

# Bebauungsplan Nr. 70 „Gewerbegebiet Mühlenkamps Feld“

## Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Sulingen diesen Bauungsplan Nr. 70 „Gewerbegebiet Mühlenkamps Feld“ bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Sulingen, den 04.02.2008 SEGEL gez. Knoop / Bürgermeister

## Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 30.11.2000 die Aufstellung des Bauungsplanes Nr. 70 „Gewerbegebiet Mühlenkamps Feld“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.02.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sulingen, den 04.02.2008 gez. Knoop / Bürgermeister

## Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 06.09.2007 dem Entwurf des Bauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.09.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen unveränderten Stellungnahmen haben vom 18.10.2007 bis 16.11.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Sulingen, den 04.02.2008 gez. Knoop / Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat den Bauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 31.01.2008 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sulingen, den 04.02.2008 gez. Knoop / Bürgermeister

## Bekanntmachung

Der Beschluss des Bauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.06.2008 ortsüblich im Amtsblatt des Landkreises Diepholz bekannt gemacht worden. Der Bauungsplan ist damit am 02.06.2008 in Kraft getreten.

Sulingen, den 18.08.2008 gez. Knoop / Bürgermeister

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 Abs. 1 i.V.m. § 214 BauGB beim Zuständekommission des Bauungsplanes und der Begründung gegenüber der Stadt nicht getriggert worden.

Sulingen, den Bürgermeister

## Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Sulingen, Flur 18, Maßstab: 1 : 1.000, Stand: 22.08.2006  
Heranzugrunde: O.L. Sulingen

Die Vertrieflängigkeit ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 Nds. OVBG/2003, S.5).

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.08.2006). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Überlagerbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Katasteramt Sulingen, den 17.06.2008 gez. Dipl.-Ing. (FH) Meyer

## Planverfasser

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

Oldenburg, den 11.06.2008 gez. Schneider / Planverfasser

## Textliche Festsetzungen

### § 1 Nutzungseinschränkung

1.1 Gewerbegebiete: In den Gewerbegebieten (GE) sind gemäß § 1(5) i.V.m. § 9(2) BauNVO Einzelhandelsnutzungen mit folgenden Sortimenten unzulässig:

- Nahrung- und Genussmittel, Reformwaren, Lebensmittelhandwerk
- Drogeriewaren, Kosmetik, Pharmazie
- Tiere, Zoartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Stoffe, sonstige Textilien und Modewaren, Kurzwaren, Handarbeiten
- Leiderbekleidung, sonstige Lederwaren
- Schuhe, Orthopädie
- Sportbekleidung und -artikel
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
- Spielwaren und Bastelartikel
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Optische / Feinmechanische Erzeugnisse
- Hausat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Holz- und Stahlwaren
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
- Nähmaschinen und Zubehör
- Musikalienhandel

Der Einzelhandel mit sonstigen Sortimenten kann in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Service-Leistungen der Betriebsstätte steht.

### § 2 Höhe baulicher Anlagen

2.1 Gebäudehöhe: Gemäß § 18(1) BauNVO wird die maximale Höhe der Oberkante der Gebäude in allen Baugebieten auf 17 m begrenzt. Zu messen ist jeweils ab der Oberkante der fertigen Straßenhöhe, in der Mitte der Straßenfront und in der Mitte der Gebäude. Für untergeordnete Bauteile kann die maximale Höhe überschritten werden.

2.2 Höhenbegrenzung durch 110 KV-Leitung: Die maximale Bauhöhe im gekennzeichneten Schutzbereich der 110 KV-Freileitung unterliegt den Beschränkungen, die sich aus den Sicherheitsanforderungen des Leitungsbetriebes und der Wartung ergeben. Maßgeblich sind die diesbezüglichen Schutzbestimmungen des Leitungsbetreibers. Jegliche Bauvorhaben innerhalb der Schutzbereiche sind mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen und nur mit seinem Einverständnis zulässig (siehe Hinweise).

### § 3 Garagen und Nebenanlagen

Gemäß § 23(5) BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

### § 4 Schallschutz

4.1 Gemäß § 9(24) BauGB dürfen in den Baugebieten nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die angegebenen Immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten. Die angegebenen IFSP wurden auf der Grundlage der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, Ausgabe 10/1999, bestimmt.

4.2 Die Einhaltung der IFSP ist im Einzelfall wie folgt nachzuweisen: Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche und der festgesetzten IFSP für diese Fläche ist zunächst der für diesen Betrieb anzusetzende anteilige Immissionsrichtwert an allen maßgeblichen Immissionsorten nach den Rechenverfahren der DIN ISO 9613-2 für freie Schallausbreitung zu berechnen. Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L<sub>a</sub> der vom Vorhaben hervorgerufenen Geräuschimmissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten die anteiligen Immissionsrichtwerte einhält.

4.3 Umwertlungen der IFSP zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, soweit die Immissionsituation nicht verschlechtert wird. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.

4.4 Im Einzelfall kann beim Einsatz von Schallpegelmindernden Hindernissen auf dem Schallausbreitungsweg der flächenbezogene Schallleistungspegel erhöht werden. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.

### § 5 Schutz vor Geruchsimmissionen

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist innerhalb der gekennzeichneten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen der dauerhafte Aufenthalt von Personen zum Schutz vor schädlichen Geruchsbelastungen unzulässig. Entsprechend dürfen hier keine Anlagen errichtet werden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen. Ausnahmen sind zulässig soweit der Nachweis erbracht wird, dass durch geeignete Vorkehrungen unverträgliche Geruchsbelastungen ausgeschlossen werden.

### § 6 Wasserwirtschaft

Die Entsorgung des unbelasteten Regenwassers hat dezentral auf den jeweiligen Baugrundstücken zu erfolgen. Folgende Maßgaben sind dabei zu beachten:

6.1 Für die Grundstücks-Regenentwässerung sind vom Grundstückseigentümer an Stelle einer Kanalisation Sickermulden mit unterliegenden Rigolen (Mulden-Rigolen-System) im Bereich der festgesetzten Flächen für die Anlage von Sickermulden/Rigolen herzustellen, nach Erfordernis durch zusätzliche Sickermulden/Rigolen zu ergänzen, dauerhaft einzugraben und zu unterhalten.

6.2 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.

6.3 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.

6.4 Die grundstückseigenen Rigolen und erforderliche Drainleitungen haben bestimmte Höhenlagen einzuhalten. Maßgeblich ist der der Begründung anliegende Regenwasserentwässerungsplan. Die entsprechenden Vorgaben sind zu beachten.

6.5 Sämtliches anfallendes unbelastete Niederschlagswasser (auch das von Verkehrs- und Stellplatzflächen auf den Gewerbegrundstücken) ist ausschließlich durch Einleitung in die Grünmulden des Mulden-Rigolen-System zuzuführen. Ein Zuleiten direkt in die Rigolen ist unzulässig.

6.6 Auf den Dachflächen anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser kann gemäß § 136 NWG erlaubnisfrei im Mulden-Rigolen-System dezentral versickert werden.

6.7 Die Versickerung des auf den Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers ist ebenfalls erlaubnisfrei, sofern es über die belebte Bodenebene (Flächen-Muldenversickerung) versickert wird. Eine direkte Versickerung anfallenden Niederschlagswassers in Sickermulden ist zulässig.

6.8 Im Bereich der festgesetzten Sickermulden werden die Rigolen auf den öffentlichen und privaten Grundstücken 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 Durchleiten 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.

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

6.10 Durch mineralische, wasserunlösliche Sedimente belastetes (verunreinigtes) Regenwasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken vor zu behandeln. Der Grundstückseigentümer hat hierzu eine geeignete Reinigungsanlage zu errichten und zu betreiben. Niederschlagswasser von Abfüll- und Verladeplätzen grundwassererfahrender Stoffe ist nach Durchlaufen hierfür geeigneter und entsprechend dimensionierter Abscheideanlagen grundsätzlich der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen

### § 7 Stellplätze

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 i.V.m. Nr. 20 BauGB sind Kfz-Stellplätze gemäß § 47 NBO und sonstige Stellplätze und Lagerflächen wasserundurchlässig zu befestigen. Das Oberflächengefälle dieser Stellplätze ist so zu gestalten, dass Niederschlagswasser seitlichen Mulden auf dem jeweiligen Baugrundstück zur weitestgehenden Versickerung zugeführt werden. Ausgenommen sind Flächen, die dem Abstellen von Fahrzeugen dienen, die grundwassererfahrende Stoffe geladen haben, bzw. auf denen grundwassererfahrende Stoffe verladen werden; hier gilt § 6.10.

### § 8 Pflanzgebote

8.1 Stellplätze: Auf Stellplatzanlagen für Mitarbeiter und den Kundenverkehr ist je vier Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbau zu pflanzen.

8.2 Ränder der Baugrundstücke: An sämtlichen Rändern der Baugrundstücke – ausgenommen Zu-/Abfahrten – ist im Abstand von maximal 10 m zueinander das Anpflanzen und die Unterhaltung von großkronigen, standortgerechten, heimischen Laubbäumen bindend. An benachbarten Rändern zweier Grundstücke ist ein maximaler Abstand von 20 m zulässig, soweit im Wechsel der Grundstücke die Pflanzungen jeweils mittig versetzt erfolgen, sodass ein maximaler Abstand von 10 m im Wechsel eingehalten wird.

8.3 Pflanzqualität der Baumpflanzungen und Unterhaltung: Bei den Pflanzungen nach 8.1 und 8.2 sind in der Pflanzqualität Hochstämme mit einem 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.

8.4 Mulden-Rigolen: Die für Befpflanzungen vorgesehenen Flächen mit der Zweckbestimmung Mulden-Rigolen-System sind mit einer für eine dauerhafte Rasenausstattung geeigneten Saartmischung anzuzüchten. Der Bewuchs ist dauerhaft zu unterhalten.

### § 9 Pflanzertalt

Auf den Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölzbestände dauerhaft zu unterhalten. Lückig werdende Bestände sind durch Nachpflanzungen zu schließen.

## Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### Elektrische Freileitung

- Die Breite des Freileitungsschutzbereiches für die 110 KV-Leitung ist in Anlehnung an die Angaben der E.ON Netz auf 25m beidseitig der Leitungssache festgesetzt.
- Im Bereich der Schutzstreifen für die elektrische Freileitung sind bauliche Maßnahmen nur im Einvernehmen mit der E.ON-Netz zulässig.
- Die Schutzbestimmungen des Leitungsbetreibers für die elektrische Freileitung sind gemäß folgender Hinweise zu beachten:
  - Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10m um einen Mast Abgrabungen erforderlich werden, so sind diese mit der E.ON Netz im Detail abzustimmen.
  - Die Maststandorte müssen für Unterhaltungsarbeiten ständig, auch mit schwerem Gerät wie z.B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein.
  - Innerhalb des Leitungsschutzbereiches unterliegen die zulässigen Arbeitshöhen (Baumaschinen Baukräne etc.) und die Bauhöhen geplanter Bauvorhaben einer Begrenzung. Angaben hierzu sind von der E.ON Netz einzuhalten, die Maßnahmen sind mit ihr abzustimmen.
  - Im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren, die im Leitungsschutzbereich liegen bzw. an diesen angrenzen, müssen der E.ON Netz die Baueunterlagen zur Prüfung der Sicherheitsabstände zugesandt werden.
  - Im Freileitungsbereich müssen zur Fahrbahnoberfläche neu geplanter Straßen und Fahrzeuge die Sicherheitsabstände gemäß DIN EN 50541-1 gewährleistet sein. Die Straßenbaupläne bzw. sonstigen Maßnahmen sind mit der E.ON frühzeitig abzustimmen.
  - Aufschüttungen, Dämme, Erdwälle etc. oder Zwischenlagerungen dürfen innerhalb des Schutzbereiches nur bis zu der von der E.ON Netz zugelassenen Niveauhöhe vorgenommen werden. Andernfalls besteht Lebensgefahr!
  - Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden. Standortgerechte Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher können in Abstimmung mit dem Leitungsträger zugelassen werden.

### Unterirdische Gasleitungen

- Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet zwei unterirdische Hochdruckgasleitungen verlaufen. Es handelt sich dabei um folgende Trassen:
  - Erdgas-Hochdruckleitung Nr. 30 Barenburg - Sulingen der Erdgas Münster AG, beidseitiger Schutzstreifen je 4m.
  - Erdgas-Hochdruckleitung Sulingen-Kirchdorf der EWE AG Oldenburg, beidseitiger Schutzstreifen je 4m.
- Die Schutzbestimmungen der Leitungsträger sind bei allen Vorhaben und Arbeiten in der Umgebung der Leitungstrassen zu beachten. Insbesondere dürfen innerhalb der Schutzstreifen weder tief wurzelnde Bäume noch Baulichkeiten errichtet werden. Ein Befahren der Leitungstrasse mit schwerem Gerät muss im Vorfeld mit dem Leitungsträger abgeklärt werden. Insoweit ist bei geplanten Baumaßnahmen frühzeitig mit den Leitungsträgern Kontakt aufzunehmen, und die Lage der Leitungen ist in der Örtlichkeit genau zu bestimmen.

### Alltlasten

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen oder Altlastverdachtsflächen 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.

### Sichtdreiecke

Die eingetragenen Sichtdreiecke auf die Landesstraße 202 sind oberhalb von 0,80m Höhe über den Fahrbahnoberkanten der Verkehrswege von jeglicher die Sicht versperrenden bzw. behindernden Nutzungsart ständig freizuhalten.

### Oberflächenentwässerung - Versickerung des von Dachflächen und Hofflächen anfallenden Niederschlagswasser in Sickermulden

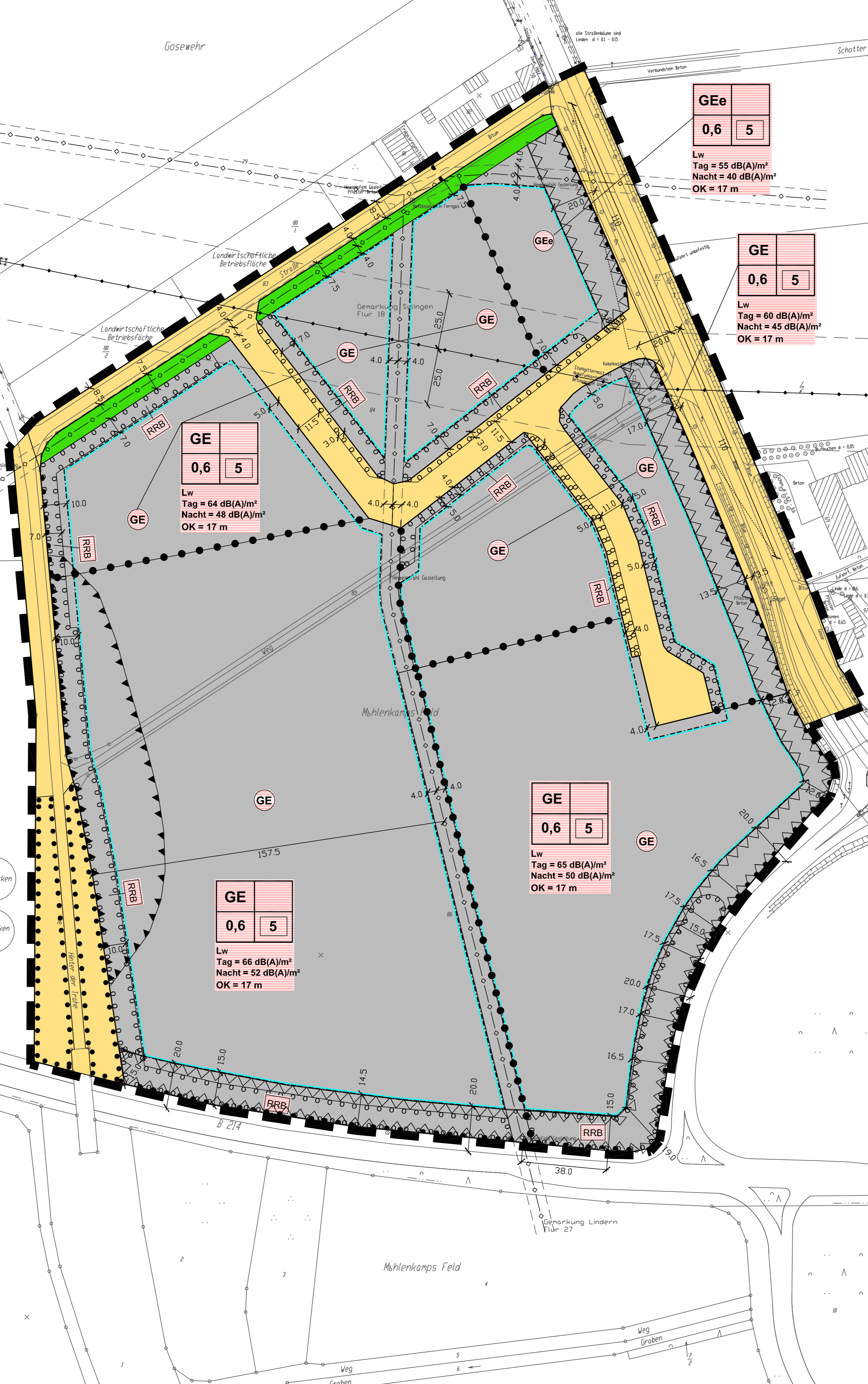
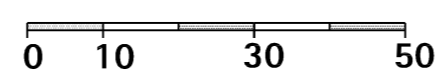
Die Ableitung und Versickerung des auf den Privatflächen anfallenden Oberflächenwassers über das Mulden-Rigolen-System wird rechtlich durch das Wasserrechtsverfahren nach NWG abgedeckt. Die Stadt Sulingen ist für das Gesamtsystem öffentlich-rechtlich verantwortlich. Die Stadt Sulingen regelt die Verantwortlichkeiten über Bau, Betrieb und Unterhaltung mit den zuständigen Privateigentümern bereits bei Verkauf der bislang im städtischen Eigentum befindlichen Flächen

### Archäologische Denkmalpflege

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 der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14, Abs. 2 des NDStG 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.

Es gilt die Bauutzungsverordnung von 1990.

Maßstab 1: 1.000

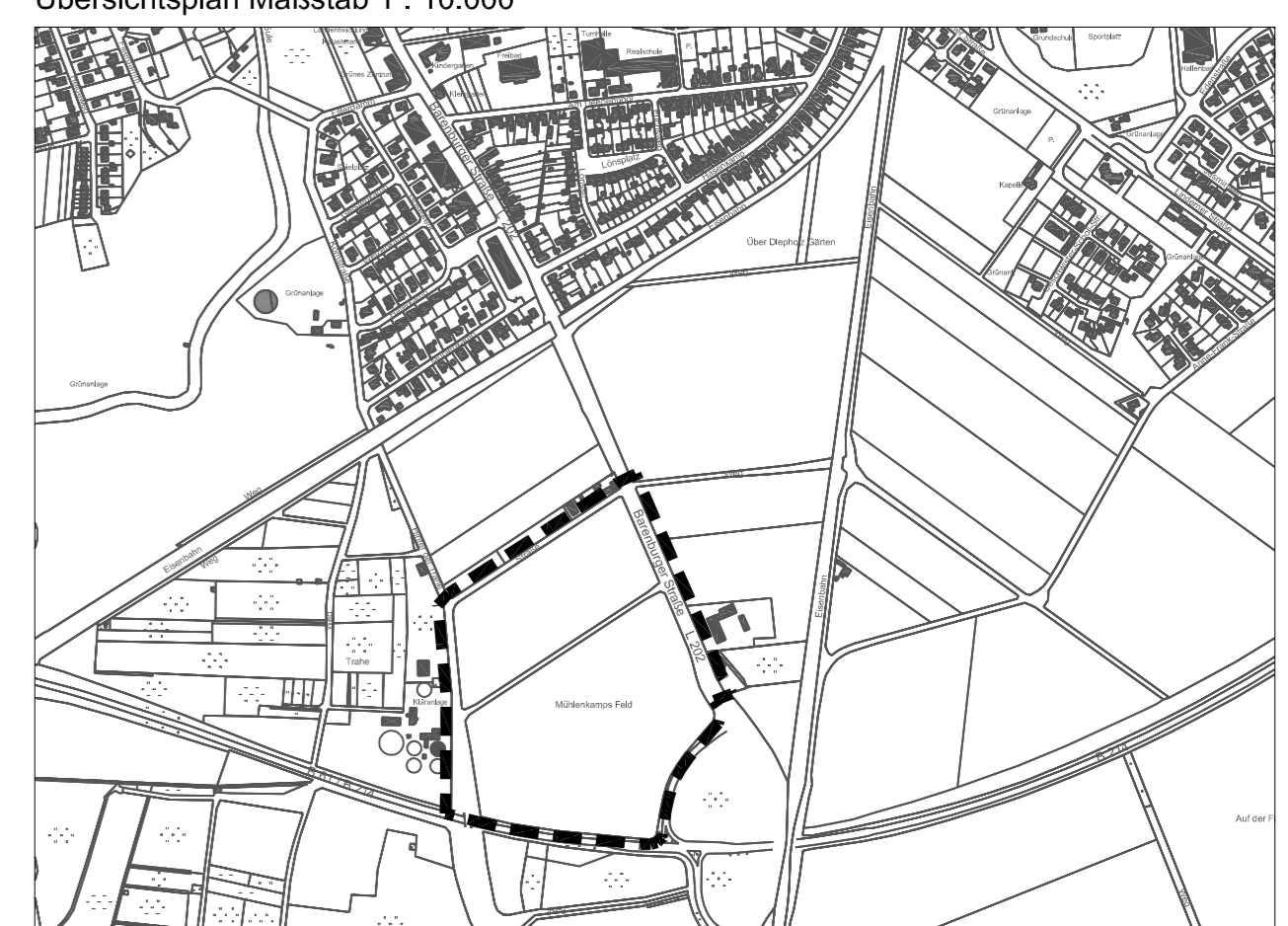


## Planzeichenerklärung

BauNVO 90 / PlanzV 90

- Art der baulichen Nutzung**
- GE** Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO siehe Textliche Festsetzung Nr. 1.4
  - GEe** Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO siehe Textliche Festsetzung Nr.1.4,5
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,6** Grundflächenzahl
  - 5** Baumassenzahl
  - OK** Maximale Höhe der Gebäudeoberkante siehe Textliche Festsetzung Nr. 2
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Baugrenze** siehe Textliche Festsetzung Nr. 3
  - Nicht überbaubare Fläche**
  - Überbaubare Fläche**
- Verkehrsf lächen**
- Straßenverkehrsfläche**
  - Straßenbegrenzungslinie**
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
- Stromversorgungs-Freileitung 110 KV**
  - Unterirdische Gas-Leitung**
  - Schutzabstand zu Leitungstrassen** siehe Hinweise
- Grünflächen / Natur und Landschaft**
- Öffentliche Grünfläche**
  - Umgrenzung von Flächen für Befpflanzungen**
  - Zweckbestimmung: Mulden-Rigolen-System** **RRB**
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** siehe Textliche Festsetzung Nr. 9
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** siehe Textliche Festsetzung Nr. 5
  - Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Bauerbotszone entlang überörtlicher Straße)**
  - Nutzungsgrenze**
  - Lw** Maximaler Schalleistungspegel in dB(A) / m<sup>2</sup>
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
  - Hinweise**
  - Sichtdreieck** siehe auch textliche Hinweise

Übersichtsplan Maßstab 1 : 10.000



# Bebauungsplan Nr. 70 "Gewerbegebiet Mühlenkamps Feld"

**Stadt Sulingen**  
**Landkreis Diepholz**