

Verfahren

Bebauungsplan Nr. 117 „Im Langel II“

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 diesen Bebauungsplan Nr. 117 „Im Langel II“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen am 06.06.2019 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde im Verfahren nach § 13 b BauGB i.V. mit § 13 a BauGB erstellt.

Sulingen, den 07.06.2019 gez. Rauschkolb / Bürgermeister

SIEGEL

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 21.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 117 „Im Langel II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 28.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sulingen, den 07.06.2019 gez. Rauschkolb / Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 23.08.2018 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 117 „Im Langel II“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 06.09.2018 bis einschließlich 08.10.2018 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Sulingen, den 07.06.2019 gez. Rauschkolb / Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat den Bebauungsplan Nr. 117 „Im Langel II“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 06.06.2019 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sulingen, den 07.06.2019 gez. Rauschkolb / Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

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

Sulingen, den 07.06.2019 gez. Rauschkolb / Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 117 „Im Langel II“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am 01.07.2019 im Amtsblatt Nr. 09/2019 des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 01.07.2019 rechtsverbindlich geworden.

Sulingen, den 02.07.2019 gez. Rauschkolb / Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 117 „Im Langel II“ ist

- eine nach § 214 (1) BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften;
- eine unter Berücksichtigung des § 214 (2) BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- nach § 214 (3) BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Sulingen, den Unterschrift

Plangrundlage

Karte: Liegenschaftskarte – Stadt Sulingen
Stadt Sulingen, Gemarkung Sulingen, Flur 14
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgebervermerk:
© 2018 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
LGLN

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.03.2018, L4-56/2018). 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 07.06.2019 gez. Silke Franke / Katasteramt Sulingen

Planverfasser

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

Oldenburg, den 13.06.2019 gez. Schneider / Planverfasser

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

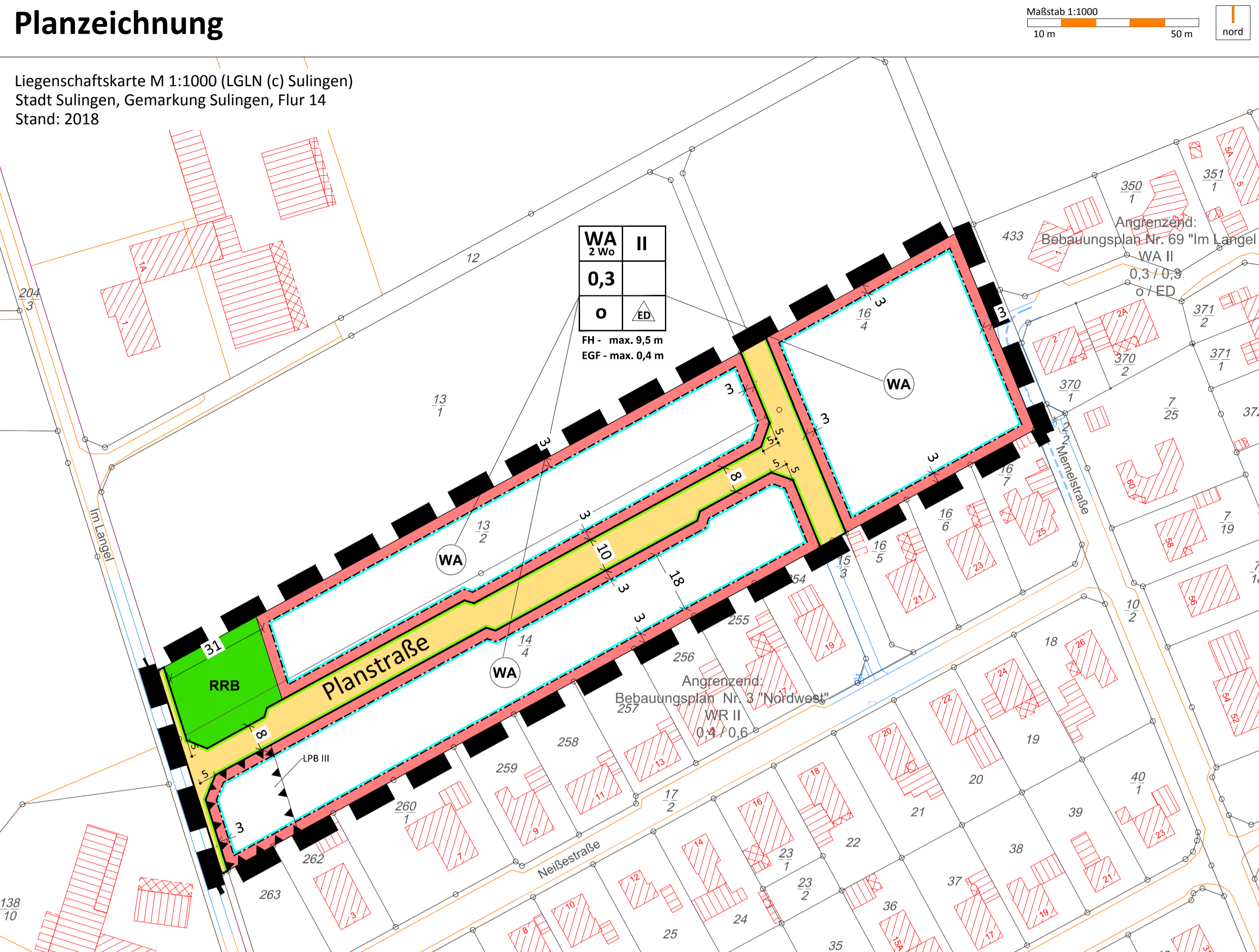
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;

Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338) geändert worden ist;

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.02.2018 (Nds. GVBl. S. 22) geändert worden ist.

Planzeichnung

Liegenschaftskarte M 1:1000 (LGLN (c) Sulingen)
Stadt Sulingen, Gemarkung Sulingen, Flur 14
Stand: 2018



Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung / Nutzungsbeschränkung

§ 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO i.V.m. § 4 (2) BauNVO):

- Läden mit Verkaufsflächen von mehr als 50m²;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

§ 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO i.V.m § 4 (3) BauNVO).

§ 2 Art der baulichen Nutzung / Anzahl der Wohneinheiten

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude und eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

§ 3 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

§ 3.1 Die maximale Firsthöhe der Gebäude wird begrenzt auf 9,50 m (§ 9 (3) BauGB). Bezugspunkt ist bei Einzelhäusern die Oberkante der fertigen Erschließungsstraße in der Mitte der Straße im Bereich des Gebäudeeingangs. Bei Doppelhäusern gilt als Bezugspunkt die Oberkante der fertigen Erschließungsstraße in der Mitte der Straße an der gemeinsamen Grundstücksgrenze (§ 18 (1) BauNVO).

§ 3.2 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 40 cm (§ 9 (3) BauGB) über den in § 3.1 der textlichen Festsetzungen genannten Bezugspunkten liegen.

§ 4 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern zur straßenseitigen Grundstücksgrenze ein Gebäudeabstand von 1,00 m eingehalten wird (§ 23 (5) BauNVO). Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen für die Zu- und Abfahrten jedoch mindestens 3 m Länge vorhanden sein (§ 2 BauVO).

§ 5 Pflanzgebot

Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Obst- oder standortheimischer Laubbaum an geeigneter Stelle auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Hierfür ist aus der nachfolgenden Liste zu wählen. Die Pflanzqualität muss aus Hochstämmen mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm bestehen. Für abgängige Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB). Das Pflanzgebot ist spätestens nach Bezug des Gebäudes in der darauffolgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

Bäume sind in einem Abstand von mindestens 2 m zur Nachbargrenze zu pflanzen.

Botanischer Name	Baum	Botanischer Name	Baum
Acer campestre	Feld-Ahorn	Castanopsis monogyna	Engliffiger Weißdorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Fagus sylvatica	Rotbuche
Acer rubrum	Rotahorn	Fraxinus alnus	Faulbaum
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Fraxinus excelsior	Esche
Betula pendula	Sand-Birke	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Quercus robur	Stiel-Eiche
Corylus avellana	Hasel	Sorbus aucuparia	Eberesche (Vogelbeere)
Tilia cordata	Winter-Linde	Ulmus minor	Feld-Ulme

Obstbäume eigener Wahl

Textliche Festsetzungen

§ 6 Immissionsschutz – Verkehrslärm Bundesstraße 61 - Lärmpegelbereich (LPB) III

An allen der Bundesstraße 61 zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind innerhalb des im Plan bezeichneten Bereichs bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Juli 2016), Tabelle 7, Zeile 3 entsprechen. An allen der Bundesstraße 61 abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die dem LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Juli 2016), Tabelle 7, Zeile 2 entsprechen.

- Die Hinweise im Abschnitt 7.2 gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1, Juli 2016 sind zu beachten.
- Sind in den beschriebenen Räumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.
- Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) sind innerhalb des im Plan bezeichneten Bereichs auf den der Straße abgewandten Gebäudefronten anzuordnen und / oder durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von h = 2m gegen Verkehrslärm zu schützen.

Nachrichtliche Übernahme

Bewilligungsfeld - Das Planvorhaben befindet sich Bewilligungsfeld Scholen der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (Bergbauberechtigung-Konzession). Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen (Kohlenwasserstoffe). Das Feld der Bewilligung ist über Tage flächenmäßig begrenzt und erstreckt sich bis in die „ewige Tiefe“, also theoretisch bis zum Erdmittelpunkt. In dem Bewilligungsfeld ist der Konzessionär verpflichtet, konzessionserhaltende Maßnahmen, wie Seismik und Explorationsbohrungen durchzuführen.

Hinweise

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenassemblagen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig (§ 14 (1) NDSchG) und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen (§ 14 (2) NDSchG), bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Altablagerungen - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Diepholz zu benachrichtigen.

Immissionen landwirtschaftlicher Flächen - Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen. Bei der Bearbeitung dieser Flächen entstehen Immissionen in Form von Geräuschen, Gerüchen und Stäuben, die auch auf das Plangebiet einwirken. Diese Immissionen sind jedoch unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

Kampfmittel - Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.

Immissionsschutz - Der Straßenbalasträger der B 61 wird von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die aus der o. a. Bauleitplanung entstehen können, freigestellt.

Informationsgrundlagen - Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften – speziell DIN 18 005, DIN 4109) können bei der Stadt Sulingen im Rathaus, Fachbereich III – Bauen und Ordnung, eingesehen werden.

Planzeichenerklärung gemäß PlanzV '90

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO siehe textliche Festsetzung § 1

2 Wo Maximale Zahl der Wohnungen je Wohngebäude siehe textliche Festsetzung § 2

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

II Maximale Zahl der Vollgeschosse

FH Maximale Firsthöhe siehe textliche Festsetzung § 3.1

EGF Maximale Erdgeschossfußbodenhöhe siehe textliche Festsetzung § 3.2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Nicht überbaubare Fläche siehe textliche Festsetzung § 4

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: RRB-Regenrückhaltebereich

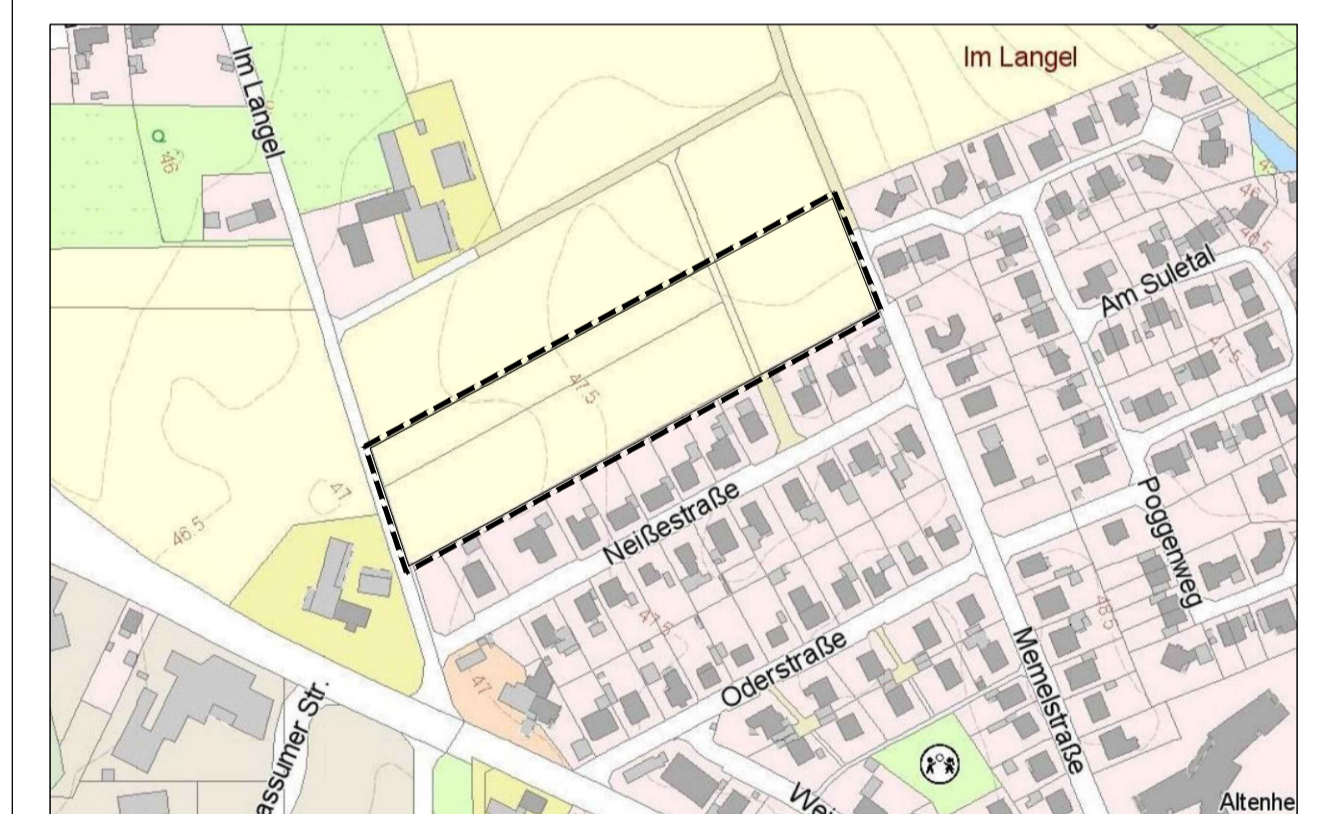
Sonstige Planzeichen

Umgebung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen siehe textliche Festsetzung § 6

LPB III Lärmpegelbereich siehe textliche Festsetzung § 6

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Übersichtsplan



Kartengrundlage Quelle: LGLN 2018

Bebauungsplan Nr. 117

"Im Langel II"
Verfahren nach § 13b BauGB

Stadt Sulingen
Landkreis Diepholz



Im Auftrag: I.d.F.d. Satzungsbeschlusses

P3 Planungsteam GBR mbH
Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg
Tel: 0441 74 210 Fax 0441 74 211

Abschrift