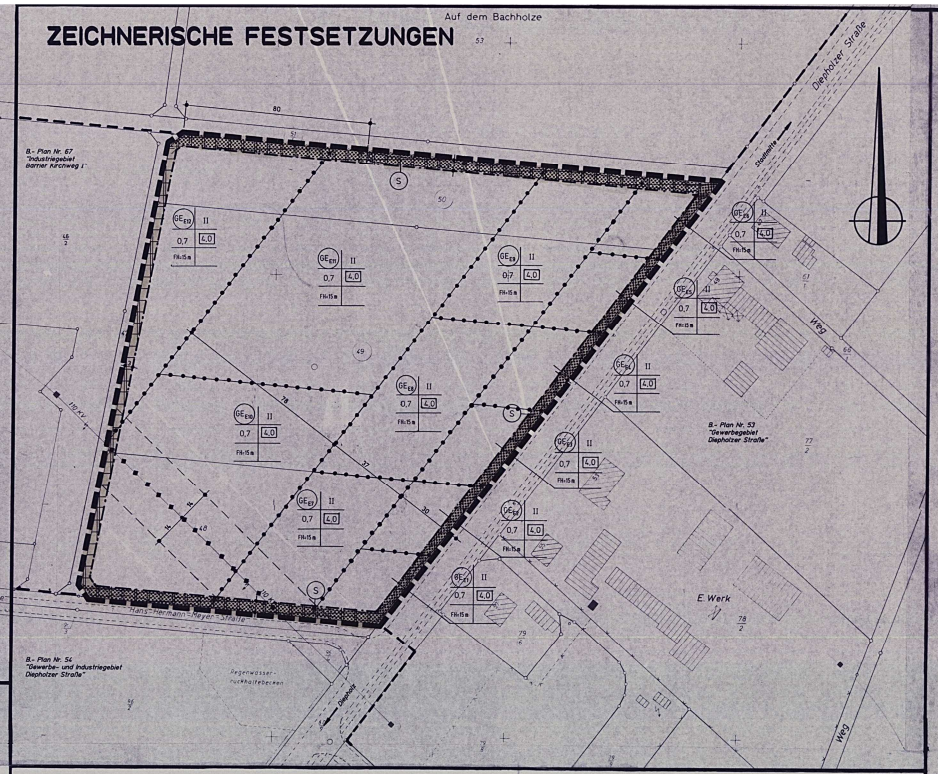
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



PLANZEICHENERKLARUNG

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Baumassenzahl
Firsthöhe	

Art der baulichen Nutzung

GE Ep — Gewerbegebiete mit Einschränkungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 9b)
— ÜBERBAUBARE - GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
— NICHT ÜBERBAUBARE - GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Maß der baulichen Nutzung

0,7 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH=15m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Fahrbahnoberkante (Mittelmaß im jeweiligen grundstücksangrenzenden Straßenabschnitt)
FH = Firsthöhe in Meter

4,0 — Baumassenzahl

Bauweise, Baugrenzen

— · — · — Baugrenze

Hauptversorgungsleitungs

110 kV — Elt.- Freileitung mit 28 m Schutzstreifen und KV Angabe

Grünflächen

Private Grünflächen

Sonstige Planzeichen

S — Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB). S = Sickermulde / Rigole (s. textl. Festsetzung Nr. 3).

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenzen der anschließenden B.- Pläne

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (hier: Abgrenzung des zulässigen Maßes des flächenbezogenen Schallleistungspegels

HINWEIS

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466) maßgeblich.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Sulingen diesen Bebauungsplan Nr. 76 **"Gewerbegebiet Diepholzer Straße II"** bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Sulingen, den 22.11.2005

(Siegel)

gez. Jerusch
Bürgermeister

gez. Knoop
stellvertr. Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am **02.12.1999** die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 76 **"Gewerbegebiet Diepholzer Straße II"** beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.03.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Sulingen, den 22.11.2005

gez. Knoop
stellvertr. Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage : Liegenschaftskarte, Flur : **15** Maßstab : 1:1000 - VI- 158/95

Die Verwaltung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02. 07. 1985, Nds. GVBl. S. 187, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Februar 1998 Nds. GVBl. S. 86) . Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die stadtbaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom **25.09.1995**).
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.

Katasteramt Sulingen

Sulingen, den 28.11.2005

gez. Wieling
Verm. Oberrat

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der Stadt Sulingen - Planungsamt.

Sulingen, den 21.11.2005

gez. Sebode
Dipl.-Ing.

Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am **30.06.2005** dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs.3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **05.07.2005** ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom **19.07.2005** bis **19.08.2005** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sulingen, den 22.11.2005

gez. Knoop
stellvertr. Stadtdirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sulingen, den

Stadtdirektor

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Sulingen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **06.10.2005** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sulingen, den 22.11.2005

gez. Knoop
stellvertr. Stadtdirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am **17.10.2005** im Amtsblatt Nr. 15/2005 des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am **17.10.2005** rechtsverbindlich geworden.

Sulingen, den 22.11.2005

gez. Knoop
stellvertr. Stadtdirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Sulingen, den

Stadtdirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Sulingen, den

Stadtdirektor

Textliche Festsetzungen

(1) Auf der Berechtigungsgrundlage des § 23 (5) BauNVO sind im Bereich der Baugebiete gemäß § 8 BauNVO auf den den straßenzugewandten, nicht überbaubaren Flächen, die nicht als private Grünfläche bzw. als Sickermulde festgesetzt sind, Stellplätze nur zulässig, wenn diese Stellplätze über gemeinsame Grundstückszu- und -abfahrten angefahren werden können und äußerlichend Wendemöglichkeit auf dem jeweiligen Grundstück besteht, um ein Rückwärtseinfädeln der Fahrzeuge in den fließenden Verkehr zu vermeiden.

(2) Kfz-Stellplätze gemäß § 47 NBauO, die nicht Fahrzeugen dienen, die grundwassergefährdende Stoffe geladen haben, bzw. Stellplatzflächen, auf denen keine grundwassergefährdenden Stoffe verladen werden, sind wasserdurchlässig zu befestigen (z. B. wasserdurchlässiger Drainbetonstein, Rasengittersteln, Schotterrasen). Das Oberflächengefälle dieser Stellplätze ist so zu gestalten, dass Niederschlagswässer seitlichen Mulden auf dem jeweiligen Baugrundstück zur westgehenden Versickerung zugeführt werden können (Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 4 i.V.m. Nr. 20 BauGB).

(3) Die Entsorgung des unbelasteten Regenwassers hat dezentral auf den jeweiligen Baugrundstükken zu erfolgen.

Für die Grundstücks-Regenentwässerung sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer anstelle einer Kanalisation Sickermulden mit untergelagerten Rigolen im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für die Anlage von Sickermulden / Rigolen anzulegen, gegebenenfalls durch zusätzliche Sickermulden / Rigolen zu ergänzen und dauerhaft zu unterhalten.

Vom jeweiligen Grundstückseigentümer ist parallel zum Bauantrag gegenüber der Stadt Sulingen die erforderliche Dimensionierung und Lage des grundstückseigenen Mulden-Rigolensystems, unter Zugrundelegung einer maximal zulässigen Grundstücksversiegelung (GRZ=0,8), nachzuweisen (Entwässerungsantrag gem. Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Sulingen in der jeweils geltenden Fassung).

Für die Planung, die Bemessung, den Bau und den Betrieb der grundstückseigenen Versickerungsanlagen (Mulden und Rigolen) ist das Arbeitsblatt A 117 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) als den hierfür maßgeblichen Regeln der Technik zu beachten.

Die einzuhaltende Höhenlage der Rigolen und der Drainleitung ist in dem der Begründung anliegenden Regenwasserentwässerungsplan für das Bebauungsplangebiet und unter Beachtung des Punktes 10.5 der Begründung dargelegt.

Sämtliches anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser (auch das von Verkehrs- und Stellplatzflächen auf den privaten gewerblichen Flächen) ist ausschließlich durch Zuleitung in die Grünmulden dem Mulden-Rigolen-System zuzuleiten. Ein Zuleiten direkt in die unterirdische Rohrrigole ist unzulässig!

Die dezentrale Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers im Mulden-Rigolen-System ist nach § 136 NWG erlaubnisfrei.

Die Versickerung des auf den Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers ist ebenfalls erlaubnisfrei, sofern es über die belebte Bodenzone (Flächen-Muldenversickerung) versickert. Das Regenwasser aus den den Mulden benachbarten Grundstücksflächen kann, sofern es nicht als Brauchwasser zwischengespeichert und genutzt wird, bzw. flächig versickert, direkt in Sickermulden angeleitet werden.

Durch die Stadt Sulingen werden die Rigolen im gesamten Baugebiet im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Sickermulde durch eine Drainleitung NW 200 (Sickerpipe o.ä.) miteinander verbunden und an die in der Hans-Hermann-Meyer-Straße verlaufende Regenwassersammelkanalisation angeschlossen. Die Einleitungsmenge in die öffentliche Regenwasser-Sammelkanalisation wird auf 2l/sk/ha gedrosselt.

Die Drainleitung NW 200 wird im Bereich der privaten Gewerbegrundstücke durch beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Sulingen gesichert.

Es ist dauerhaft sicherzustellen, dass bei sehr extremen und langdauernden Regenereignissen ein Durchleiten nicht versickerbarer Regenwassermengen aus grundstücksbenachbarten höher gelegenden Baugrundstücken über die Drainleitung mit Anschluß an die Regenwassersammelkanalisation möglich ist. Die erforderlichen Revisionsschächte auf den Grundstücken sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden und für Wartungsarbeiten zugänglich zu halten

(4) Durch mineralische, wasserunlösliche Sedimente belastetes (verunreinigtes) Regenwasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken durch vom Grundstückseigentümer zu erstellender und zu betreibender Reinigungsanlagen vorzubehandeln.

Niederschlagswasser von Abfüllplätzen grundwassergefährdender Stoffe ist nach durchlaufen hierfür geeigneter und entsprechend dimensionierter Abscheideanlagen grundsätzlich der Schmutzwassersammelkanalisation zuzuführen.

(5) Einzelhandelsnutzungen sind grundsätzlich ausgeschlossen. Der Verkauf an 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 Service-Leistungen der Betriebsstätte steht.

(6) Untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine, Lüfter- und Fahrstuhlschächte usw., können die gemäß § 16 (3) BauNVO festgesetzte maximale Bauhöhe überschreiten.

(7) Im Bereich der Schutzstreifen für Elt-Freileitungen sind bauliche Maßnahmen nur im Einvernehmen mit der E.ON-Netz zulässig.

Abgrabungen an den Maststandorten durten nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten 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 – Höhe über alles – der einzusetzenden Baumaschinen und Geräte (Baukräne und andere Hebezeuge, Baugerüste, Förderbänder etc.) und die Bauhöhen geplanter Bauvorhaben (Beleuchtungsanlagen etc.) zur Gewährleistung der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände einer Begrenzung. Angaben hierzu sind von der E.ON Netz einzuholen.

Im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren, die im Leitungsschutzbereich liegen bzw. an diesen angrenzen, müssen der E.ON Netz die Bauunterlagen (Lageplan und Bauzeichnung mit Angabe der Niveauhöhen) zur Prüfung der Sicherheitsabstände zugesandt werden. Bauliche Maßnahmen im Bereich der Schutzstreifen sind nur im Einvernehmen mit der E.ON Netz zulässig.

Der Prüfung der E.ON Netz liegt die DIN EN 50341-1 für die im Freileitungsschutzbereich zulässigen Bauhöhen und die DIN VDE 0105/10.97 für die Gewährleistung der Sicherheitsabstände auf der Baustelle zugrunde.

Im Freileitungsschutzbereich müssen zur Fahrbahnoberfläche neu geplanter Straßen und Fahrwege die Sicherheitsabstände gemäß DIN EN 50341-1 gewährleistet sein. Zur Prüfung und Abstimmung benötigt die E.ON Netz die Straßenbaupläne bzw. Lagepläne für den Bereich der privaten Grundstücke mit Höhen- und Querprofilangaben frühzeitig.

Aufschüttungen, Dämme, Erdwälle etc. oder Zwischenlagerungen dürfen innerhalb des Schutzbezirkes der Hochspannungsfreileitung nur bis zu der von der E.ON Netz zugelassenen Niveauhöhe vorgenommen werden, da anderenfalls Lebensgefahr besteht.

Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, weil die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist. Standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen ausreichend dauerhaften Abstand zu den Leiterseilen einhalten, können zugelassen werden.

Die Breite des Freileitungsschutzbereiches für die 110-kV-Leitung ist in Anlehnung an die Angaben der E.ON Netz aufgerundet auf 14 m beidseitig der Leitungsachse festgesetzt.

(8) Zur Erschließung der Baufläche können je Betriebsgrundstück 2 Grundstückszufahrten mit jeweils einer Zufahrtsbreite von max. 12 m angelegt werden und die privaten Grün- und Sickerflächen unterbrochen.

(9) a) Die im Folgenden angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel wurden auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2714 „Schallausbreitung im Freien" bestimmt. Es handelt sich hier um Immissionswirksame Schallleistungspegel. Der „wahre" Schallleistungspegel als Summe aller Einzelgeräuchquellen kann um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie um Abschirmmaß D_{LI} (sekundäre Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Anlage oder auf dem Ausbreitungsweg) größer sein.

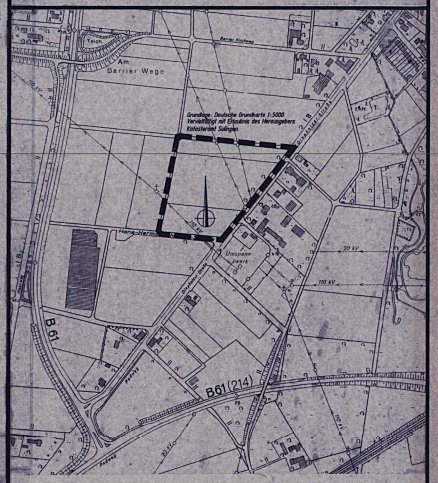
b) In den folgenden Gebieten dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten:

$GE_{EP1} = GE_{EP2}$	tagsüber	60 dB(A)/m²	nachts	45dB(A)/m²
$GE_{EP3} = GE_{EP4}$	tagsüber	63 dB(A)/m²	nachts	48dB(A)/m²
GE_{EP5}	tagsüber	65 dB(A)/m²	nachts	50dB(A)/m²

c) Eine Umschichtung der vorgenannten Emmissionsschallpegel ist im Rahmen der betrachteten Immissionssituation zulässig. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.

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

e) Eine Konzentration der in einem Teilgebiet maximal zulässigen Schallleistungspegel auf einen Punkt darf nur innerhalb der durch Kugellinien gegliederten Flächen erfolgen.



STADT SULINGEN

Landkreis Diepholz - Regierungsbezirk Hannover

BEBAUUNGSPLAN NR. 76

"Gewerbegebiet Diepholzer Straße II"

Maßstab 1: 1000

in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 06.10.2005

25. 11. 99 JP
13.04.05 NK
13.07.05 NK