = 12/14, z.B. Eiche, Buche, Birke, Hartriegel, Gewöhnlicher Schneeball, Faulbaum, Waldhasel, Salweide, Vogelbeere, Feldahorn, Grauerle, Hainbuche, usw.) an geeigneter Stelle auf dem Baugrundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Die o.g. Obst- und Laubbäume ergänzt durch landschafts- und standortgerechte Sträucher wie Hartriegel, Gewöhnlicher Schneeball, Faulbaum, Waldhasel und Flieder sind ebenso auf der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern durch den Erschließungsträger anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.*

(9) *Die auf der westlichen Baugebietsseite festgesetzte Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall, ist bis auf 2,50m über der Oberkante des gewachsenen Bodens mit einem Erdwall und bis zu einer Endhöhe von 4,00m über der Oberkante des gewachsenen Bodens mit einer bepflanzten Palisadenwand herzustellen. Die Erstellung und den dauerhaften Erhalt des Lärmschutzwalles obliegt dem Erschließungsträger, der die Unterhaltung nach Fertigstellung im Einvernehmen mit der Stadt Sulingen an Dritte übertragen kann. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist teilweise überlagert mit einer Fläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Bepflanzung gem. der unter Punkt 8) genannten standortheimischen Laubgehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. An den Flanken des Lärmschutzwalles sind heimische und standortgerechte Sträucher mit einer Höhenentwicklung von max. 2,00m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Palisadenwand ist mit immergrünen Efeu, wildem Wein oder Ähnlichem beidseitig zu begrünen.*

(10) *Der Bereich des Schutzabstandes für Leitungstrassen (hier: Regenwasserleitung / Notüberlauf) ist mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Sulingen zu belasten.*

Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

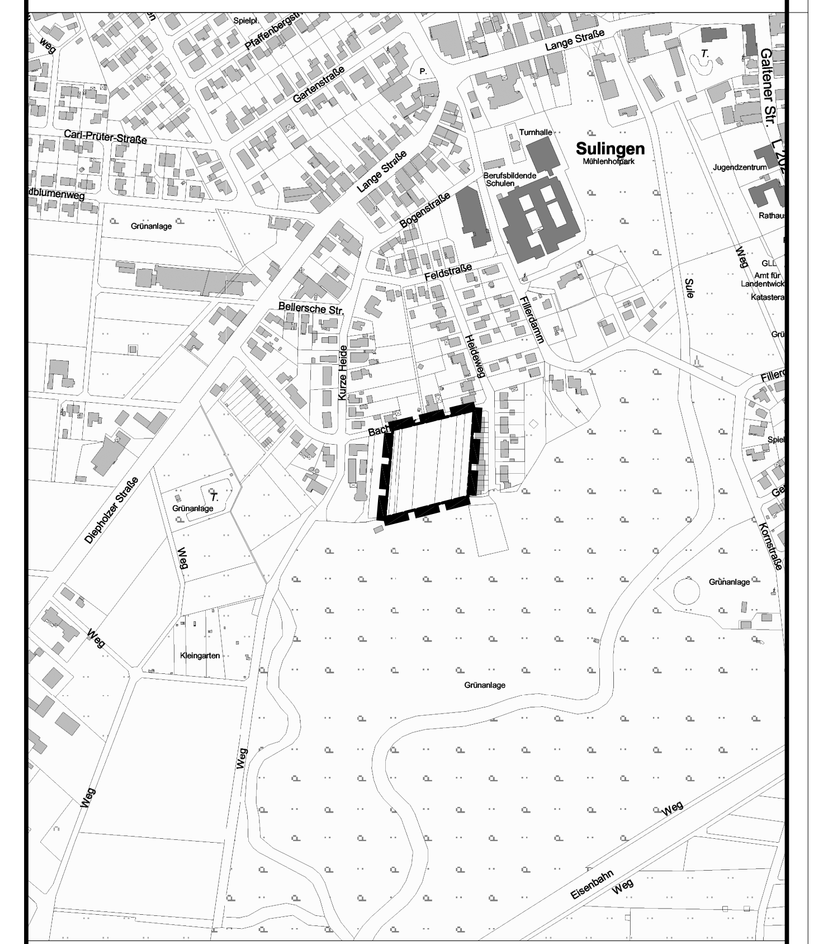
Die Leitungsverteilung sollte gem. DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen", der Abstand zwischen den Wasserleitungen nach DIN EN 805 "Anforderungen an Wasserversorgungssysteme und deren Bauteile außerhalb von Gebäuden geregelt werden. Bei Anpflanzungen wird das DVGW - Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Anlagen" beachtet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zum gegenwärtigen Kenntnisstand keine erfassten Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen). Zu Altstandorten oder Verdachtsflächen liegen der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde derzeit keine flächendeckenden Informationen vor. Der Planungs- oder Vorhabenträger hat bei Verdachtsmomenten (z.B. ehemalige oder heutige gewerbliche Nutzung, Umgang mit umwelt- / wassergefährdenden Stoffen) eigene Recherchen zu veranlassen.

Denkmalpflegerischer Hinweis: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbung und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese nach § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz und dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nds. 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.

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)



STADT SULINGEN

-Landkreis Diepholz-

BEBAUUNGSPLAN NR. 88
"Bachholzer Riede"

Maßstab 1:500

In der Fassung des Satzungsbeschlusses
vom 17.12.2009

18.12.2007 NK
04.01.2008 NK
10.01.2008 NK
28.01.2008 NK
21.04.2008 NK
24.04.2009 NS