

**Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)**

**§ 1 Art der baulichen Nutzung**

§ 1.1 aus 1. Änderung nicht relevant- entfällt

§ 1.2 Gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (5, 6 und 9) BauNVO sind folgende Nutzungen im Gewerbegebiet (GE-6) unzulässig:

- Einzelhandelsnutzungen sind grundsätzlich ausgeschlossen. Der Verkauf an den Endverbraucher 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 Serviceleistungen der Betriebsstätte steht (Werksverkauf) und diesen Nutzungen jeweils untergeordnet ist.
- Biogasanlagen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet, im gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Gewerbebetriebe der Unterarten Sexshop und Bordelle.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 (6 und 9) BauNVO sind Vergnügungsstätten der Unterarten Spielhallen, Casinos, Wettbüros sowie Stripsteaselokale, Videoshows, Sexkinos und Swingerclubs zulässig.

§ 1.3 aus 1. Änderung - entfällt

**§ 2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Werbeanlagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zulässig.

**§ 3 Stellplätze**

§ 3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sind Stellplätze gemäß § 12 BauNVO i.V.m. § 23 (5) BauNVO sowie vergleichbare Ausstellungs- und Lagerflächen gemäß § 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 Rückwärtsinfahren in den fließenden Verkehr zu vermeiden.

§ 3.2 Unbeschadet vorhandener Stellplätze sind in den neu anzulegenden Kfz-Stellplatzflächen gemäß § 47 NBauO (die nicht Fahrzeugen dienen, die grundwassergefährdende Stoffe geladen haben oder auf die solche Stoffe aufgetragen werden sollen), wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. wasserdurchlässiger Drainbetonstein, Rasengitterstein, Schotterrasen). Das Oberflächengefälle dieser Stellplätze ist so zu gestalten, dass etwaige Niederschlagspitzen seitlichen Mulden zur weitgehenden Versickerung zugeführt werden können (§ 9 (1) Nr. 4 i.V.m. Nr. 20 BauGB).

§ 3.3 Im Gewerbegebiet (GEe) ist unbeschadet der vorhandenen Stellplätze bei neu anzulegenden Stellplatzflächen (§ 47 NBauO) je 6 Stellplätzen ein hochkroniger, landschafts- und standortgerechter Laubbaum (Stammumfang bei Pflanzung mind. 14/16 cm) auf einer unbefestigten Fläche von mindestens 4 m² zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Anpflanzung hat in der nach Fertigstellung des Bauvorhabens darauffolgenden 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 25 m
Eiche	Quercus robur	15-20 m
Hainbuche	Carpinus betulus	Bis 15 m
Vogelkirsche	Prunus padus	5-20 m
Holzapfel	Malus sylvestris	8-10 m
Eingriffiger Weißdorn	Crataegus monogyna	2-10 m
Zweigriffiger Weißdorn	Crataegus laevigata	1-5 m

**§ 4 Höhe baulicher Anlagen**

Im Gewerbegebiet 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, Fahrstuhlambulen 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 Grundstückseite. Als Gebäudehöhe ist die Höhe eines Gebäudes vom Niveau der Erschließungsstraße bis zum höchsten Punkt des Firstes definiert.

**§ 5 Immissionsschutz**

**§ 5.1 Emissionskontingentierung**  
Im Gewerbegebiet sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (Fassung Dezember 2006) weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten (§ 9 (24) BauGB).

Die anteiligen Immissionskontingente L<sub>IK</sub> einer Teilfläche werden wie folgt berechnet:  
L<sub>IK</sub> = L<sub>EK</sub> - 10 log (4 Π S<sub>m</sub><sup>2</sup>/1m<sup>2</sup>) + 10 log S/1m  
L<sub>EK</sub> = Schallemissionskontingent, dB  
S<sub>m</sub> = Abstand zwischen dem Mittelpunkt der Teilflächen und dem Immissionsort, m  
S = Größe der Teilfläche, m<sup>2</sup>

Bei dieser Berechnung ist zu beachten, dass die jeweilige Teilfläche in ausreichend kleine Flächenelemente unterteilt wird, sodass in jedem Fall die Ausdehnung eines Elements nicht größer ist als 0,5 S<sub>m</sub>.  
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 Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern – und der festgesetzten Emissionskontingente L<sub>EK</sub> für diese Fläche wird zunächst das für diesen Betrieb anzusetzende Immissionskontingent L<sub>IK</sub> an allen maßgeblichen Immissionsorten nach Gleichung berechnet. Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn die nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechneten Beurteilungspegel L<sub>B</sub> der vom Vorhaben hervorgerufenen Geräuschmissionen 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 1. Änderung nicht relevant- entfällt

**§ 5.3 Lichtstärken**

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB darf eine durch die Grundstücksbeleuchtung und von Werbeanlagen ausgehende Lichtstärkerhöhung am Fahrbahnrand der Stadtstraßen 5 Lux nicht überschreiten.

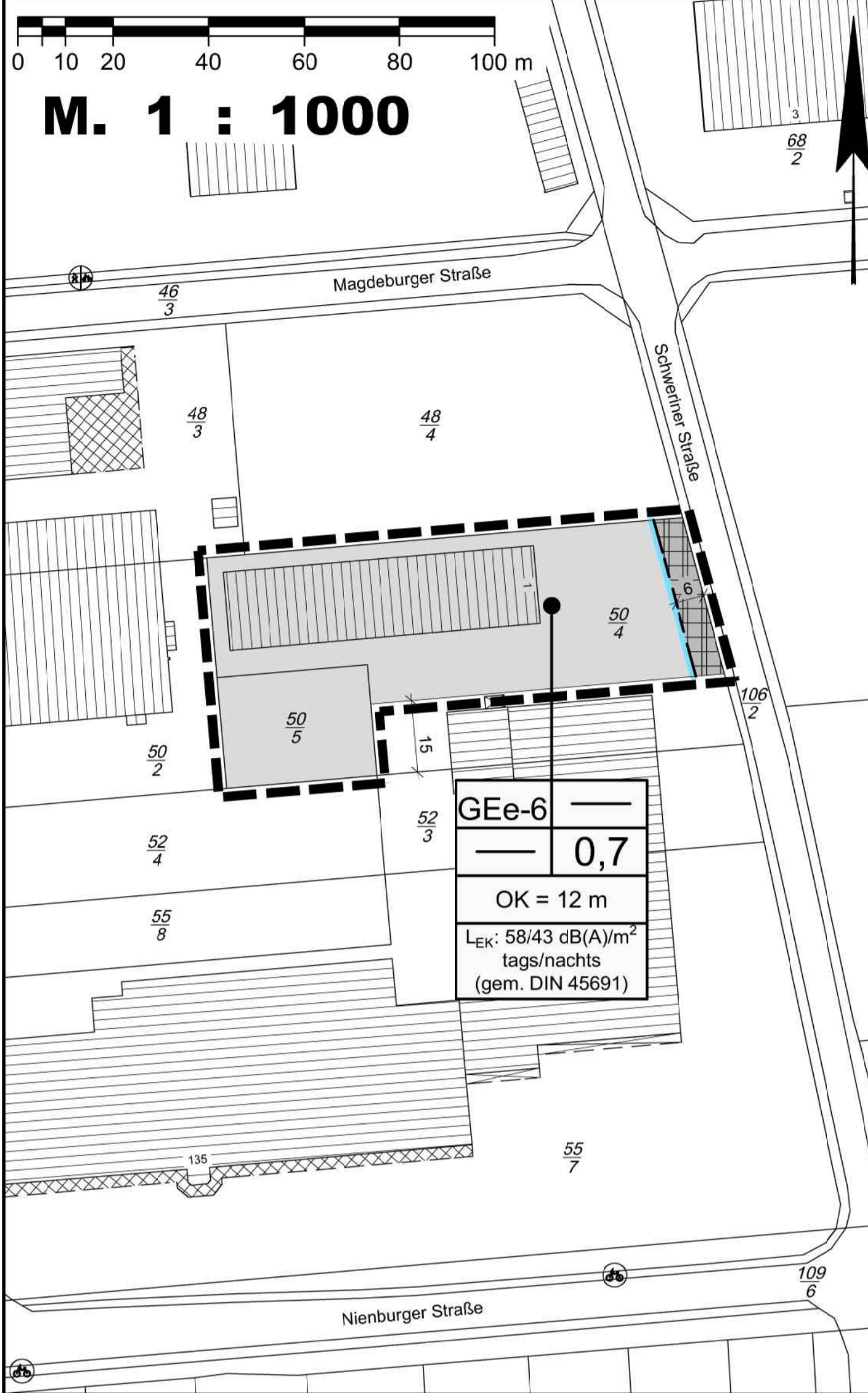
§ 6 aus Ursprungsplan nicht relevant - entfällt

**Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)**

§ 1 Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst das gesamte Plangebiet.

**§ 2 Werbeanlagen**

2.1 Werbeanlagen gemäß § 49 NBauO sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.  
2.2 Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.



**Hinweise**

**1 Bodenfunde**

Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz oder dem Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 1 und 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

**2 Altablagerungen**

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, Niedersachsenstraße 2, 49356 Diepholz zu informieren.

**3 Leitungsbetreiber**

Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern (u.a. Richtfunk) sind zu beachten. Der Verlauf sonstiger Leitungen ist vor Beginn von Maßnahmen in der Örtlichkeit zu überprüfen.

**4 Kampfmittel**

Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgängern oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.

**5 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien**

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

**6 Artenschutz**

Eine Beseitigung von Gehölzen oder die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. August) erfolgen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

**7 Aufhebung bestehender Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Gewerbe- und Sondergebiet Ost“ treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes, rechtskräftig seit dem 01.07.2016, außer Kraft.

**Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)  
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)  
**Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I, S. 1057).  
**Nds. Bauordnung (NBauO)** vom 03.04.2012, zuletzt geändert durch Art. 3 § 18 G zur Änd. des Niedersächsischen Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung und anderer Gesetze vom 20.5.2019 (Nds. GVBl. S. 88)  
**Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), § 48 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70)

**Präambel und Ausfertigung des Planes**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Sulingen diesen Bebauungsplan Nr. 79 "Gewerbe- und Sondergebiet Ost", 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Sulingen, den 04.06.2020 Der Bürgermeister  
gez. Rauschkolb

**Verfahrensvermerke / Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 06.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 "Gewerbe- und Sondergebiet Ost", 2. Änderung, im beschleunigten Verfahren beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 23.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sulingen, den 04.06.2020 Der Bürgermeister  
gez. Rauschkolb

**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

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 19.12.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.  
Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 06.01.2020 bis einschließlich 10.02.2020 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sulingen, den 04.06.2020 Der Bürgermeister  
gez. Rauschkolb

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung 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  
Rauschkolb

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Sulingen hat den Bebauungsplan Nr. 79, 2. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.05.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sulingen, den 04.06.2020 Der Bürgermeister  
gez. Rauschkolb

**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 bekundet.

Sulingen, den 04.06.2020 Der Bürgermeister  
gez. Rauschkolb

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 79 "Gewerbe- und Sondergebiet Ost", 2. Änderung, ist gemäß § 10 BauGB am 01.07.2020 im Amtsblatt Nr. 22 / 2020 des Landkreises Diepholz bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan Nr. 79, 2. Änderung ist damit am 01.07.2020 rechtsverbindlich geworden.

Sulingen, den 03.07.2020 Der Bürgermeister  
gez. Rauschkolb

**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

**Mängel der Abwägung**

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

**Planzeichenerklärung**  
Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

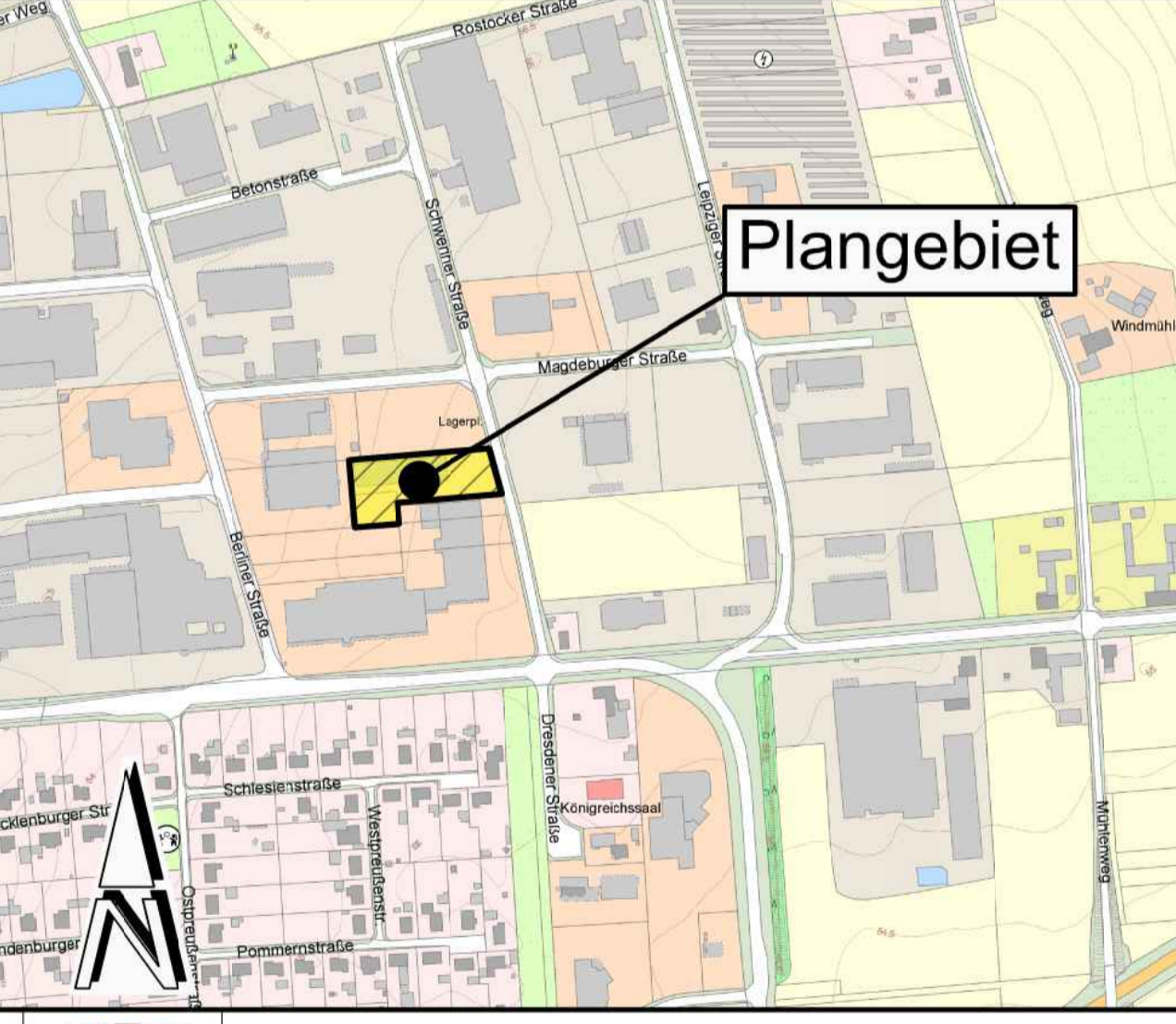
- GE Gewerbegebiet e = mit Einschränkung (siehe TF § 1.2)
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (siehe TF § 2)
- 0,7 GRZ Grundflächenzahl
- OK OK Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (siehe TF § 4)
- Baugrenze
- 58/43 dB(A)/m² L<sub>EK</sub> Emissionskontingent: maximaler Schalleistungspegel in dB(A)/m² (tags/nachts) (siehe TF § 5)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen (GH)	
Emissionskontingent (maximaler immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel)	

**Planunterlage** L4 - 153/2019  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Flur: 4 Maßstab: 1000  
Gemarkung: Sulingen  
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 (Nds. GVBl. 2003, S.5))  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.07.2019).  
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 04.06.2020  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Sulingen-Verden  
- Katasteramt Sulingen -  
gez. i. A. Silke Franke

**ÜBERSICHTSKARTE** Maßstab 1 : 5000



**Stadt Sulingen**  
Landkreis Diepholz

**Bebauungsplan Nr. 79**  
**" Gewerbe- und Sondergebiet Ost "**  
**2. Änderung**

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)