

Verfahrensvermerke

Bebauungsplan Nr. 79 – 1. Änderung „Gewerbe- und Sondergebiet Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKNmVG) in den zuletzt geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Sulingen diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 „Gewerbe- und Sondergebiet Ost“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Sulingen, den 23.06.2016

SIEGEL

Der Bürgermeister
gez. Rauschkolb

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 24.04.2014 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 „Gewerbe- und Sondergebiet Ost“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 09.08.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sulingen, den 23.06.2016

Der Bürgermeister
gez. Rauschkolb

Vereinfachtes Verfahren

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 24.04.2014 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 „Gewerbe- und Sondergebiet Ost“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB wurde eine öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB durchgeführt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.08.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 „Gewerbe- und Sondergebiet Ost“ hat mit der Begründung vom 18.08.2014 bis 19.09.2014 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Sulingen, den 23.06.2016

Der Bürgermeister
gez. Rauschkolb

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 10.03.2016 der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 „Gewerbe- und Sondergebiet Ost“ und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 15.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 „Gewerbe- und Sondergebiet Ost“ und der Begründung haben vom 24.03.2016 bis einschließlich 25.04.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sulingen, den 23.06.2016

Der Bürgermeister
gez. Rauschkolb

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 „Gewerbe- und Sondergebiet Ost“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 22.06.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sulingen, den 23.06.2016

Der Bürgermeister
gez. Rauschkolb

Inkrafttreten

Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 „Gewerbe- und Sondergebiet Ost“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am 01.07.2016 im Amtsblatt Nr. 12/2016 des Landkreises Diepholz bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist damit am 01.07.2016 rechtsverbindlich geworden.

Sulingen, den 04.07.2016

Der Bürgermeister
gez. Rauschkolb

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 „Gewerbe- und Sondergebiet Ost“ ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 (1) BauGB i.V.m. § 214 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Sulingen, den

Unterschrift

Plangrundlage

Karte: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000
Stadt Sulingen, Gemarkung Sulingen, Flur 4, 13.02.2014
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgebervermerk: © 2013, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
© 2013, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.02.2014, L4-34/2014). 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 23.06.2016

gez. Meyer
Katasteramt Sulingen

Planverfasser

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

Oldenburg, den 20.06.2016

Planverfasser
gez. Schneider

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

a) Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet (SO-4) dient der Unterbringung großflächigen Einzelhandels (§ 11 (3) BauNVO). Folgende nicht zentrenrelevante Sortimentbereiche sind dabei zugelassen:

- Möbel
- Teppiche
- Sonder- / Restposten

Der Umfang der zulässigen Gesamtverkauffläche der benannten Sortimente wird über die Ausweisung einer Verkaufsflächenzahl (VFZ) bestimmt. Diese gibt die zulässige Verkaufsfläche eines Sortiments je Quadratmeter Fläche des Baugrundstücks im Sinne des § 19 (3) BauNVO an. Die maximal zulässige Größe der Sortimentbereiche ergibt sich aus der nachstehenden Übersicht:

Definition der zulässigen, nicht-zentrenrelevanten Sortimente im Sonstigen Sondergebiet (SO - 4)

Sortimente (Basis- Sulinger Liste)	Verkaufsflächenzahl (VFZ)	max. Verkaufsfläche	WZ 2003	WZ 2008	Beschreibung des Sortiments
Möbel / Teppiche	0,23	5.520 m ²	52.44.3	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln (auch Küchen, Bettwaren, Möbelbeschläge)
			52.49.9	47.59.1	Einzelhandel mit Büromöbeln
			52.44.3	47.59.9	Einzelhandel mit Möbeln für Garten / Camping
			52.44.6	47.59.9	Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korwaren
Sonder- / Restposten	0,11	2.640 m ²	52.48.1	47.53.0	Einzelhandel mit Teppichen / Auslegeware
			52.45.1	47.54.0	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgroßgeräten (darunter nur „Welligeräte“ d.h. Elektro-Standgeräte im Küchenbereich, darunter nicht: Nähmaschinen, Staubsauger, elektrische Kleingeräte, Unterhaltungselektronik)
					Einzelhandel mit Waren, die aus Warenüberhängen, Discounterretouren, Konkurswaren, Sortimentswechseln, Produktionsumstellungen, Modell-, Verpackungs- und Designwechseln, Auftragsausfällen, Versicherungsschäden, Havarien und Saisonrestposten stammen.

* Das Einzelhandelsgutachten bezieht sich auf VFZ die Klassifikation der Wirtschaftszweige des statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003; Seit dem 11.11.2006 gibt es eine neue Liste des Bundesamtes und die entsprechende neue Klassifikation ist zur Übersicht ebenfalls beigefügt!

b) Zentrenrelevante Randsortimente sind zugelassen. Die zulässige Verkaufsfläche hierfür liegt bei einer Verkaufsflächenzahl (VFZ) von 0,033. Damit sind maximal 800 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente im gesamten Plangebiet möglich. Die Randsortimente sind Bestandteil der Gesamtverkauffläche und dürfen nicht zu dieser addiert werden. Die zentrenrelevanten Sortimente werden durch die beigefügten Tabellen 1 und 2 der Sortimentliste für die Stadt Sulingen (Sulinger Liste) bestimmt.

Durch Gutachten ist für das Plangebiet der 1. Änderung nachgewiesen, dass im betrieblichen Einzelfall eines Sonder- und Restpostenmarktes die nachfolgenden Sortimente mit den bezeichneten maximalen Verkaufsflächen (in m²) (siehe Übersicht) auch als nicht-zentrenrelevant gelten können und diese Abweichung städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist:

Definition des zulässigen, modifizierten Flächenprogramms für das Sortiment eines Sonder- und Restpostenmarkts im Sonstigen Sondergebiet (SO - 4):

Sortiment (Basis- Sulinger Liste)	Zentrenrelevant (m ² Verkaufsfläche absolut)	Uneinheitliche Einordnung (m ² Verkaufsfläche absolut)	Nicht zentrenrelevant (m ² Verkaufsfläche absolut)
So-4 Sonder- / Restposten	50		
• Bekleidung	5		
• Bücher			20
• Elektrohaushaltsgeräte (Kleingeräte)			20
• Elektrohaushaltsgeräte (Großgeräte)			20
• Telekommunikation		5	
• Unterhaltungselektronik		5	
• Wohnraumbaubedarf (ohne Möbel)	20		
• Fahrräder und Zubehör			70
• Glas / Porzellan / Keramik	50		
• Haus- / Bett- / Tischwäsche			70
• Heimtextilien / Gardinen			70
• Hausrat / Haushaltswaren	195		
• Kurwaren / Schneidwarenbedarf / Handarbeiten			10
• Papier / Büroartikel / Schreibwaren	20		
• Schuhe, Lederwaren	70		
• Spielwaren	20		
• Sport- und Campingartikel			100
• Nahrungs- und Genussmittel	280		
• Drogerie / Kosmetik / Parfümerie	90		
Gesamt	800 m²	10 m²	360 m²

d) Ohne anteilige Flächenzuweisungen im SO-4 sind Einrichtungen zulässig, die zur Ausübung der Handelsnutzung vor Ort erforderlich und ihr Flächenmaß untergeordnet sind (max. 50% der Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs). Hierzu zählen insbesondere:

- Räume zur Herstellung, Bearbeitung, Reparatur, Restaurierung, Einbau von Möbeln, Treppen, Einrichtungen u.ä. (WZ 2003: 36.14.3; WZ 2008: 31.09.9/95.24.0),
- Büro- und Aufenthaltsräume
- sowie Verwaltungs- und Lagerräume.

Definition - Als Verkaufsfläche sind regelmäßig alle Flächen definiert, die zur Abwicklung von Geschäften von Kunden betreten werden. Hierzu zählen insbesondere Ausstellungen- und Schaufensterflächen sowie weitere Flächen der Warenpräsentation jeglicher Art im Innen- und Außenbereich (soweit sie Kunden zugänglich sind), Kassenzonen, Kassenvoräume und Packzonen hinter Kassen, Verkaufshilfen (Gänge) sowie innerhalb der Verkaufsräume befindliche Treppen Aufzüge und Windfänge. Kundenrollen. Nicht zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen sind Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind, wie Lagerräume, Büro- und Sozialräume, Räume für die Haustechnik u.ä.

§ 1.2 -aus Ursprungplan nicht relevant, entfernt -

§ 1.3 -aus Ursprungplan nicht relevant, entfernt -

§ 2 Nicht überbaubare Fläche

Werbeanlagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Stellplätze

§ 3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sind Stellplätze (§ 12 BauNVO i.V.m. 23(5) BauNVO) sowie vergleichbare Ausstellung- und Lagerplätze (§ 8(2) Nr. 1 BauNVO) zulässig, soweit sonstige Festsetzungen nicht entgegenstehen. Stellplätze müssen über gemeinsame Grundstückszu- und -abfahrten angefahren werden und ausreichend Wendemöglichkeiten auf dem jeweiligen Grundstück haben, um ein Rückwärtsreinfallen in den fließenden Verkehr zu vermeiden. Unbesetzt vorhandene Stellplätze sind in den neu anzulegenden Kfz-Stellplatzflächen (§ 47 BauNVO), die nicht Fahrzeugen dienen, die grundwassergefährdende Stoffe geladen haben oder auf die solche Stoffe aufgeladen werden sollen, wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. wasserdrucksicherer Drainbetonstein, Rasengitterstein, Schotterterrassen). Das Oberflächengestalt dieser Stellplätze ist so zu gestalten, dass etwaige Niederschlagswasser seitlichen Mulden zur weitgehenden Versickerung zugeführt werden können (§ 9(1) Nr. 4 i.V.m. Nr. 20 BauGB).

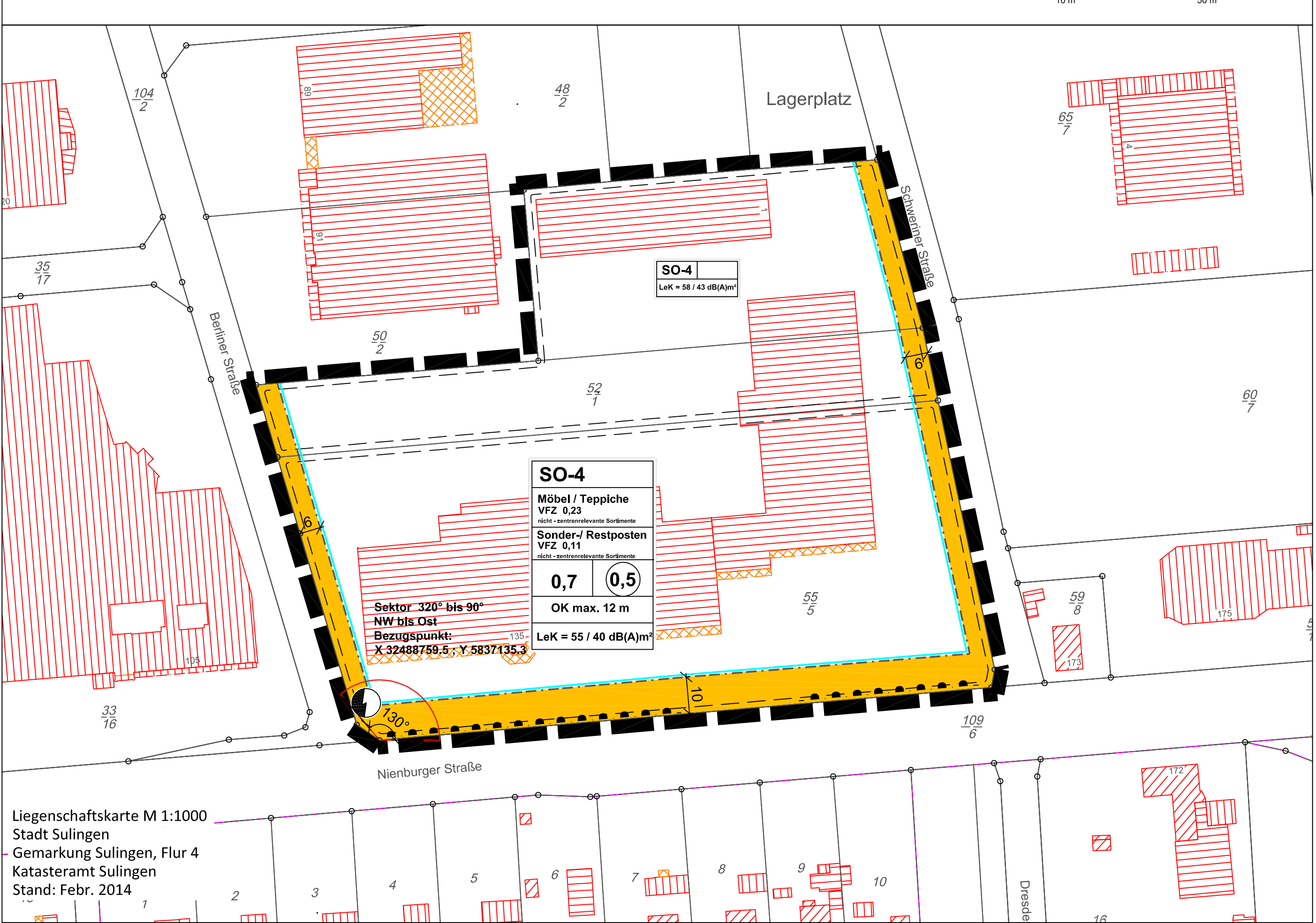
§ 3.3 Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet (SO 4) ist unbeschadet der vorhandenen Stellplätze bei neu anzulegenden Stellplatzflächen (§ 47 NBauO) je 6 Stellplätzen ein hochkorner, landschafts- und standortgerechter Laubbäum (Stammumfang bei Pflanzung mind. 14/16 cm) auf einer unbefestigten Fläche von mindestens 4 m² zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Anpflanzung hat in der nach Fertigstellung des Bauvorhabens darauffolgende Pflanzperiode zu erfolgen. Es ist aus folgender Pflanzliste auszuwählen:

Baum	Botanischer Name	Wuchshöhe ca.
Feld-Ahorn	Acer campestre	Bis 15 m
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Bis 20 m
Eiche	Quercus robur	15-20 m
Hainbuche	Carpinus betulus	Bis 15 m
Vogelkirsche	Prunus serotina	5-20 m
Holzahorn	Malus sylvestris	8-10 m
Eistraufeliger Weißdorn	Crataegus laevigata	3-10 m
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna	1-5 m

§ 4 Höhe baulicher Anlagen

In allen Baugebieten wird die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß für die Oberkante der Gebäude (OK) festgesetzt (§ 16 (3) Nr. 2 BauNVO). Sie gilt als Höchstgrenze und darf nur von untergeordneten Gebäudeteilen, wie z.B. Schornsteinen, Erkern, Fahrstuhlhaufbauten und Lüftungsanlagen überschritten werden. Ausnahmen für immissionsschutzrechtliche Erfordernisse sind möglich. Die maximalen Höhen der Gebäudeoberkanten (OK) sind im Plan bezeichnet. Als Bezugspunkt (§ 18(1) BauNVO) für die festgesetzte Höhe gilt die Höhe der fertigen Erschließungsstraße gemessen in der Mitte der Straße und in der Mitte der der Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseite. Als Gebäudehöhe ist die Höhe eines Gebäudes vom Niveau der Erschließungsstraße bis zum höchsten Punkt des Firstes definiert.

Planzeichnung



§ 5 Emissionskontingent

§ 5.1 Emissionskontingentierung: Das Plangebiet wird hinsichtlich der schalltechnischen Bedürfnisse und Eigenschaften gliedert (§ 1 (4) BauNVO). Im Sonstigen Sondergebiet (SO-4) sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente (L_{eq}) nach DIN 45691 (Fassung Dezember 2006) weder tags (6:00 - 22:00) noch nachts (22:00 - 6:00) überschreiten (§ 9 (24) BauGB).

Die im Plan angegebenen L_{eq} einer Teilfläche werden wie folgt berechnet:

L_{eq} = L_{eq} + 10 log (4 * S_{ref} / 1m²) + 10 log S / 1m²
L_{eq} = Schallemissionskontingent, dB
S_{ref} = Abstand zwischen dem Mittelpunkt der Teilflächen und dem immissionsort, m
S = Größe der Teilfläche, m²

Bei dieser Berechnung ist zu beachten, dass die jeweilige Teilfläche in ausreichend kleine Flächenelemente unterteilt wird, so dass in jedem Fall die Ausdehnung eines Elements nicht größer ist als 0,5 m.

Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Einzelfall für jeden Betrieb wie folgt nachzuweisen: Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche – ohne ggf. festgesetzte Grünflächen und/oder Flächen mit Pflanzangebot von Bäumen und Sträuchern – und der festgesetzten Emissionskontingente L_{eq} für diese Fläche wird zunächst das für diesen Betrieb anzusetzende Immissionskontingent L_{im} an alle maßgeblichen Immissionsorten nach Gleichung berechnet. Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn die nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallembreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechneten Beurteilungspegel L_{im} der vom Vorhaben hervorgerufenen Geräuschimmissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten diese Immissionskontingente einhalten.

Umverteilungen der Emissionskontingente zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionsituation eintritt. Bei bereits teilweise oder ganz bebauten Flächen werden die Emissionskontingente nur bei Sanierung, wesentlichen Änderungen oder Neuerrichtungen herangezogen.

§ 5.2 -aus Ursprungplan nicht relevant, entfernt -

§ 5.3 Lichtstrahlen – Gemäß § 9 (11) Nr. 24 BauGB darf eine durch die Grundstücksbeleuchtung und von Werbeanlagen ausgehende Lichtstrahlenerhöhung am Fahrbahnrand der Stadtstraßen darf 5 Lux nicht überschreiten.

§ 6 -aus Ursprungplan nicht relevant, entfernt -

Tabelle Nr. 1 – Zentrenrelevante Sortimente für die Stadt Sulingen („Sulinger Liste“)

Sortiment	WZ 2003	Zentrenrelevante Sortimente
Ausgangspunkt	52.49.1	Angererbereich
Bekleidung	52.42	Einzelhandel mit Bekleidung
Bücher	52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachschriften (Nur: Bücher)
Computer (PC Hardware und -Software)	52.49.5	Einzelhandel mit Computern
Elektrohaushaltsgeräte (Kleingeräte)	52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten, anderweitig nicht genannt (Nur: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Elektrohaushaltsgeräte (Großgeräte)	52.45.1	Einzelhandel mit Elektrokleingeräten
Fahrräder und Zubehör	52.49.7	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	52.49.4	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Angererbereich)
Glas / Porzellan / Keramik	52.44.4	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus- / Bett- / Tischwäsche	52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltsartikeln (darunter nicht: Einzelhandel mit Bettwaren und Matratzen)
Hausrat / Haushaltswaren	52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (darunter nicht: Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln und Großgeräten für Garten und Camping, Koffer-, Taschen, und Duffeln)
Kurwaren / Schneidwarenbedarf / Handarbeiten	52.41.2	Einzelhandel mit Kurwaren, Schneidwaren, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
Möbel / Teppiche	52.44.6	Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korwaren (darunter nur: Kinderwagen)
Multimedien und Musikalien	52.49.3	Einzelhandel mit multimedialen und optischen Medien im Einzelhandel
Papier / Büroartikel / Schreibwaren	52.47.3	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Schuhe, Lederwaren	52.43	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	52.46.6	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikel	52.49.8	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln
Telekommunikationsmittel	52.49.6	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Unterhaltungselektronik	52.48.5	Einzelhandel mit Unterhaltungselektronik
Unterhaltungselektronik	52.45.2	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
Waren/ Lagerbedarf / Angeln	52.49.9	Sonstiger Einzelhandelsbereich s.g. (darunter nur: Einzelhandel mit Handelswaren, Munition, Jagd- und Anglergeräten)
Wohnraumbaubedarf (ohne Möbel), Bilder / Poster / Bilderrahmen / Kunstgegenstände	52.48.2	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen, Gemälden, Kunstwerken
	52.46.6	Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korwaren (darunter nicht: Möbel aus Holz, Kork, Flechtwerk oder Fortwaren)

* Das Einzelhandelsgutachten bezieht sich auf VFZ die Klassifikation der Wirtschaftszweige des statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003.

Tabelle Nr. 2 – Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente für die Stadt Sulingen („Sulinger Liste“)

Sortiment	WZ 2003	Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
Bücher	52.49.1	Einzelhandel mit Büchern, Filmen und Soundart (Nur: Büchern)
Dispenser / Parfüm / Kosmetik	52.33	Einzelhandel mit Parfümwaren und Körperpflegemitteln
	52.49.9	Sonstiger Fachhandel, anderweitig nicht genannt (Nur: Einzelhandel mit Waschmitteln für Wäsche, Holz- und Holzpflege, optische, Bildbearbeitungs- und Kosmetik)
Nahrungs- und Genussmittel	52.11.1	Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren, ohne ausgeprägten Schwerpunkt
Pharmazeutische Artikel	52.2	Fachhandel mit Naturgemitteln, Getränken und Tabakwaren
Zeitung / Zeitchriften	52.31.0	Apotheken
	52.47.1	Einzelhandel mit Büchern und Fachschriften (Nur: Fachschriften)
Zoologisch, Bedarf / Lebende Tiere	52.47.1	Einzelhandel mit Unterhaltungszooartikeln
	52.49.8	Einzelhandel mit zoologischen Bedarf und lebenden Tieren

* Das Einzelhandelsgutachten bezieht sich auf VFZ die Klassifikation der Wirtschaftszweige des statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003.

Hinweise

- Frühgeschichtliche Bodenfunde** – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NdsStG 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.
- Altalagerungen** – Sollten sich im Zuge weiterer Planungen oder baulicher Tätigkeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz, Fachdienst 66, Niedersachsenstr. 2, 49356 Diepholz zu informieren.
- Letztbetreiber** – Die Schutzvorschriften von Letztbetreibern (u.a. Richtig) sind zu beachten. Der Verlauf sonstiger Leitungen ist vor Beginn von Maßnahmen in der Örtlichkeit zu überprüfen.
- Kampfmittel** – Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbesetzungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.
- 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 eingesehen werden.
- Überplanung** – Mit Inkrafttreten der 1. Änderung treten die bislang rechtserfüllenden Bestimmungen des Bebauungsplans Nr. 79 „Gewerbe- und Sondergebiet Ost“ im entsprechenden Geltungsbereich außer Kraft.

Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans 79 und auch weiterhin den Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Planes.

§ 2 Werbeanlagen

- Werbeanlagen gemäß § 49 NBauO sind nur an der Stelle ihrer Leistung zulässig.
- Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

Nachrichtliche Übernahme

- Bewilligungsfeld** – Das Plangebiet liegt innerhalb des Bewilligungsfeldes Scholen-Siedenburg IV Erweiterung der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co.KG. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen

Rechtgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m. W. v. 24.10.2015;

BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479) sowie Änderung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548);

Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509);

Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206);

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKNmVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.11.2015 (Nds. GVBl. S. 311);

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV 1990

Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Einzelhandel
SO-4 mit Sortimentbeschreibung
siehe textliche Festsetzung § 1

Maß der baulichen Nutzung

0,7 Grundflächenzahl
0,5 Geschossflächenzahl
VFZ Verkaufsflächenzahl
OK Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über einem Bezugspunkt: Oberkante der Gebäude
siehe textliche Festsetzung § 1
siehe textliche Festsetzung § 4

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen