Textliche Festsetzungen

1. Die in den folgenden textlichen Festsetzungen Nrn. 2 - 4 angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2714 "Schallausbreitung im Freien" bestimmt. Es handelt sich hier um sogenannte "effektive" Schalleistungspegel. Der "wahre" Schalleistungspegel als Summe aller Einzelgeräuschquellen kann um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie um das Abschirmmaß DL_z (sekundäre Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Anlage oder auf dem Ausbreitungsweg) größer sein.

2. In dem gegliederten Gewerbegebiet (GEₓ) sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, die einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber max. 57 dB(A) und nachts max. 42 dB(A) nicht überschreiten. An den Grundstücksgrenzen in diesem Gebiet dürfen Beurteilungspegel von tagsüber max. 60 dB(A) und nachts max. 45 dB(A) nicht überschritten werden.

3. Eine Umschichtung der vorgenannten Emissionsschallpegel ist im Rahmen der betrachteten Immissionssituation zulässig. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.

4. Im Einzelfall kann beim Einsatz von schallpegelmindernden Hindernissen auf dem Schallausbreitungsweg der flächenbezogene Schalleistungspegel erhöht werden. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.

5. In dem gegliederten Gewerbegebiet (GEₓ₁) sind auf der Berechtigungsgrundlage des § 1 (5) BauNVO nur Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 8 (2) Ziffer 2 BauNVO, die das Wohnen i.S.v. § 6 BauNVO nicht wesentlich stören, zulässig. Ausnahmsweise sind gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO zulässig.

6. In dem gegliederten Gewerbegebiet (GEₓ₂) sind gemäß § 1 (5) BauNVO die gemäß § 8 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Auf der Berechtigungsgrundlage des § 1 (6) BauNVO sind nur die gemäß § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

7. ~~Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet (GE) und im dem eingeschränkten Gewerbegebieten (GEₓ/GEₓ) sind Stellplätze gemäß § 12 BauNVO (Urt. v. 5.5.1981 (5) BauNVO sowie vergleichbare Ausstellungsplätze gemäß § 1 (5) BauNVO zulässig, soweit diese Anlagen für die Werbung jedoch schädlichen Nachteilen aus Lärm, Abgasen usw. für die Umgebung jedoch lange nicht berührt werden und sonstige Belästigungen nicht entgegenstehen.~~

8. Kfz-Stellplätze gemäß § 47 NBauO, die nicht Fahrzeugen dienen, die grundwassergefährdende 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 Niederschlagspitzen seitlichen Mulden zur Versickerung zugeführt werden können (Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 4 i.V.m. Nr. 20 BauGB).

9. 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).

10. Durch Fenster und Lichtbänder nicht durchbrochene Wandflächen > 100 qm sind zu mind. 1/3 mit Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen (Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

11. 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, Kornelkrische, Salweide, Vogelbeere, Feldahorn, Grauerle, Hainbuche, frühe 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 nur ein Hochstamm der o. g. Baumarten mit einem Mindestkopfmaß 14/16 zu pflanzen. Die festgesetzten Pflanzflächen im Bereich der privaten Grundstücksflächen sind in Längsrichtung muldenförmig als Retentionsraum zur Regenwasserversickerung zu profilieren.

12. Anpflanzungen in den gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Bereichen der privaten Grundstücksflächen (s. textliche Festsetzungen Nr. 9, 10 und 11) haben bis zu der Pflanzperiode zu erfolgen, die auf die Schlußabnahme gem. § 80 NBauO für die erste auf dem jeweiligen Baugrundstück fertiggestellte Baumaßnahme folgt.

13. Im Bereich der gem. § 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.

14. Einzelhandelsnutzungen sind 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.

15. Untergeordnete Bauteile, wie Schornstein, Lüfter- und Fahrstuhlschächte usw., nicht jedoch Werbeanlagen, können die gem. § 16 (3) BauNVO festgesetzte maximale Bauhöhe überschreiten.

16. Auf der Berechtigungsgrundlage des § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (2) BauNVO sowie Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO - mit Ausnahme von Einfriedigungen, Schallschutz-, Regenwasserrückhalte- und -versickerungsanlagen - nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

17. Eine durch die Grundstücksbeleuchtung und von Werbeanlagen in den Gewerbegebieten ausgehende Lichtstärkenerhöhung darf am Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 39 "Feldgärten" und am Fahrbahnrand der Ortsumgehung der Bundesstraße 61 5 Lux nicht überschreiten.

18. Die nicht ~~mit einem Pflanzgebot~~ umgrenzte Fläche der privaten Grünfläche darf nicht gewerblich genutzt werden und ist als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz als extensiv genutzte Grünfläche zu nutzen.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

A. Auf der Berechtigungsgrundlage des § 98 NBauO i.V.m. § 56 NBauO sind Werbeanlagen so auszurichten, daß sie aus südöstlicher bis östlicher Richtung (Bebauungsplangebiet Nr. 39 "Feldgärten") nicht wahrgenommen werden können.

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.

Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 23a "Gewerbegebiet West (Erweiterung)" der Stadt Sulingen gem. § 12 BauGB werden die Festsetzungen der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes belegenen Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 23 "Gewerbegebiet West (neu)" 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. 23a, "Gewerbegebiet West (Erweiterung)", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Sulingen, den 28. 02. 1994

(Siegel)

gez. Schlüterbusch
Bürgermeister

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Der Rat / ~~Verwaltungsausschuß~~ der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 17. 12. 1992 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23a, "Gewerbegebiet West (Erweiterung)", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17. 06. 1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Sulingen, den 28. 02. 1994

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur 14 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. 187, 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 02. 02. 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 01. 03. 1994

gez. Wieting
Verm. Oberrat

Planverfasser

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

Sulingen, den 01. 04. 1993

Dipl. Ing.

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 16. 10. 1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 26. 10. 1993 bis 26. 11. 1993 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sulingen, den 28. 02. 1994

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 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 ortsüblich bekanntgemacht.

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

Sulingen, den

Stadtdirektor

Vereinfachte Änderung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt. Den 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 16. 12. 1993 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sulingen, den 28. 02. 1994

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 14. 03. 1994 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 09. 06. 1994

Landkreis Diepholz
Der Oberkreisdirektor
In Vertretung
gez. Hilen

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Stadt Sulingen ist den in der Verfügung vom 09. 06. 1994 (Az.: 61DH6170 22-1 (10/94)) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am 07. 07. 1994 beigetreten. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Sulingen, den 10. 11. 1994

gez. Dinklage
Stadtdirektor

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 14. 09. 1994 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover Nr. 20 bekanntgemacht worden. In der Sulinger Kreiszeitung wurde auf diese Bekanntmachung am 19. 10. 1994 hingewiesen. Der Bebauungsplan ist somit am 14. 09. 1994 rechtsverbindlich geworden.

Sulingen, den 10. 11. 1994

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

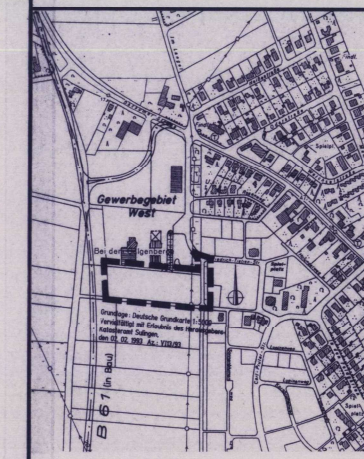
Stadtdirektor

Mängel der Abwägung

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

Sulingen, den

Stadtdirektor



STADT SULING

Landkreis Diepholz - Regierungsbezirk Ha

BEBAUUNGSPLAN NR. 23a

"Gewerbegebiet West (Erweite

Maßstab 1:1000

In der Fassung des Satzungsbeschlusses
vom 16. 12. 1993

Ergänzt aufgrund des Bescheides des Landkreises Diepho
vom 09. 06. 1994 Az.: 61DH6170 22-1 (10/94)

Gemarkung Sulingen Flur 14

Der Bebauungsplan liegt in der Flurbereinigung Sulinger