

Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 1990)

Die im folgenden Auszug aus dem ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 53 aufgeführten bisher bestehenden textlichen Festsetzungen gelten weiterhin auch für diese 2. Änderung.

Auszug aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 53

- Die in den folgenden textlichen Festsetzungen Nrn. 2-5 angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden auf der Grundlage der VDI 2714 „Schallausbreitung im Freien“ bestimmt. Es handelt sich hier um sogenannte „effektive“ Schalleistungspegel. Der „wahre“ Schalleistungspegel als Summe aller Einzelgeräuschquellen kann um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie um das Abschirmmaß DL_z (sekundäre Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Anlage oder auf dem Ausbreitungsweg) größer sein.
- In dem „GE“-Gebiet dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber 60 dB(A)/m² und von nachts 45 dB(A)/m² nicht überschreiten.
- In dem „GE_E“-Gebiet dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber 55 dB(A)/m² und von nachts 40 dB(A)/m² nicht überschreiten.
- Eine Umschichtung der vorgenannten Emissionsschallpegel ist im Rahmen der betrachteten Immissionsituation zulässig. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.
- Im Einzelfall kann beim Einsatz von schallpegelmindernden Hindernissen auf dem Schallausbreitungsweg der flächenbezogene Schalleistungspegel erhöht werden. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.
- Auf der Berechtigungsgrundlage des § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (2) BauNVO sowie Garagen gem. § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- (gestrichen)
-
-
-
- Durch Fenster und Lichtbänder nicht durchbrochene Wandflächen > 100 m² sind zu mind. 1/3 mit Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. (Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- Lebensmitteleinzelhandelsnutzungen 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.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplangebiet sind Stellplätze gemäß § 12 BauNVO i.V.m. § 23 (5) BauNVO sowie vergleichbare Ausstellungs- und Lagerplätze gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO zulässig, soweit sonstige Festsetzungen nicht entgegenstehen. Stellplätze müssen über gemeinsame Grundstückszu- und -abfahrten angefahren werden können und ausreichend Wendemöglichkeiten auf dem jeweiligen Grundstück haben, um ein Rückwärtsinfahren in den fließenden Verkehr zu vermeiden.
- Kfz-Stellplätze gemäß § 47 NBauO, die nicht Fahrzeugen dienen, die grundwassergefährdende Stoffe geladen haben, bzw. Stellplatzflächen, auf denen keine grundwassergefährdenden Stoffe verladen wurden, sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. wasserdurchlässiger Drainbetonstein, Rasengitterstein, Schotterterrassen). Das Oberflächengefälle dieser Stellplätze ist so zu gestalten, dass Niederschlagsspitzen seitlichen Mulden zur weitestgehenden Versickerung zugeführt werden können (Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 4 i.V.m. Nr. 20 BauGB).
-
- Auf den Stellplatzflächen gemäß § 47 NBauO sind je 6 Stellplätze und im Bereich der nicht überbaubaren sonstigen Grundstücksflächen sind für je 120 m² durch Gebäude bzw. Fahrbahn- und Ladebereiche sowie Lagerflächen versiegelte Flächen mindestens 1 hochkroniger landschafts- und standortheimischer Laubbau, Kopfmaß 14/16, mit einer unbefestigten Fläche von wenigstens 4 qm zu pflanzen. (Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
- Untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine, Lüfter- und Fahrstuhlchächte, Masten und technische Anlagenteile der Energieversorgung usw. können die gemäß § 16 (3) BauNVO festgesetzte maximale Bauhöhe überschreiten.
-
-
- Eine durch die Grundstücksbeleuchtung und von Werbeanlagen ausgehende Lichtstärkerhöhung darf am Fahrbahnrand der Diepholzer Straße 5 Lux nicht überschreiten.

Ergänzende textliche Festsetzungen:

Neben den oben aufgeführten bisher bestehenden textlichen Festsetzungen gelten für diese 2. Änderung zusätzlich oder als Ersatz für entsprechende bisherige Festsetzungen folgende Festsetzungen.

21. Vergnügungsstätten

Im Gewerbegebiet (GE) und dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GE_E) sind gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO (2017) von den nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten die Unterarten Spielhallen, Casinos, Wettbüros sowie Stripsteaselokale, Videoshows, Sexkinos und Swingerclubs unzulässig.

22. Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzte maximale Firsthöhe (FH) bezieht sich auf die Oberkante der Fahrbahnachse der nächstgelegenen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

23. Öffentliche Grünfläche – Regenwasserrückhalteanlage (RRA)

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhalteanlage“ dient der Herstellung einer naturnah gestalteten Anlage zur Regenwasserrückhaltung bzw. –verdunstung. Das Regenrückwasserhaltebecken ist extensiv zu pflegen. Eine Befestigung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.

24. Öffentliche Grünfläche – Sickermulde

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sickermulde“ (S) dient der Anlage einer durchgängigen Mulde als Retentionsraum zum Sammeln und Versickern von Regenwasser. Die Fläche ist mit einer widerstandsfähigen Rasenansaat zu begrünen und extensiv durch eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

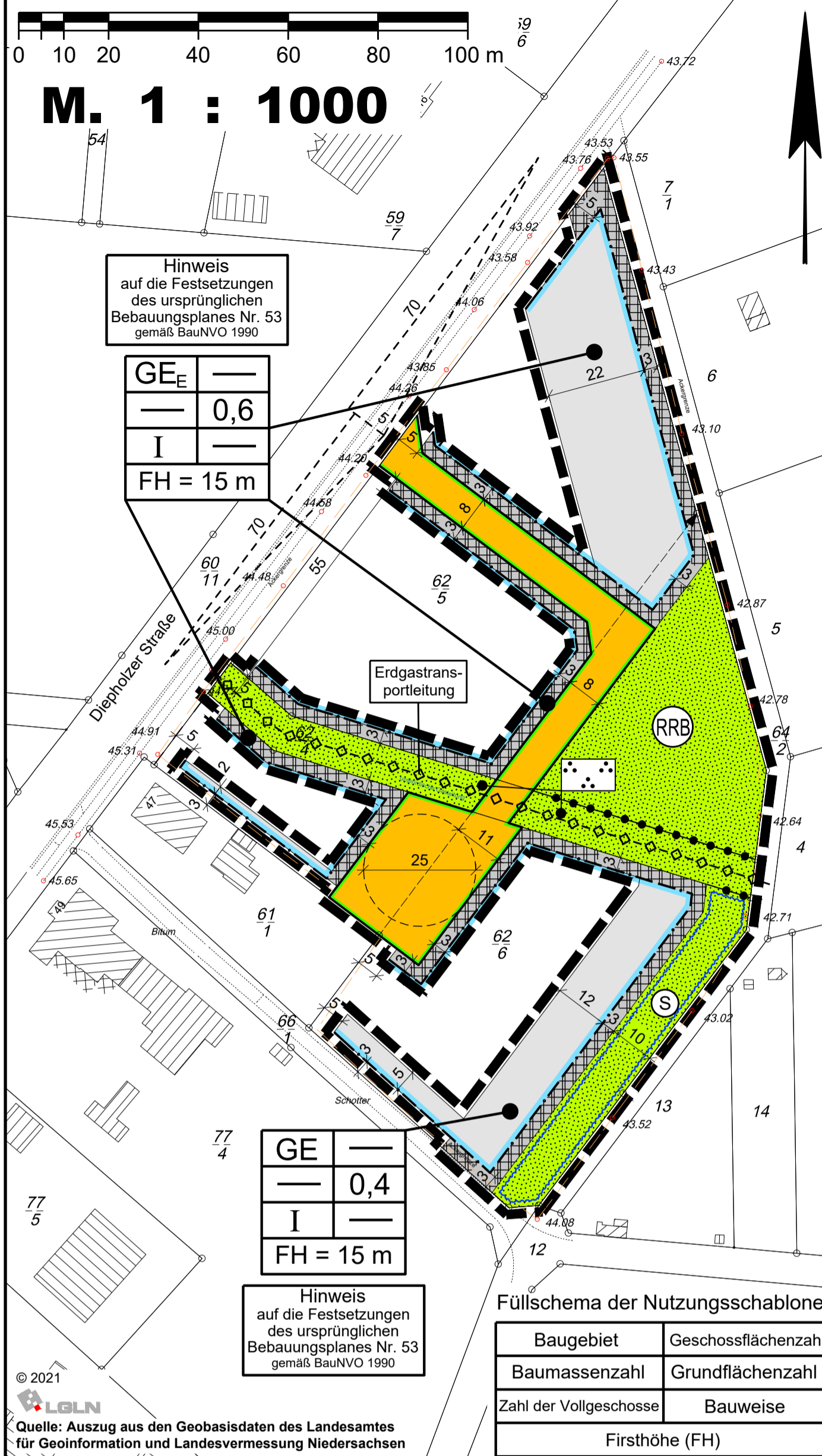
(aus dem Ursprungsplan Nr. 53)

Auf der Bemächtigungsgrundlage des § 98 NBauO i.V.m. § 56 NBauO sind Werbeanlagen so auszurichten, dass sie aus östlicher bzw. südöstlicher Richtung nicht wahrgenommen werden können.

Hinweise

1. Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Gewerbegebiet Diepholzer Straße“ treten für den Geltungsbereich die entgegenstehenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 53, rechtskräftig seit dem 23.11.1994, außer Kraft.



2. Bodenfunde

Die Stadt wird im Vorfeld der geplanten Erd- und Bauarbeiten im Bereich der geplanten Erschließungsstraße eine archäologische Prospektion durchführen lassen. Der angestrebte Beginn der hierfür erforderlichen Arbeiten (Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten) ist der Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover, rechtzeitig, mindestens aber 3 Wochen vor Beginn der Arbeiten schriftlich anzuzeigen.

Sollten bei den weiteren 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 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).

3. Versorgungsleitung

—○—○—○— Erdgastransportleitung (nicht eingemessen)
In einem Schutzstreifen von 4 m beidseitig der Leitungstrasse dürfen keine Baulichkeiten errichtet werden. Die Anpflanzung von Bäumen oder Sträuchern im Schutzstreifen ist nicht gestattet. Die ständige Zugänglichkeit muss gewährleistet sein. Sämtliche Maßnahmen im Schutzstreifen der Erdgastransportleitung bedürfen der Zustimmung und Einweisung des Leitungsträgers.

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.

5. Altlasten

Sollten sich bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dies unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz mitzuteilen.

6. Artenschutz

Eine Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli) erfolgen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen um sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

7. Sichtdreiecke

Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Einzelbäume, Lichtsignalanlagen und ähnliches können zugelassen werden).

Nachrichtliche Übernahme

Bewilligungsfeld Scholen

Das Plangebiet befindet sich im Bewilligungsfeld Scholen der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co.KG. Die Bergbauberechtigungs-Konzession berechtigt zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen (Kohlenwasserstoffe). Im Bewilligungsfeld ist der Konzessionshalter verpflichtet, konzessionserhaltende Maßnahmen, wie Seismik und Explorationsbohrungen durchzuführen.

Präambel und Ausfertigung des Planes

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), in der bis zum 31.10.2012 geltenden Fassung) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Sulingen diesen Bebauungsplan Nr. 53 "Gewerbegebiet Diepholzer Straße", 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der folgenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Sulingen, den 25.02.2022 L.S. Der Bürgermeister
gez. Bade
(Bade)

Verfahrensvermerke / Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 27.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Gewerbegebiet Diepholzer Straße", 2. Änderung im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 11.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sulingen, den 25.02.2022 L.S. Der Bürgermeister
gez. Bade
(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 17.02.2022 gez. Gieselmann

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 06.06.2019 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 11.06.2019 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 21.06.2019 bis einschließlich 24.07.2019 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 25.02.2022 L.S. Der Bürgermeister
gez. Bade
(Bade)

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 07.10.2021 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Gewerbegebiet Diepholzer Straße“ und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.10.2021 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Gewerbegebiet Diepholzer Straße“ und der Begründung haben vom 25.10.2021 bis einschließlich 26.11.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Sulingen, den 25.02.2022 L.S. Der Bürgermeister
gez. Bade
(Bade)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat den Bebauungsplan Nr. 53, 2. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.02.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sulingen, den 25.02.2022 L.S. Der Bürgermeister
gez. Bade
(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 bekundet.

Sulingen, den 25.02.2022 L.S. Der Bürgermeister
gez. Bade
(Bade)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 53 "Gewerbegebiet Diepholzer Straße", 2. Änderung, ist gemäß § 10 BauGB am 01.03.2022 im Amtsblatt 15/2022 des Landkreises Diepholz bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 53, 2. Änderung ist damit am 01.03.2022 rechtsverbindlich geworden.
Sulingen, den 04.03.2022 L.S. Der Bürgermeister
gez. Bade
(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

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 1990 bzw. 2017

- GE Gewerbegebiet; GE_E = Gewerbegebiet mit Einschränkung
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 0,4 GRZ Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH = 15 m FH Firsthöhe als Höchstmaß
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung:
 - S Sickermulde
 - RRB Regenwasserrückhalteanlage
- Parkanlage
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Planunterlage

Kartengrundlage: L4 - 27/2019
Liegenschaftskarte: Flur: 15
Gemarkung: Sulingen Maßstab: 1000

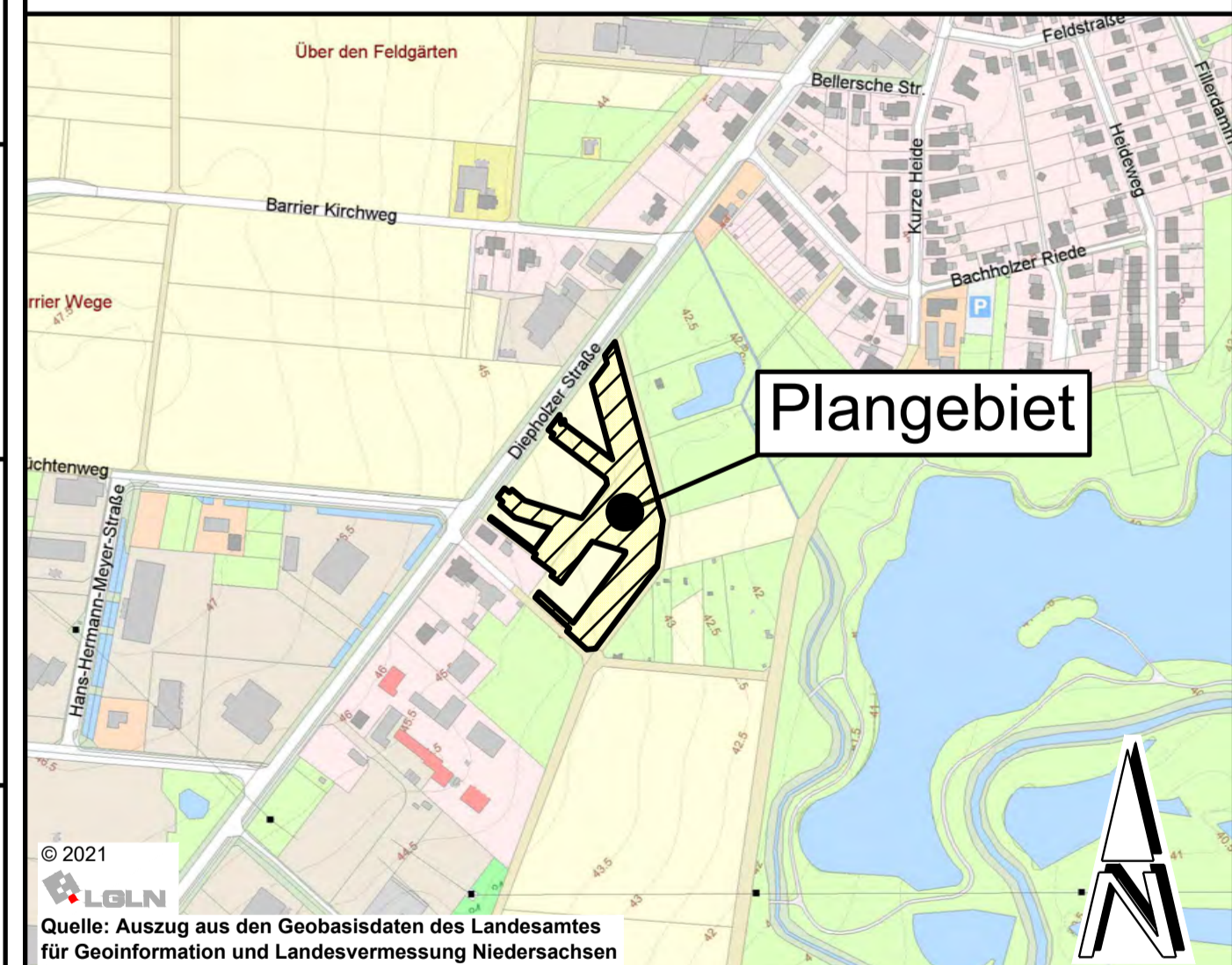
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 (Nds. GVBl. 2003, S. 5))
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.03.2019).
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 25.02.2022

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen-Verden
- Katasteramt Sulingen -

i. A. S. Franke
Unterschrift

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Stadt Sulingen

Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 53

" Gewerbegebiet Diepholzer Straße "

2. Änderung

Mit örtlicher Bauvorschrift

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)