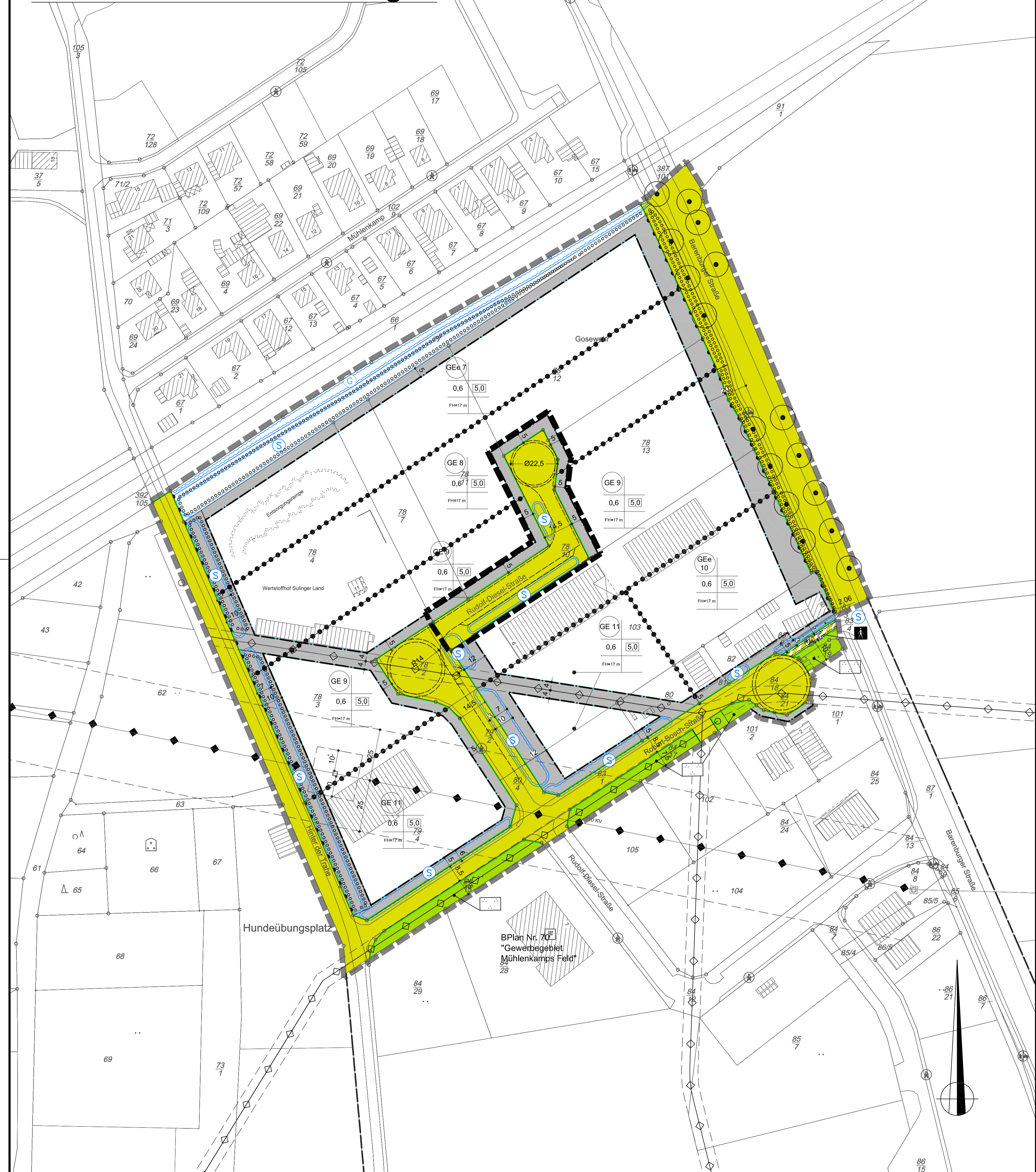


Zeichnerische Festsetzungen



Planzeichenerklärung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Baumassenzahl
Grundflächenzahl	Baumassenzahl
Flurhöhe	

Art der baulichen Nutzung

	Gewerbegebiet
	Überbaubare Grundstücksflächen
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Maß der baulichen Nutzung

0,6	Grundflächenzahl
FH 17m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Fahrbahnoberkante (Mittelmaß im jeweiligen grundstücksgrenzenden Straßenschnitt) FH = Flurhöhe in Metern
5,0	Baumassenzahl

Bauweise, Baugrenzen

	Baugrenze
--	-----------

Verkehrflächen

	Öffentliche Verkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
--	--

	Fußgängerbereich
--	------------------

Grünflächen

	Öffentliche Grünfläche
--	------------------------

	Parkanlage
--	------------

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

	Umgestaltung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
	Erhaltung: Bäume (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

	Umgestaltung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
	G = Graben

Sonstige Planzeichen

	Umgestaltung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind S = Sickermaße
--	---

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Grenze des Änderungsbereichs
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
	Grenzen der anschließenden B.-Pläne

Nachrichtliche Übernahmen

	Erdgasleitung unterirdisch
	Stromversorgung-Freileitung 110 KV
	Schutzabstand zu Leitungsstrassen

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplans (ohne örtliche Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKKomVG) hat der Rat der Stadt Sulingen diesen Bebauungsplan Nr. 92 "Mühlenkamps Feld II" 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde im Verfahren nach § 13 BauGB erstellt.

Sulingen, den 04.06.2020

Der Bürgermeister
gez. Rauschkolb

Verfahrensvermerke des Bebauungsplans

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 06.06.2019 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 "Mühlenkamps Feld II" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 05.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sulingen, den 04.06.2020

Der Bürgermeister
gez. Rauschkolb

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch:
Stadt Sulingen - FB III Bauen, Planung und Ordnung
Galener Straße 12, 27232 Sulingen

Sulingen, den 03.06.2020

Dipl.-Ing. (FH) Architektur
gez. Blohm

Plangrundlage

Kartengrundlage: L4- 139/2019 Liegenschaftskarte:
Gemarkung: Sulingen Flur: 18 Maßstab: 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.GVBG, 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 01.10.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthotik ist einwandfrei möglich. *)

Sulingen, den

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen-Verden
- Katasteramt Sulingen -

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 06.06.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.10.2019 bis einschließlich 18.11.2019 gemäß § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sulingen, den 04.06.2020

Der Bürgermeister
gez. Rauschkolb

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat den Bebauungsplan Nr. 92 2. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.05.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sulingen, den 04.06.2020

Der Bürgermeister
gez. Rauschkolb

Ausfertigungsvermerk

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

Sulingen, den 04.06.2020

Der Bürgermeister
gez. Rauschkolb

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 92 "Mühlenkamps Feld II" 2. Änderung, ist gemäß § 10 BauGB am 01.07.2020 im Amtsblatt Nr. 22/2020 des Landkreises Diepholz bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 92, 2. Änderung ist damit am 01.07.2020 rechtsverbindlich geworden.

Sulingen, den 03.07.2020

Der Bürgermeister
gez. Rauschkolb

Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht *) geltend gemacht worden.

Sulingen, den

Der Bürgermeister
Rauschkolb

*) Nichtzutreffendes streichen

Rechtsgrundlagen für diese Bebauungsplanänderung sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2016 (Nds. GVBl. S. 20)

Baumutzungsverordnung (BaumVVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3766)

Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)

Textliche Festsetzungen

- Die gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind biologisch stabil auszubilden und mit einer landschafts- und standortheimischen Heckenstruktur zu bepflanzen. Die Übergangsbereiche mit den festgesetzten Flächen für die Anlage von Sickermaiden sind an den Muldenböschungen mit staunässeempfindlichen, landschaftsgeraden Gehölzen zu bepflanzen. Die nur als Sickermaiden festgesetzten Flächen sind mit einer für eine dauerhafte Faserabwehr geeigneten Stämmemischung anzuzüchten. Der Bewuchs ist dauerhaft zu unterhalten.
- Auf den Stellplätzen für Mitarbeiter und den Kundenverkehr ist je vier Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbau zu pflanzen.
- Als landschafts- und standortheimische Laubbäume und Gehölze werden folgende vorgeschlagen: Eiche, Buche, Birke, Vogelbeere (Ebersche), Feldahorn, Grauerle, Salweide, Hartriegel, zur weiteren, niedrig bleibenden Pflanzung zusätzlich Hartweilchen, Weißdorn, Faulbaum, Waldhasel, Kornelkirsche, Fröhle Traubenkirsche. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Als Pflanzqualität für die Hochstämme ist ein Stammumfang von mindestens 12 cm bis 14 cm zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Die Unterhaltung darf die großkronige Ausbildung nicht einschränken. Abgänge sind spätestens zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Nachbarschutzgesetzes sind hierbei zu beachten.
- Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten (gem. "Sulinger Sortimentsliste") sind zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) in Sulingen sowie basierend auf den städtebaulichen Zielen zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels nicht zulässig:
 - Augenoptik
 - Bekleidung
 - Blumen
 - Bücher
 - Computer (PC-Hardware und -Software)
 - Drogerie/Kosmetik/Parfumerie
 - Elektrohaushaltsgeräte (Kleingeräte)
 - Elektrohaushaltsgeräte (Großgeräte)
 - Fahrräder und Zubehör
 - Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör
 - Glas/Porzellan/Keramik
 - Haus-/Bett-/Tischwäsche
 - Hausrat/Haushaltswaren
 - Kurzwaren/Schneiderbedarf/Handarbeiten sowie Metware für Bekleidung und Wäsche
 - Kinderwagen
 - Med. und orthopädische Geräte (einschl. Hörgeräte)
 - Musikinstrumente und Musikalien
 - Nahrung- und Genussmittel
 - Papier/Büroartikel/Schreibwaren, Künstler- und Bastelbedarf
 - Pharmazeutische Artikel (Apotheka)
 - Schuhe, Lederwaren
 - Spielwaren
 - Sport- und Campingartikel
 - Telekommunikationsartikel
 - Uhren/Schmuck
 - Unterhaltungselektronik
 - Waffen/Jagdbedarf/Angeln
 - Wohnleistungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/ Kunstgegenstände
 - Zeilungen/Zeitschriften
 - Zoologischer Bedarf und lebende Tiere

- Ausnahmsweise sind Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zulässig, wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb und die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang gegeben ist, wenn zudem eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist, sowie wenn die Grenze der Großräumigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich erkennbar sind.**
- Höhe baulicher Anlagen**
Gebäudehöhe: Gemäß § 18(1) BauNVO wird die maximale Höhe der Oberkante der Gebäude in allen Baugeländen auf 17 m begrenzt. Zu messen ist jeweils ab der Oberkante der fertigen Straßenhöhe, in der Mitte der Straßenseite und in der Mitte der Gebäude. Untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine, Lüfter- und Fahrstuhlschächte usw., können die gemäß § 16 (3) BauNVO festgesetzte maximale Bauhöhe überschreiten.
- Höhenbegrenzung durch 110 KV-Leitung:** Die maximale Bauhöhe im gekennzeichneten Schutzbereich der 110 KV-Freileitung unterliegt den Beschränkungen, die sich aus den Sicherheitsanforderungen des Leitungsbetriebers und der Wartung ergeben. Maßgebend sind die dienstbezüglichen Schutzbestimmungen des Leitungsbetriebers. Jegliche Bauvorhaben und Straßenbaumaßnahmen innerhalb der Schutzbereiche sind mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen und nur mit seinem Einverständnis zulässig.
- Baugrenzen**
Die fixierten Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden. Ein geringfügiges Vorspringen untergeordneter Bauteile ist ausnahmsweise zulässig. In den Flächen zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche sind Stellplätze gemäß § 12 BauNVO i. V. m. § 23 (5) BauNVO sowie vergleichbare Ausstellungs- und Lagerplätze gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO zulässig, soweit sonstige Festsetzungen (z.B. Abstand zur L 202 nach FStVO) nicht entgegenstehen.
- Die Entsorgung des unbelasteten Regenwassers hat dezentral auf den jeweiligen Baugrundstücken zu erfolgen. Folgende Maßgaben sind dabei zu beachten:
Für die Grundstücks-Regenentwässerung sind vom Grundstückseigentümer an Stelle einer Kanalisation-Sickermaiden mit unterlagerten Rigolen (Mulden-Rigolen-System) im Bereich der festgesetzten Flächen für die Anlagen herzustellen, nach Erfordernis durch zusätzliche Sickermaiden/Rigolen zu ergänzen, dauerhaft einzuzugnen und zu unterhalten.
Vom Grundstückseigentümer ist parallel zum Bauantrag gegenüber der Stadt Sulingen die erforderliche Dimensionierung und Lage des grundstückseigenen Mulden-Rigolen-Systems durch einen Entwässerungsantrag gemäß städtischer Abwasserbeseitigungssatzung nachzuweisen. Als Bemessungsgrundlage ist die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl maximal zulässige Grundstücksversiegelung anzusetzen.
Für die Planung und Bemessung, den Bau und den Betrieb der grundstückseigenen Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) zu beachten.
- Sämtliches anfallendes unbelastete Niederschlagswasser (auch das von Verkehrs- und Stellplätzen auf den Baugrundstücken) ist ausschließlich durch Einleitung in die Grünmulden dem Mulden-Rigolen-System zuzuführen. Ein Zuleiten direkt in die Rigolen ist unzulässig.

In Bereich der festgesetzten Sickermaiden werden die Rigolen auf den öffentlichen und privaten Grundstücken von der Stadt Sulingen durch eine Drainleitung miteinander verbunden. Die Drainleitung wird im Bereich der privaten Grundstücke durch persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Sulingen gesichert. Von den Grundstückseigentümern ist dauerhaft sicherzustellen, dass ein Durchfließen von Regenwassermengen aus den benachbarten höher gelegenen Baugrundstücken über die Drainleitung möglich ist. Die erforderlichen Revisionschächte sind auf den Grundstücken zu dulden und für Wartungsarbeiten zugänglich zu halten.

Die festgesetzten Flächen für Bepflanzung mit der Zweckbindung Mulden-Rigolen-System dürfen ausschließlich zur Schaffung von Zufahrten je Grundstück auf maximal 8m Breite unterbrochen werden.

Durch mineralische, wasserunlösliche Sedimente belastetes (verunreinigtes) Regenwasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken vorzubehalten. Der Grundstückseigentümer hat hierzu eine geeignete Reinigungsanlage zu errichten und zu betreiben. Niederschlagswasser von Abflüß- und Verladepätzen grundwassergefährdender Stoffe ist nach Durchlaufen hierfür geeigneter und entsprechend dimensionierter Abscheidungsanlagen grundsätzlich der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.

- Gemäß § 9 (1) Nr. 4 i. V. m. Nr. 20 BauGB sind Kfz-Stellplätze gemäß § 47 BauO und sonstige Stellplätze und Lagerflächen wasserundurchlässig zu befestigen. Das Oberflächenabfließen dieses Stellplätze ist so zu gestalten, dass Niederschlagsplätzen seitlichen Mulden auf dem jeweiligen Baugrundstück zur weitestgehenden Versickerung zugeführt werden. Ausgenommen sind Flächen, die dem Abstellen von Fahrzeugen dienen, die grundwassergefährdende Stoffe geladen haben, bzw. auf denen grundwassergefährdende Stoffe verladen werden; hier gelten die Textlichen Festsetzungen 5.4.
- Für das Plangebiet ist entsprechend § 1 Abs. 4 Satz (1) Nr. 2 der BauNVO ein immissionswirksamer, flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP) festzusetzen. Die im Folgenden angegebenen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel wurden auf der Grundlage der DIN ISO 9613-2, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Ausgabe 10/1999, bestimmt. Die Einhaltung der immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel ist im Einzelfall wie folgt nachzuweisen: Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche und der festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel für diese Fläche wird zunächst der für diesen Betrieb anzusetzende anteilige Immissionsrichtwert an allen maßgeblichen Immissionsorten nach den Rechenverfahren der DIN ISO 9613-2 für freie Schallausbreitung berechnet.
- In dem folgenden Gebiet dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die nachstehenden, immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten:

GE 7	tagsüber 55 dB(A)/m ² nachts 40 dB(A)/m ²
GE 8	tagsüber 59 dB(A)/m ² nachts 44 dB(A)/m ²
GE 9	tagsüber 60 dB(A)/m ² nachts 45 dB(A)/m ²
GE 10	tagsüber 54 dB(A)/m ² nachts 39 dB(A)/m ²
GE 11	tagsüber 62 dB(A)/m ² nachts 47 dB(A)/m ²

(GE 1 - GE 6 sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 70 "Mühlenkamps Feld")
Die Tageszeit bezieht sich auf den Zeitraum von 16 Stunden (von 06:00 bis 22:00 Uhr), die Nachtzeit auf 8 Stunden (von 22:00 bis 06:00 Uhr).
Umverteilungen der flächenbezogenen Schallleistungspegel zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass hierdurch keine Verschärfung der Immissionsituation auftritt.
Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel Lr der von Vorhaben hervorgerufenen Geräuschemissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten die anteiligen Immissionsrichtwerte einhält. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist im Einzelfall für jeden Betrieb vor der geplanten Ausführung nachzuweisen.

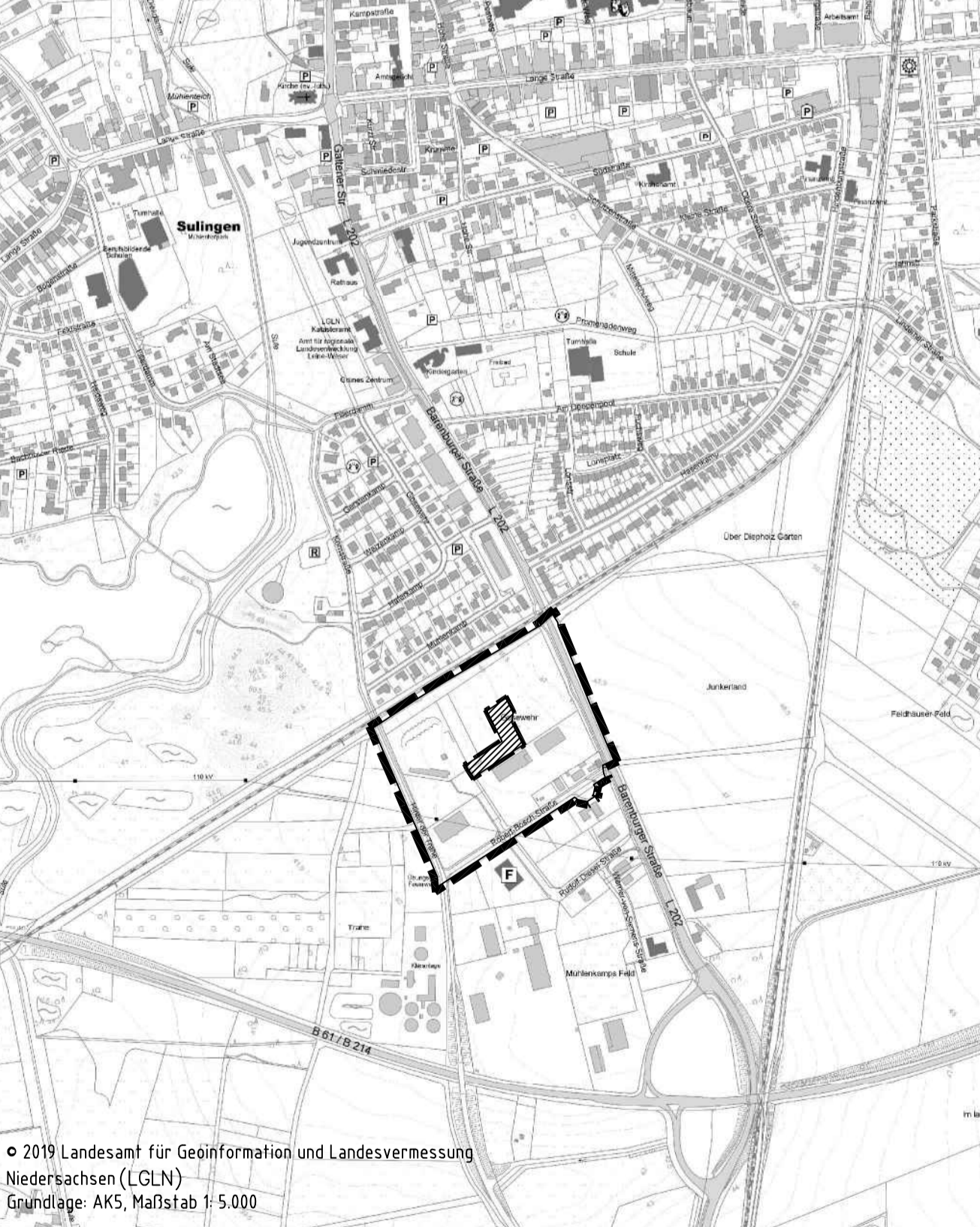
Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

Die Leitungsverteilung erfolgt gem. DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen", der Abstand zwischen den Wasserleitungen nach DIN EN 605 "Anforderungen an Wasserversorgungssysteme und deren Bauteile außerhalb von Gebäuden. Bei Anpflanzungen wird das DVGW - Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Anlagen" beachtet. Die Richtlinie "Landschaftspflege (Grün an der Bahn)" Nr. 822 f wird bei Anpflanzungen im Bereich des DB-Geländes berücksichtigt.

Denkmalpflegerischer Hinweis:
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NdsCHO bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. *)

Altlasten:
Im Plangebiet sind derzeit keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich mitzuteilen. *)

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 92 „Gewerbegebiet Mühlenkamps Feld II“ treten entgegenstehende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70 „Gewerbegebiet Mühlenkamps Feld“ außer Kraft.



STADT SULINGEN
- Landkreis Diepholz -
BEBAUUNGSPLAN NR. 92
"Gewerbegebiet Mühlenkamps Feld II"
2. Änderung
Maßstab 1:1000
verändertes Verfahren gem. § 13 BauGB