

## Verfahrensvermerke

### Bebauungsplan Nr. 106

„Gewerbegebiet Lindern, Im Nordfelde“  
mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO

#### Präambel

Aufgrund des § 1(3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung i.V.m. § 58(2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Sulingen diesen Bebauungsplan Nr. 106 „Gewerbegebiet Lindern, Im Nordfelde“ bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Sulingen, den ..... Knoop / Bürgermeister.  
SIEGEL

#### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Gewerbegebiet Lindern, Im Nordfelde“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) 1 BauGB am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Sulingen, den ..... Knoop / Bürgermeister.

#### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Sulingen, den ..... Knoop / Bürgermeister.

#### Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Sulingen, den ..... Knoop / Bürgermeister.

#### Satzungsbeschluss

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

Sulingen, den ..... Knoop / Bürgermeister.

#### Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.

Sulingen, den ..... Knoop / Bürgermeister.

#### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 214 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Sulingen, den .....

#### Plangrundlage

Karte: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000  
Stadt Sulingen, Gemarkung Sulingen, Flur 19, Stand: Februar 2012  
Katasteramt Sulingen L4-34/2012

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebauliche bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Februar 2012). 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.....

#### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210  
Oldenburg, den .....

Planverfasser

## Textliche Festsetzungen

### § 1 Nutzungsbeschränkung

- Gemäß § 1(6) BauNVO i.V.m. § 8 BauNVO sind in dem Gewerbegebiet (GE) folgende Nutzungen **nicht zulässig**:
  - Tankstellen (§ 8 (1), Nr. 3 BauNVO); sie sind jedoch zulässig, soweit sie nur als untergeordnete Nutzung / Dienstleistung des Betriebes dienen,
  - Biogasanlagen,
  - Einzelhandel,
  - Gastronomiebetriebe,
  - Anlagen für sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise** zulässig gemäß § 8 (3) BauNVO sind in allen Gebieten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und in die gewerbliche Bausubstanz integriert sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungstätten sind gemäß § 8 (3) BauNVO **auch ausnahmsweise nicht zulässig**.

### § 2 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 (3) Nr. 2 BauNVO wird im Gewerbegebiet eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 10 m festgesetzt. Sie gilt als Höchstgrenze und darf nur von untergeordneten Gebäudeteilen, wie z.B. Schornsteinen, Erkern, Fahrstuhlbauten und Lüftungsanlagen überschritten werden. Ausnahmen für immissionsschutzrechtliche Erfordernisse sind möglich.

Als Bezugspunkt gemäß § 18(1) BauNVO für die festgesetzte Höhe gilt die Höhe der Kreisstraße am südlichsten Punkt des Gewerbegrundstückes. Als Gebäudehöhe ist die Höhe eines Gebäudes vom Niveau der Erschließungsstraße bis zum höchsten Punkt des Firstes definiert.

### § 3 Bauweise

Gemäß § 22 (4) BauNVO ist in dem Gewerbegebiet eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es sind Gebäudelängen bis maximal 150 m zulässig.

### § 4 Grünordnung

**Private Grünfläche (Pflanzgebot):** Gemäß § 9(1) Nr. 25 a ist auf der umgrenzten und mit einem Pflanzgebot belegten privaten Grünfläche die Anlage eines 6 m breiten Gehölzsaumes mit standortgerechten, heimischen Gehölzen vorzunehmen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

## Örtliche Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO

### § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 „Gewerbegebiet Lindern, Im Nordfelde“.

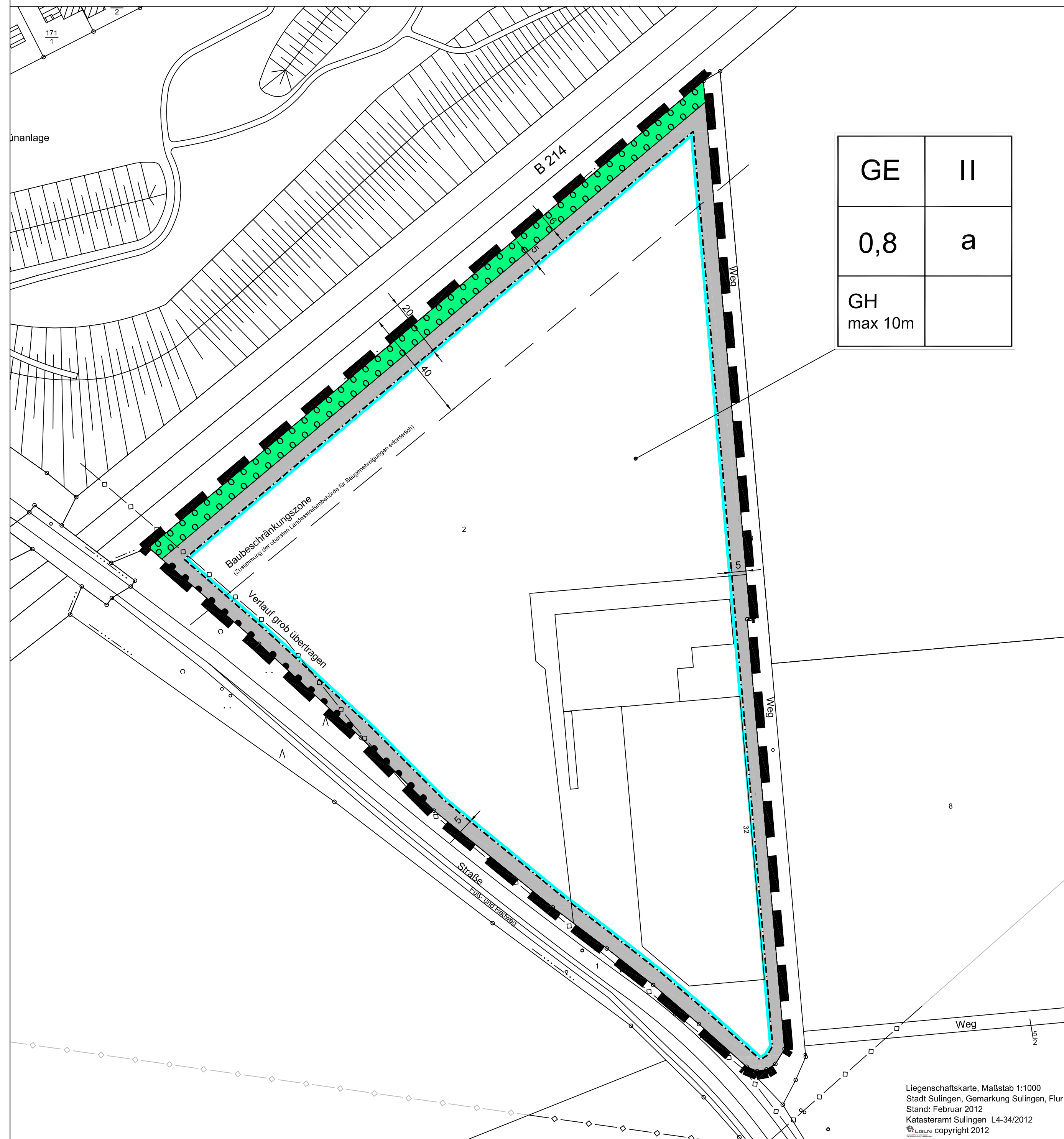
### § 2 Werbeanlagen

- Werbeanlagen gemäß § 49 NBauO sind nur an der Stätte ihrer Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Werbeanlagen sind an Einfriedungen sowie auf Dachflächen und Schornsteinen unzulässig. Sie dürfen an Gebäuden nur unterhalb der gebauten Traufhöhe angebracht werden.
- Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

## Hinweise

- Sollten bei den geplanten 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) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Diepholz unverzüglich angezeigt werden, meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen gemäß § 13 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung (Schreiben vom 25.06.2012, Landkreis Diepholz).
- Im Geltungsbereich des Plangebietes ist im Bereich des Gewerbebestandes eine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf **Altablagerungen** oder **Altstandorte** (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz zu benachrichtigen.
- Südlich des Plangebietes verläuft eine **oberirdische Hochspannungsleitung (110kV)**. Der geringste Abstand zum Plangebiet beträgt ca. 30 m.
- Hoch- und Mitteldruckgasleitungen** verlaufen durch und in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Die Lage der Leitungen ist der Planzeichnung zu entnehmen. Ein genauer Leitungsverlauf ist über Querstiche in Handschachtung festzustellen.

## Planzeichnung



## Rechtsgrundlagen

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
- Die **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (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);
- Die **Planzeichenverordnung 1990** (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990.

## Nachrichtliche Übernahmen

Längs der Bundesstraße 214 dürfen folgende bauliche Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 1 FStrG nicht errichtet werden: Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.

Gemäß § 9 (2) Nr. 1 FStrG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesstraße 214 außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

## Planzeichenerklärung

### Art der baulichen Nutzung

**GE** Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

### Maß der baulichen Nutzung

**0,8** Grundflächenzahl  
**GH** Maximale Gebäudehöhe  
**II** Maximale Zahl der Vollgeschosse

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**Baugrenze**  
**a** Nicht überbaubare Fläche  
**a** Überbaubare Fläche  
**a** Abweichende Bauweise (siehe textl. Festsetzungen § 3)

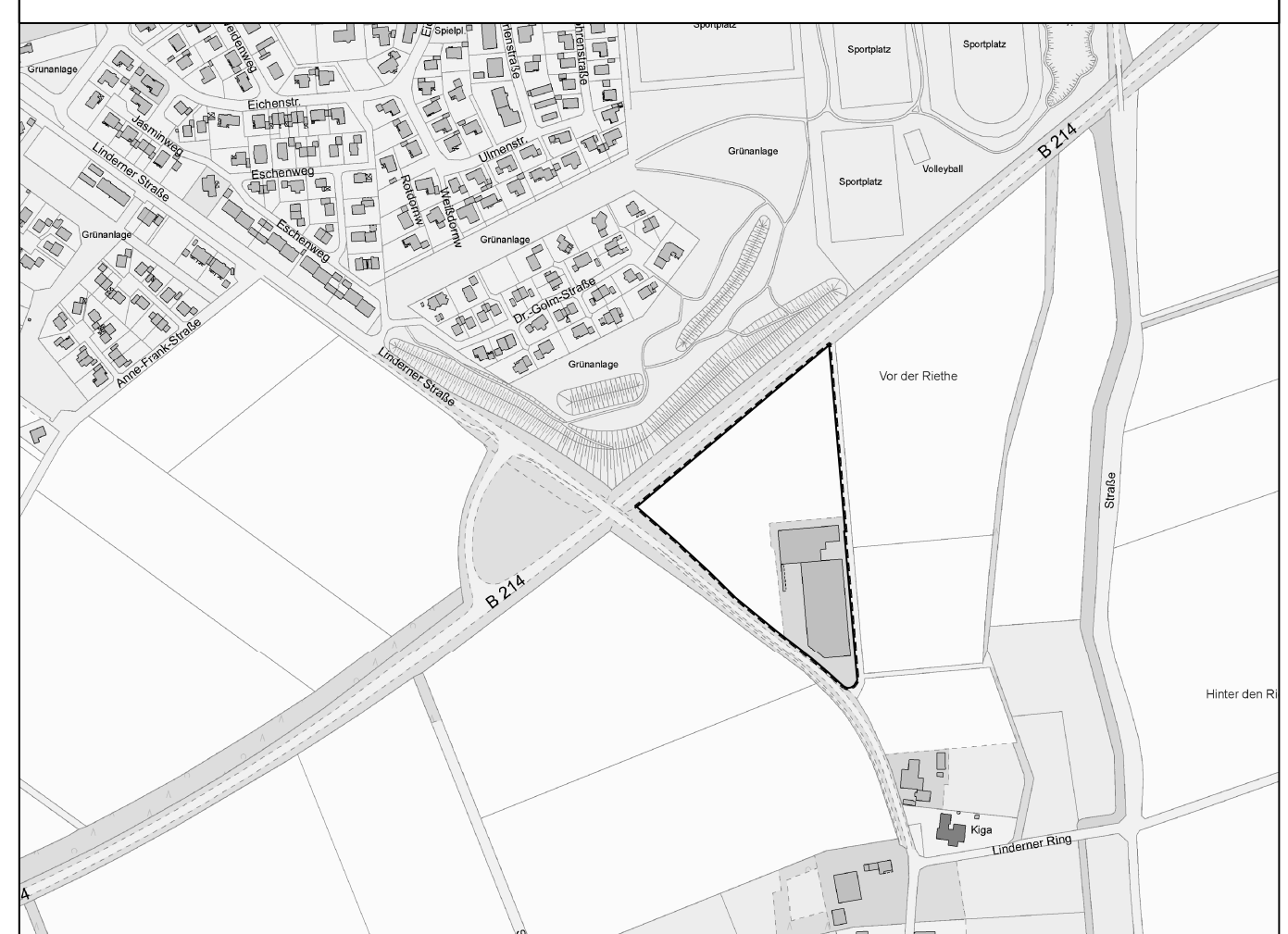
### Grünflächen

**Grünfläche** Private Grünfläche (siehe textl. Festsetzungen § 4)  
**Grünfläche** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### Sonstige Planzeichen

**...** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
**...** Unterirdische Gasleitung  
**...** Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

### Übersichtsplan



## Bebauungsplan Nr. 106

"Gewerbegebiet Lindern, Im Nordfelde"  
mit Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO

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



Unterlage im Rahmen der Auslegung nach § 3(2) BauGB sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4(2) BauGB

Im Auftrag: P3 Planungsteam  
Ofener Straße 33a \* 26 121 Oldenburg  
Fax 0441-74210 \* Fax 0441-74211  
Juli 2012  
Entwurf