PLANZEICHENERKLÄRUNG

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Firsthöhe / Traufhöhe	Bauweise

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete
ÜBERBAUBARE- / NICHT ÜBERBAUBARE- GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

GE — Gewerbegebiete (siehe textl. Festsetzungen Nr. 2)
ÜBERBAUBARE- / NICHT ÜBERBAUBARE- GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

GEe — Gewerbegebiete eingeschränkt (siehe textl. Festsetzungen Nr. 3)
ÜBERBAUBARE- / NICHT ÜBERBAUBARE- GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Maß der baulichen Nutzung

0,3 / 1,0 — Geschoßflächenzahl (siehe textl. Festsetzungen Nr. 19)
0,25 u. 0,7 — Grundflächenzahl
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
FH = 6m / TH = 3,5m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze über Fahrbahnoberkante (Mittelmaß) im jeweiligen grundstücksangrenzenden Straßenabschnitt)
FH = Firsthöhe in Meter, TH = Traufhöhe (Bezugsmaßstab in Meter) (siehe textl. Festsetzungen Nr. 16)

Bauweise, Baugrenzen

o — Offene Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

34 — Ein- und Ausfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Spielplatz

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) (siehe textl. Festsetzungen Nr. 8)

A — Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) (siehe textl. Festsetzungen Nr. 10)

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textl. Festsetzungen Nr. 17)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (siehe textl. Festsetzungen Nr. 6)

S R — Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
S = Sickermulde, (siehe textl. Festsetzungen Nr. 8)
R = Fläche zur bedarfsgerecht dimensionierten Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB) (siehe textl. Festsetzungen Nr. 9)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Grenzen der anschließenden B.- Pläne

Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 48 "Der Hungerkamp II" der Stadt Sulingen gem. § 12 BauGB werden die Festsetzungen der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes belegenen Bereiche des Bebauungsplanes Klein Lessen Nr. 1 "Der Hungerkamp" der Stadt Sulingen aufgehoben.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Sulingen diesen Bebauungsplan Nr. 48 "Der Hungerkamp II", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Sulingen, den 08. 05. 1995

(Siegel)

gez. Schlüterbusch
Bürgermeister

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Der Rat / ~~Verwaltungsausschuß~~ der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 30. 11. 1989 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 48 "Der Hungerkamp II", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15. 01. 1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Sulingen, den 08. 05. 1995

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur 2 u. 9 Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02. 07. 1985, Nds. GVBl. S. 167, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19. 09. 1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14. 01. 1993).

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.

Katasteramt Sulingen

Sulingen, den 08. 05. 1995

gez. Wieting
Verm. Oberrat

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der Stadt Sulingen - Planungsamt.

Sulingen, den 12. 07. 1993

Öffentliche Auslegung

Der Rat / ~~Verwaltungsausschuß~~ der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 14. 10. 1993 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ~~(§ 3 Abs.3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB~~ beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08. 06. 1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 17. 06. 1994 bis 18. 07. 1994 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sulingen, den 08. 05. 1995

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / ~~Verwaltungsausschuß~~ der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 27. 09. 1994 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07. 10. 1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 18. 10. 1994 bis 18. 11. 1994 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sulingen, den 08. 05. 1995

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Vereinfachte Änderung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am ~~dem vereinfacht geänderten~~ Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt. ~~Der Beteiligten im Sinne~~ von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Sulingen, den

Stadtdirektor

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Sulingen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15. 12. 1994 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sulingen, den 08. 05. 1995

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.:) unter Auflagen / mit Maßgaben / ~~mit Ausnahme der durch~~ kenntlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 ~~i.V.m. § 6~~ Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 16. 08. 1995 angezeigt worden.

Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB ~~mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch~~ ~~kenntlich gemachten Teile~~ nicht geltend gemacht.

Diepholz, den 26. 10. 1995

Landkreis Diepholz
Der Oberkreisdirektor
In Vertretung
gez. Hillen

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Stadt Sulingen ist den in der Verfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Sulingen, den

Stadtdirektor

Inkrafttreten

Die ~~Erteilung der Genehmigung~~ / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 22. 11. 1995 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover Nr. 26 bekanntgemacht worden.

In der Sulinger Kreiszeitung wurde auf diese Bekanntmachung am 08. 12. 1995 hingewiesen.

Der Bebauungsplan ist damit am 22. 11. 1995 rechtsverbindlich geworden.

Sulingen, den 08. 12. 1995

gez. Dinklage
Stadtdirektor

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

Stadtdirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Sulingen, den

Stadtdirektor

Textliche Festsetzungen

1. Die in den folgenden textlichen Festsetzungen Nrn. 2 - 5 angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2714 "Schallausbreitung im Freien" bestimmt. Es handelt sich hier um immissionswirksame Schalleistungspegel. Der "wahre" Schalleistungspegel als Summe aller Einzelgeräuschquellen kann um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie um das Abschirmmaß DL (sekundäre Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Anlage oder auf den Ausbreitungsweg) größer sein.
2. In dem "GE"-Gebiet dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber 60 dB(A)/m² und von nachts 4[illegible] dB(A)/m² nicht überschreiten.
3. In dem "GEe"-Gebiet dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber 55 dB(A)/m² und von nachts 4[illegible] dB(A)/m² nicht überschreiten.
4. Eine Umschichtung der vorgenannten Emissionsschallpegel ist im Rahmen der betrachteten Immissionssituation zulässig. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.
5. Im Einzelfall kann beim Einsatz von schallpegelmindernden Hindernissen auf dem Schallausbreitungsweg der flächenbezogene Schalleistungspegel erhöht werden. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.
6. In der umgrenzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist ein von Westen nach Osten durchgehendes schallpegelmilderndes Hindernis in Form einer mindestens 3,00 m hohen Aufwallung (im Bereich der Fläche zum Anpflanzen mit Bäumen und Sträuchern mit maximalen Böschungsneigungen von 1 : 1,5) bzw. alternativ durch mindestens 3,00 m hohe Schallschutzmauern oder Gebäude zu errichten. Bezugshöhe ist das jeweils angrenzende Urgelände im GEe -Gebiet.
7. Auf der Berechtigungsgrundlage des § 23 (5) BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebiet Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (2) BauNVO sowie Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO - mit Ausnahme von Einfriedigungen s[illegible] wie Regenwasserspeicher- und -versickerungsanlagen - nur innerhalb der Überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
8. 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 Schnellball, Faulbaum, Waldhasel, Kornelkirsche, Salweide, Vogelbeere, Feldahorn, Grauerle, Hainbuche, späte Traubenkirsche usw., flächendeckend zu bepflanzen. 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. Je 150 qm Pflanzfläche ist ein Hochstamm der o. g. Baumarten mit einem Mindestkopfmaß 14/16 zu pflanzen. Die festgesetzten Pflanzflächen im Bereich der allgemeinen Wohngebiete und der öffentlichen Grünfläche (Kinderspielplatz) sind in Längsrichtung muldenförmig als Retentionsraum zur Regenwasserversickerung zu profilieren.
9. Im Bereich der gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (hier: Sichtdreiecke), sind jegliche Sichtbehinderungen oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante unzulässig, jedoch sind hochstämmige Einzelbäume mit einer Mindesthöhe der Kronenunterkante von 2,50 m über Straßenoberkante zulässig.
10. Auf den gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind Winterlinden mit einer Kronenunterkante nicht unter 2,50 m zu pflanzen.
11. Im GE- und im GEe-Gebiet sind durch Fenster und Lichtbänder nicht durchbrochene Wandflächen > 100 qm zu mind. 1/3 mit Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen (Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 25 a BauGB).
12. Im GE- und im GEe-Gebiet sind Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich ausgeschlossen. Der Verkauf an Endverbraucher kann in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Service-Leistungen der Betriebsstätte steht.
13. Sofern sonstige Festsetzungen nicht entgegenstehen, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet (GE) und in dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) Stellplätze gemäß § 12 BauNVO i.V.m. § 23 (5) BauNVO sowie vergleichbare Ausstellungsplätze gemäß § 6 (2) Ziffer 1 BauNVO zulässig. Stellplätze müssen über gemeinsame Grundstückszu- und -abfahrten angefahren werden können und ausreichend Wendemöglichkeiten auf dem Grundstück haben, um ein Rückwärtseinfädeln in den fließenden Verkehr zu vermeiden.
14. Kfz-Stellplätze gemäß § 47 NBauO und ihre Zufahrten, die nicht Fahrzeugen dienen, die grund-wassergefährdende Stoffe geladen haben, bzw. Stellplatzflächen, auf denen keine grundwassergefährdenden Stoffe verladen werden, sind wasserdurchlässig zu befestigen (Pflaster mit mind. 30 % Fugenanteil, z. B. wasserdurchlässiger Drainbetonstein, Rasengitterstein bzw. Schotterrasen). Das Oberflächengefälle dieser Stellplätze ist so zu gestalten, daß Niederschlagsspitzen seitlichen Mulden zur Versickerung zugeführt werden können (Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 4 i.V.m. Nr. 20 BauGB).
15. Auf den Stellplatzflächen gemäß § 47 NBauO sind je 6 Stellplätze und im Bereich der nicht überbaubaren sonstigen Grundstücksflächen sind für je 120 qm durch Gebäude bzw. Fahrbahn und Ladebereiche versiegelte Flächen mindestens 1 hochkroniger, landschafts- und standortheimischer Laubbaum mit einer unbefestigten Fläche von wenigstens 4 qm zu pflanzen (Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
16. Untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine, Lüfter- und Fahrstuhlschächte usw., können die gemäß § 16 (3) BauNVO festgesetzte maximale Bauhöhe Überschreiten.
17. Begünstigte des festgesetzten Leitungsrechtes ist die HASTRA zum Bau und Betrieb von Versorgungsleitungen.
18. Auf den Dachflächen anfallendes Regenwasser ist, soweit es nicht als Brauchwasser in Zisternen zwischengespeichert und genutzt wird, auf den jeweiligen Baugrundstück in Mulden-Rigolen-Systemen zur Versickerung bzw. Drosselung der abzuführenden Wassermenge einzuleiten. Regenwasserspeicherung der Mulden-Rigolen ist auf eine maximal abzuführende Regenwassermenge von 22 l/s x ha zu bemessen.
19. Auf der Berechtigungsgrundlage des § 20 (3) BauNVO sind beim Nachweis der Geschoßflächenzahl Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

HINWEIS

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466) maßgeblich.