

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Gewerbegebiet (GE)

Emissionskontingente (L_{EK}) (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Im Gewerbegebiet (GE) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 "Emissionskontingentierung" weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Bezugsfläche für die Berechnung sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach der DIN 45691, Abschnitt 5 (Dez. 2006).

Auf Verlangen der zuständigen Immissionschutzbehörde ist die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente im jeweiligen Anlagenzulassungsverfahren durch sachverständige Beurteilung (Schalltechnische Prognose) nachzuweisen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_{r,j} den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Einzelhandelsbetriebe (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Einzelhandelsbetriebe sind im Gewerbegebiet nur als untergeordnete und sortimentsbezogen zugeordnete Verkaufsstellen von im Gebiet produzierenden und/oder verarbeitenden Gewerbebetrieben oder als Versandhandel zulässig.

Betriebswohnungen und Vergnügungstätten (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Im Gewerbegebiet werden die gemäß § 8 (3) Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen.

Ausschluss von Freiflächenphotovoltaikanlagen (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Photovoltaikanlagen sind in dem festgesetzten Gewerbegebiet als Freiflächenanlagen ausgeschlossen. Sie sind auch unzulässig an oder auf Gebäuden oder baulichen Anlagen, deren Errichtung vorrangig zu Zwecken der Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie erfolgt.

1.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die Oberkante der Fahrbahnachse der jeweiligen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage (z.B. First, Hauptgesims).

Immissionsschutzanlagen (z.B. Schornsteine und Lüftungsanlagen) und sonstige Einzelanlagen mit geringer Grundfläche von bis zu 30 m² (z.B. Türme und Masten) sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Für solche Anlagen wird ein Höchstwert von 25 m festgesetzt.

1.3 Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

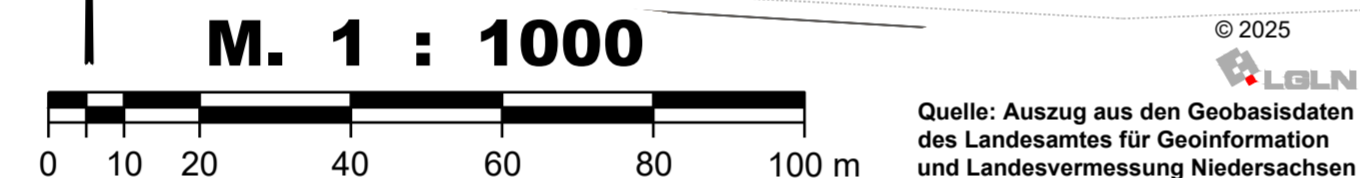
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

2 Grünordnerische Festsetzung

2.1 Öffentliche Grünfläche „Hundefreilauffläche“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hundefreilauffläche“ sind einzelne Anlagen zulässig, die der Bewegung und dem Spiel von Hunden dienen, wie Bewegungsobjekte, Rampen, Wippen oder Hindernisse für Agility-Sport.

Einfriedungen sind als lebende Hecke oder als überwiegend offener, blickdurchlässiger Zaun (z.B. Maschendraht oder Doppelstabzaun) mit einer max. Höhe von 2 m über Geländeneiveau auszubilden.



3 Hinweise

3.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

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. 176).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (GVBl. S. 388).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).

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

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)

3.2 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 "Sanierungsgebiet Sulingen-Nord, Am Hasseler Weg" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 90, rechtskräftig seit dem 02.01.2018, außer Kraft.

3.3 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige 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 Denkmalschutzbehörde 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 Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.4 Kampfmittel

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

3.5 Altlasten

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

3.6 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Sulingen (Galteiner Straße 12, 27232 Sulingen) eingesehen werden.

3.7 Artenschutz

Die Bauflächenvorbereitung auf den Freiflächen hat ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit von 1. März bis 31. Juli, zu erfolgen. Notwendige Fällungs- oder Rodungsarbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

4. Nachrichtliche Übernahme

4.1 Wasserschutzgebiet (WSG II)

Der nordöstliche Teil des Plangebietes liegt in der Zone II des Trinkwasserschutzgebietes „Sulingen“. Für diesen Bereich sind die Bestimmungen und Regelungen der Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes zum Schutz der öffentlichen Wasserversorgung aus den Wassergewinnungsanlagen der Stadt Sulingen vom 01.04.1970 zu beachten.

Präambel und Ausfertigung des Plans

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Sulingen diesen Bebauungsplan Nr. 90 "Sanierungsgebiet Sulingen-Nord, Am Hasseler Weg", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Sulingen, den Der Bürgermeister (Bade)

Verfahrensvermerke / Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 "Sanierungsgebiet Sulingen-Nord, Am Hasseler Weg", 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am ortsüblich bekannt gemacht worden. Sulingen, den Der Bürgermeister (Bade)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das: Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH, Eschenplatz 2, 26129 Oldenburg, Tel.: 0441 - 59 36 55. Oldenburg, den

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1:1000, © GeoBasis-DE/LGLN (2025). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Antragsnummer: 048-L4-88/2025, Stand vom 03.07.2025). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Sulingen, den Im Auftrag

Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 90, 1. Änderung und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 90, 1. Änderung und der Begründung einschließlich Umweltbericht wurde vom bis im Internet veröffentlicht und gleichzeitig im Rathaus öffentlich ausgelegt. Sulingen, den Der Bürgermeister (Bade)

Veröffentlichung mit Einschränkung
Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Sulingen, den Der Bürgermeister (Bade)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Sulingen hat den Bebauungsplan Nr. 90, 1. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen. Sulingen, den Der Bürgermeister (Bade)

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 bekräftigt. Sulingen, den Der Bürgermeister (Bade)

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 90 "Sanierungsgebiet Sulingen-Nord, Am Hasseler Weg", 1. Änderung ist gemäß § 10 BauGB am im Amtsblatt Nr. .../ ... des Landkreises Diepholz bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 90, 1. Änderung ist damit am rechtsverbindlich geworden. Sulingen, den Der Bürgermeister (Bade)

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 (Bade)

Mängel der Abwägung
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht *) geltend gemacht worden. Sulingen, den Der Bürgermeister (Bade)

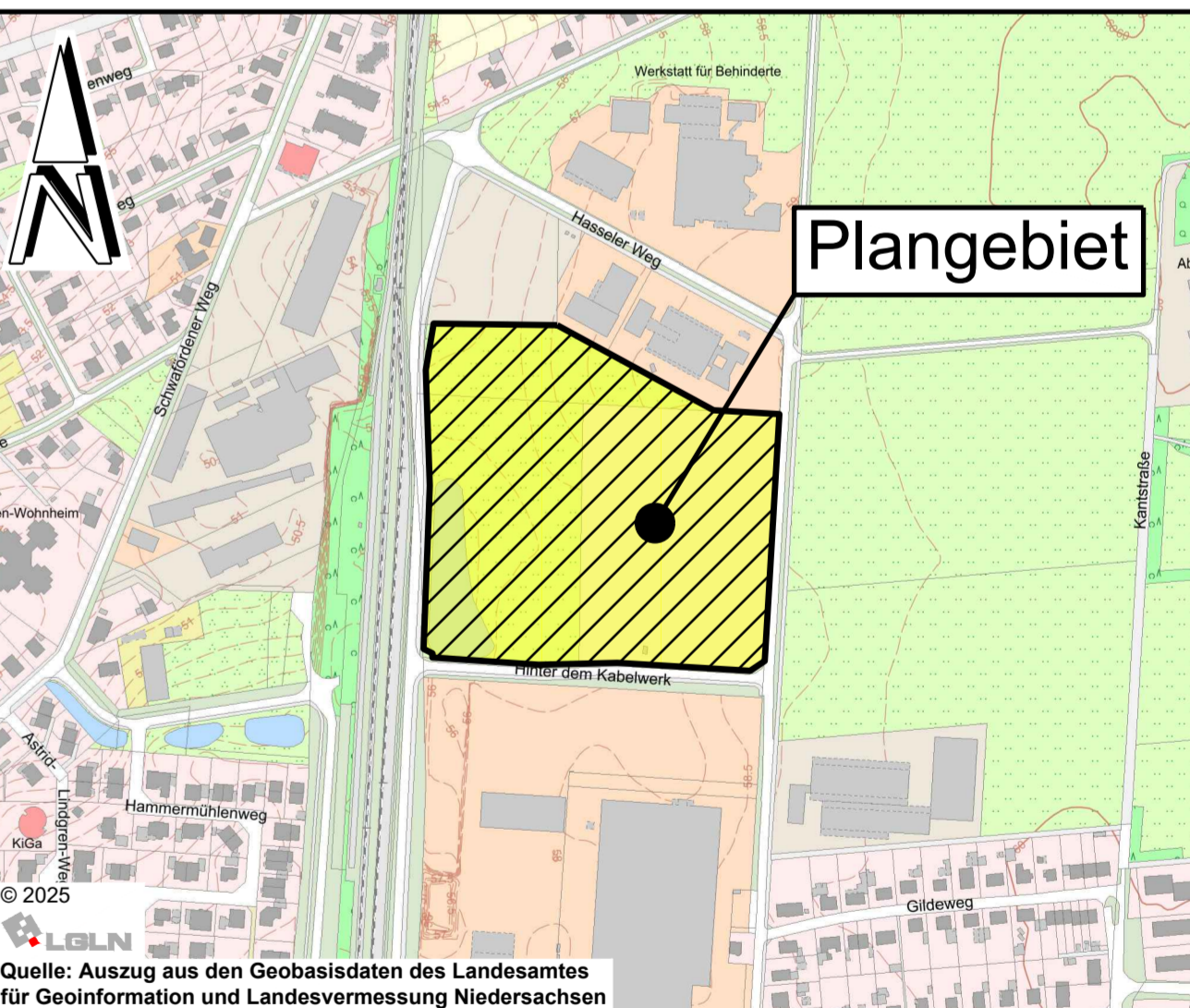
*) Nichtzutreffendes streichen (Bade)

Planzeichenerklärung Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

- GE Gewerbegebiet
Nicht überbaubare Grundstücksflächen
0,8 GRZ Grundflächenzahl
5.0 BMZ Baumassenzahl als Höchstmaß
51/40 L_EK Emissionskontingent (maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel tags / nachts gemessen in dB(A)/m² (gemäß DIN 45691))
H ≤ 17 m H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
a Abweichende Bauweise
Baugrenze
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Zweckbestimmung: Elektrizität
Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung:
Parkanlage
RRB Regenwasserrückhaltebecken
Hundefreilauffläche
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Stadt Sulingen, Landkreis Diepholz, Stand: 04.08.2025

Bebauungsplan Nr. 90 " Sanierungsgebiet Sulingen-Nord, Am Hasseler Weg " 1. Änderung - Entwurf -

Füllschema der Nutzungsschablone:

Table with 2 columns: Baugewbiet, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl, Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Bauweise, Höhe baulicher Anlagen, Emissionskontingente.