

## Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Sulingen diesen Bebauungsplan Nr. 112 'Vorwerker Heide', bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Sulingen, den 18.06.2018 ..... gez. Rauschkoib  
Bürgermeister

---

## Verfahrensvermerke

### Planunterlage

Kartgrundlage: Liegenschaftskarte L4-197/2016  
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2016 LGLN

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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.09.2016). 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.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),  
Regionaldirektion Sulingen-Verden  
- Katasteramt Sulingen -  
Sulingen, den 18.06.2018 ..... gez. Meyer  
Katasteramt Sulingen

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den 09.03.2018 gez. Janssen  
(Unterschrift)

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 25.08.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Sulingen, den 18.06.2018 ..... gez. Rauschkoib  
Bürgermeister

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 21.12.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 112 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 08.01.2018 bis 08.02.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Sulingen, den 18.06.2018 ..... gez. Rauschkoib  
Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat den Bebauungsplan Nr. 112 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.04.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sulingen, den 18.06.2018 ..... gez. Rauschkoib  
Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt Sulingen ist gemäß § 10 (3) BauGB am 02.07.2018 im Amtsblatt Nr. 07/2018 des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 112 ist damit am 02.07.2018 rechtsverbindlich geworden.

Sulingen, den 03.07.2018 gez. Rauschkoib  
Bürgermeister

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 112 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 112 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Sulingen, den ..... Bürgermeister

### Beglaubigungsvermerk

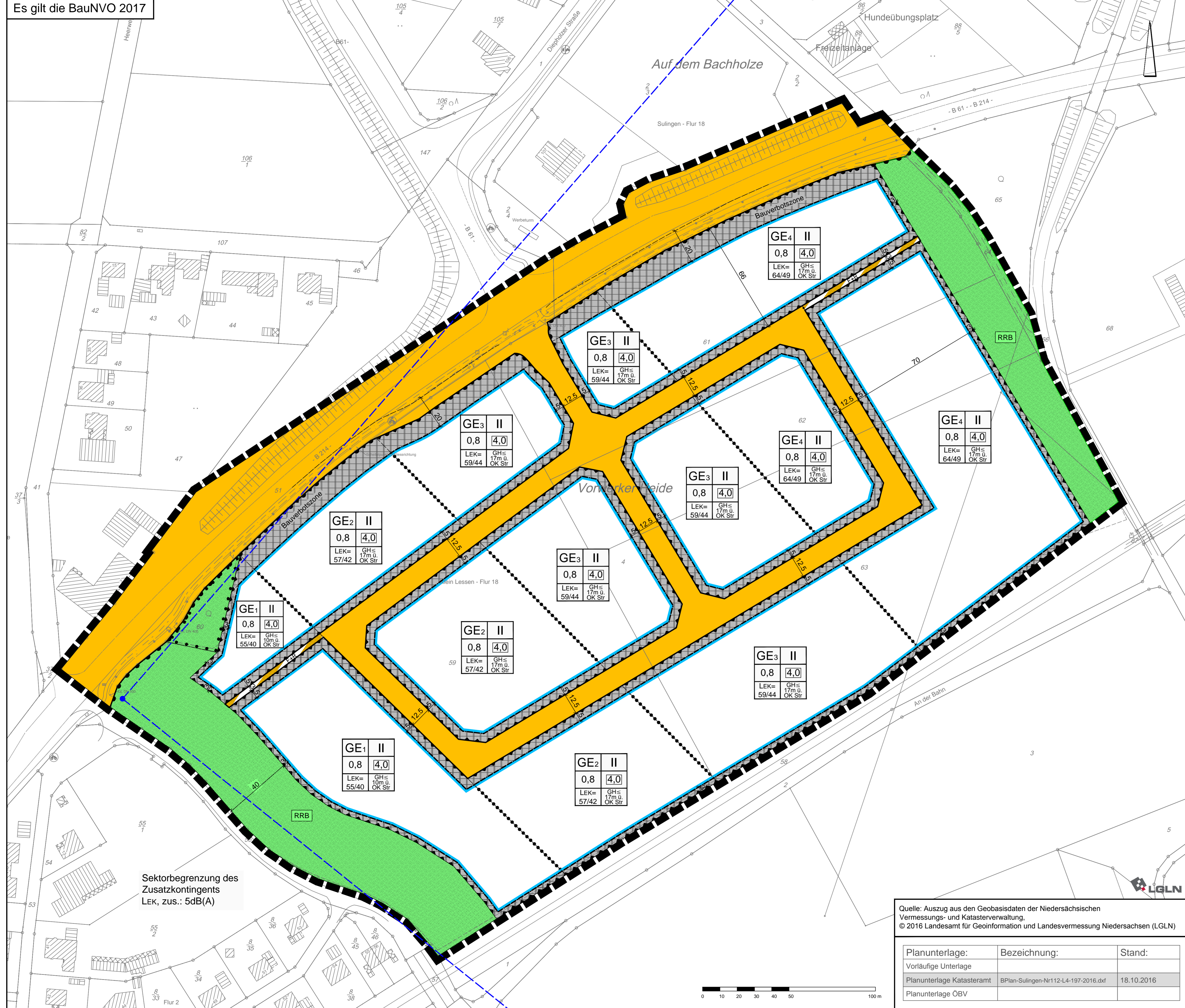
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Sulingen, den ..... STADT SULINGEN  
Bw-Bürgermeister

### Ausfertigungsvermerk

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

Sulingen, den 18.06.2018 Der Bürgermeister  
gez. Rauschkoib



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2016 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage	BPlan-Sulingen-Nr112-L4-197-2016.dxf	18.10.2016
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV		

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
  - GE Gewerbegebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 4,0 Baumassenzahl
  - 0,8 Grundflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - GH ≤ 17m ü. OK Str. Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Oberkante der nächsten fertigen Straßenhöhe - GH = Gebäudehöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - Baugrenze
  - überbaubare Fläche
  - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
  - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen**
  - Öffentliche Grünfläche
  - RRB Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Sonstige Planzeichen**
  - Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
  - LEK=55/40/8 tags/nachts Emissionskontingente tags/nachts
  - Blauer Pfeil: Richtungssektor für Schallleistungspegel
  - Strichpunkt: Bauverbotszone
  - Strichstrichpunkt: Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Quadrat: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)  
**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKOmVG)** 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. 226)  
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)  
**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 19. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

## Textliche Festsetzungen

**(1) Art der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare und nicht-überbaubare Grundstücksflächen**

Innerhalb der Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO sind gemäß §1 (5) und (6) BauNVO nicht zulässig:

- Von den Gewerbebetrieben aller Art: Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Verkaufsfächern für Produkte aus eigener Herstellung bis zu einer Größe von 200 m<sup>2</sup>
- Vergnügungsbetrieben wie z.B. Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen sexuellen Charakters anbieten; Gewerbebetriebe, die Geschlechtsverkehr gegen Entgelt anbieten; Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken; Schank- und Speisewirtschaften mit regelmäßigen Musikdarbietungen und überörtlichen Einzugsbereich;
- Tierhaltungsanlagen
- Betriebsbezogene Wohnnutzungen

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Danach gilt grundsätzlich die offene Bauweise, es sind aber auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

**(2) Immissionsschutz**

Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf die DIN 45691 („Geräuschkontingierung“, Hrsg. Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen.

In den Gewerbegebieten sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung und der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	LEK tags	LEK nachts
GE 1	59	40
GE 2	57	42
GE 3	59	44
GE 4	64	49

Die Prüfung auf Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, 2006-12, Abschnitt 5. Eine Umverteilung der Emissionskontingente ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionsrichtwert L<sub>eq</sub> nicht überschritten wird. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L<sub>eq</sub> den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Für den im Plan dargestellten Richtungssektor A erhöht sich das Emissionskontingent LEK<sub>z, sek</sub> um 5 dB (A). Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK<sub>j, k</sub> durch LEK<sub>j</sub> + LEK<sub>z, sek</sub> zu ersetzen ist.

**(3) Höhe baulicher Anlagen**

Gemäß § 16 (3) Nr. 2 BauNVO wird die maximale Gebäudehöhe (GH) in dem Baugebiet GE 1 auf 10 m und die Baugebiete GE 2 – GE 4 auf 17 m begrenzt zu messen ist gemäß § 18 (1) BauNVO jeweils ab der Oberkante der fertigen Straßenhöhe in der Mitte des grundstücksgrenzenden Straßenschnittes im Bereich der jeweiligen Zufahrt. In Ausnahmefällen kann diese Höhe für untergeordnete Bauteile überschritten werden.

**(4) Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Gemäß § 23 (5) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Stellplätze, Zuwegungen und Einfriedungen, die damit zulässig sind.

**(5) Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

Auf den Flächen mit Bindung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind diese zu erhalten. Bei Abgang ist anteilig spätestens in der darauf folgenden Planungsperiode nachzupflanzen.

## Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

**Leitungsverteilung der Ver- und Entsorgungsleitungen:**

Die Leitungsverteilung der Ver- und Entsorgungsleitungen im Bebauungsplangebiet erfolgt gem. DIN 1998 Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen, der Abstand zwischen den Wasserleitungen nach DIN EN 805 Anforderungen an Wasserversorgungssysteme und deren Bauteile außerhalb von Gebäuden; Bei Anpflanzungen wird das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Anlagen“ beachtet.

**Denkmalpflegerischer Hinweis:**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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 NDSchG 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.

**Bepflanzung an Bahnstrecken:**

Für Neupflanzungen im Zusammenhang mit der vorgesehenen Baumaßnahme ist das DB Netz AG-Handbuch 892 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu berücksichtigen.

**Lärmbelastung:**

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

# Stadt Sulingen

## Landkreis Diepholz

### Bebauungsplan Nr. 112

"Vorwerker Heide"

Übersichtspl. M 1 : 10.000

I. d. F. d. Satzungsbeschlusses M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Eschenweg 1, 26121 Oldenburg, Telefon 0441 97174-0, Telefax 0441 97174-73  
Geschäftsführer: J. Janssen, E-Mail: info@nwp-gb.de, Internet: www.nwp-gb.de