



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1902).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012, zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51).

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

MK 1 / MK 2 Kerngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1

MU 1 / MU 2 Urbane Gebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.2

MAD DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

0,8 Grundflächenzahl

II - III Mindestens 2-Geschoss maximal 3-Geschoss

H max: Maximale Höhe baulicher Anlagen bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

a Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Str Straßenverkehrsfläche

Str Straßenbegrenzungslinie

Str Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

200 Busbahnhof

P Öffentliche Parkfläche

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN, ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung:

RRB Regenrückhaltebecken

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Str Öffentliche Grünfläche

Str Straßenbegleitgrün

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Abgrenzung des Maßes der Nutzung gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Mit Geh-, Fahr-, Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze Flur 10 Flurnummer

Flurstücksgrenzen und Flurstücknummer

Fahrbahnrand

Gebäude mit Hausnummer

Bestandshöhen in Meter ü. NHN

Bahnanlage

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4) BauNVO)

1.1 Kerngebiet (MK)

1.1.1 In den festgesetzten Kerngebieten (MK 1, MK 2, MK 3, MK 4 und MK 5) sind von den zulässigen Einzelhandelsbetrieben die Unterart Sexshops ausgeschlossen.

1.1.2 In den festgesetzten Kerngebieten (MK 1, MK 2, MK 3, MK 4 und MK 5) sind von den zulässigen Vergnügungsstätten der Unterarten Stripsteakette, Videoshows, Sexkinos und Swingerclubs unzulässig.

1.1.3 In den mit MK 2, MK 3, MK 4 und MK 5 gekennzeichneten Kerngebieten sind von den zulässigen Vergnügungsstätten der Unterarten Spielhallen, Casinos und Wettbüros unzulässig.

1.1.4 In den festgesetzten Kerngebieten (MK 1, MK 2, MK 3, MK 4 und MK 5) sind sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe der Unterart „Bordelle“ sowie „bordellartige Betriebe“ unzulässig.

1.1.5 In den mit MK 1, MK 2, MK 3 und MK 4 gekennzeichneten Kerngebieten sind die gem. § 7 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, die nicht unter § 7 (2) Nr. 5 fallen, unzulässig.

1.1.6 In den mit MK 1, MK 2, MK 3 und MK 4 gekennzeichneten Kerngebieten sind die gem. § 7 (4) Nr. 1 und 2 BauNVO auf maximal 25 % der Bruttogeschossflächen pro Gebäude Wohnnutzungen oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

1.1.7 In dem mit MK 5 gekennzeichnetem Kerngebiet sind die gem. § 7 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen, die nicht unter § 7 (2) Nr. 6 und Nr. 7 fallen, unzulässig.

1.2 Urbanes Gebiet (MU)

1.2.1 In den festgesetzten Urbanen Gebieten (MU 1, MU 2, MU 3, MU 4 und MU 5) sind von den zulässigen Einzelhandelsbetrieben die Unterart Sexshops unzulässig.

1.2.2 In den festgesetzten Urbanen Gebieten (MU 1, MU 2, MU 3, MU 4 und MU 5) sind sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe der Unterart „Bordelle“ sowie „bordellartige Betriebe“ unzulässig.

1.2.3 In den festgesetzten Urbanen Gebieten (MU 1, MU 2, MU 3, MU 4 und MU 5) sind die gem. § 7 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten der Unterarten Stripsteakette, Videoshows, Sexkinos und Swingerclubs ausgeschlossen.

1.2.4 In den mit MU 1, MU 4 und MU 5 gekennzeichneten Urbanen Gebieten sind die gem. § 6a (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten der Unterarten Spielhallen, Casinos und Wettbüros unzulässig.

1.2.5 In den mit MU 1, MU 2 und MU 4 gekennzeichneten Urbanen Gebieten sind die gem. § 6a (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen ausgeschlossen.

1.2.6 In den mit MU 2 und MU 5 gekennzeichneten Urbanen Gebieten wird festgesetzt, dass Wohnnutzungen im Erdgeschoss an der Straßenseite gem. § 6a (4) Nr. 1 BauNVO unzulässig sind.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen
 Die maximal zulässige Baukörperhöhe ist in den verschiedenen Teilen des Bebauungsplans in Meter über Normalhöhennull (m. ü. NHN) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.

2.2 In den mit MU 2 und MU 5 gekennzeichneten Urbanen Gebieten ist eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen innerhalb des Plangebietes bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.

2.3 In den mit MK 1, MK 2, und MK4 gekennzeichneten Kerngebieten ist eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen innerhalb des Plangebietes bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.

2.4 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Baulinie (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 2,50 m zugelassen werden.

3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSLÄCHE
 (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

3.1 In Abweichung von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit größeren Abmessungen als 50 m zulässig und zur benachbarten geschlossenen Bauweise darf auf seitlicher Grundstücksgrenze angebaut werden.

4 FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLATZE UND NEBENANLAGEN
 (gem. § 9 (1) Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

4.1 In den festgesetzten Kerngebieten (MK 1, MK 2, MK 3, MK 4 und MK 5) ist die vollständige Überdachung der Stellplatzanlagen durch Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie (Photovoltaik) unzulässig.

5 FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN NATUR UND LANDSCHAFT
 (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5.1 Bei Neubau, Erneuerungen und Anbau von Gebäuden sind Flachdächer flächendeckend mit mindestens 0,10 m begrünbarem Boden zu bedecken sowie mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und als begrünte Fläche dauerhaft zu unterhalten. Hiervon ausgenommen sind Bereiche mit notwendigen technischen Aufbauten, Bereiche mit Photovoltaik-Anlagen sind nicht ausgenommen. Die Begrünung ist durch Aufständern der Anlage sicherzustellen.

5.2 Bei Neubau, Erneuerungen und Anbau von Gebäuden ist je 30 m² tür- / fensterloser Fläche von Außenfassaden mindestens eine Kletterpflanze (selbstklimmend, rankend oder schlingend) als Begrünung zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen. Für nichtklimmende Pflanzen sind Photovoltaik-Anlagen sind nicht ausgenommen. Die Begrünung ist durch Aufständern der Anlage sicherzustellen.

5.3 Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung sind Dacheindeckungen aus nicht beschichtetem und nicht wetterbeständigem Metall nicht zulässig.

5.4 Im gesamten Geltungsbereich sind die Stellplätze mit einer Pflasterung aus versickerungsfähigem Material (z.B. Porenpflaster, offene Pflasterungen, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.) herzustellen.

6 FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
 (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

6.1 Die gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind biologisch stabil auszubilden und mit landschafts- und standortheimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste flächendeckend zu pflanzen. Hierbei ist die Bepflanzung so zu gestalten, dass aufgrund der bestehenden Bodenbeschäftigung ein Einsatz chemischer Herbizide i.S.v. § 9 (1) Nr. 20 BauGB vermeiden wird. Je 150 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Hochstamm der in der Pflanzliste genannten Baumarten mit einem Mindestkopfdm 14/16 (Stammumfang in 1 m Höhe) zu pflanzen.

Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze:

Quercus	Eiche
Fagus	Falche
Betula	Birke
Cornus	Hornstrauch
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Rhamnus frangula	Faulbaum
Corylus avellana	Walnuss
Cornus mas	Kornelkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Acer campestre	Feldahorn
Acer incana	Grauerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Fröhe Traubenkirsche

6.2 Auf den Stellplatzflächen ist anteilig je 4 Stellplätze ein großkröniger Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Baumstämme sind mit einer Größe von mindestens 6 qm oder als durchgehender Baumstreifen von mindestens 2,00 m Breite einzurichten. Die Baumstandorte sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen und vor dem Befahren und Bekapen zu sichern.

Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestpflanzqualität:

Bäume I. Ordnung – HST, SH 16/18
 Acer campestre Feldahorn
 Acer platanoides Spitzahorn
 Carpinus betulus Hainbuche
 Tilia cordata Winterlinde

6.5 Die Grünsubstanz der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungseigentum belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen und gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste zu ersetzen.

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN
 gem. § 84 (3) NBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB

1 Notwendige Einfriedigungen als Maschenrandgitter oder Drahtgitterzäune sind mit einer maximalen Höhe von 1,80 m auszuführen und in insgesamt Höhe mit Hecken zu begrünen.

HINWEISE

1 BODENFUNDE
 Sollten bei Bau- und Erdarbeiten vor- oder frühlingszeitliche Bodenfunde (das könnten u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie aufliegende Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese nach § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen bei der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Diepholz und dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2 ARTENSCHUTZ
 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG ist eine Entfernung von Gehäusen, Nestern und anderen Gehölsen gem. § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01.03 bis zum 30.09 eines jeden Jahres verboten. Gehölsentfernungen während des vorgenannten Zeitraumes sind nur nach fachgutachterlicher Freigabe und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
 Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG gegenüber Fledermäusen ist ganzjährig und rechtzeitig vor Durchführung von Abbrucharbeiten eine qualifizierte, fachgutachterliche Abbruchbegleitung erforderlich. In Abhängigkeit der Ergebnisse der Abbruchbegleitung können weitere Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen erforderlich werden, die dann mit dem Fachgutachter und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.
 Zum Schutz lichtempfindlicher Fledermausarten sind für die Außenbeleuchtung (Objekt- und Stellplatzbeleuchtung) nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptwellenlänge des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktübliche Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampf- und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur von 2700 Kelvin oder weniger). Die Beleuchtung ist möglichst niedrig aufzustellen und geschlossene Lampenkörper zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

3 KAMPFMITTEL
 Sollten sich bei den Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

4 ATTLASTEN
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Attilasten zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz zu informieren.

5 LÄRMBELASTUNG
 Im Plangebiet bestehen Immissionen aus dem Bahnbetrieb. Forderungen gegenüber der DB Services Immobilien sind daraus nicht ableitbar.

VERFAHRENSVERMERK

Präambel
 Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Sulingen diesen Bebauungsplan Nr. 118 "Innenstadt Ost", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Sitzung beschlossen:

Sulingen, den Der Bürgermeister

.....

Aufstellungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 24.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 "Innenstadt Ost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Sulingen, den Der Bürgermeister

.....

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch:
 WoltersPartner Stadtplaner GmbH, Daruper Straße 15, 48653 Coesfeld

Coesfeld, den

Planunterlagen
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000
 Gemarkung: Sulingen Stadt, Flur 3, 13, 12 Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwallung;
 Herausgabevermerk: © 2025, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weit die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.02.2025). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

 (Unterschrift) Siegel

Öffentliche Auslegung
 Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 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 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Sulingen, den Der Bürgermeister

.....

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

Sulingen, den Der Bürgermeister

.....

Inkrafttreten
 Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am im Amtsblatt Nr. des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Sulingen, den Der Bürgermeister

.....

Stadt Sulingen
 Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 118
"Innenstadt Ost"

Planübersicht 1 : 5.000

Stand 14.08.2025

Bearb. SP/AK/RW

Plangröße

Maßstab 1 : 1.000

Planbearbeitung:

0 10 20 30 40 60 m

WP / WoltersPartner
 Stadtplaner GmbH
 Daruper Straße 15 • D-48653 Coesfeld
 Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-100
 wlp@wolterspartner.de