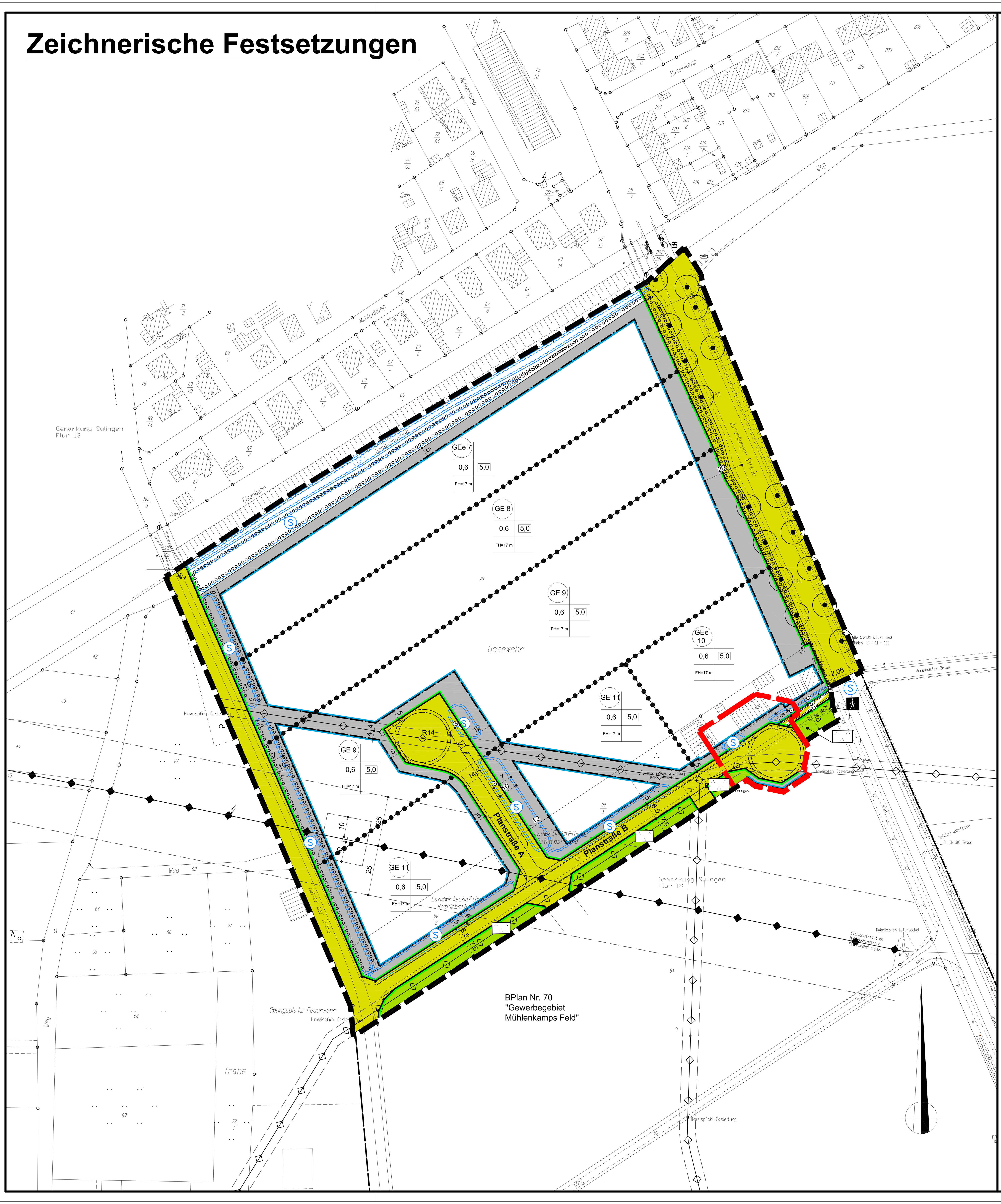
Zeichnerische Festsetzungen



Planzeichenerklärung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Baumassenzahl
Firsthöhe	

Art der baulichen Nutzung

GEe – Gewerbegebiet; Überbaubare Grundstücksflächen; Nicht Überbaubare Grundstücksflächen

Maß der baulichen Nutzung

0,6 – Grundflächenzahl

FH =17m – Höhe baulicher Anlagen als, Höchstmaß über Fahrbahnoberkante (Mittelmaß im jeweiligen grundstücksangrenzenden Straßenabschnitt) FH = Firsthöhe in Metern

5.0 – Baumassenzahl

Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

öffentliche Grünfläche

Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Erhaltung: Bäume (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

G = Graben

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind S = Sickermulde

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des Änderungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Grenzen der anschließenden B.- Pläne

Nachrichtliche Übernahmen

Erdgasleitung unterirdisch

Stromversorgung-Freileitung 110 KV

Schutzabstand zu Leitungsstrassen

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplans
(ohne örtliche Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordung hat der Rat der Stadt Sulingen diesen Bebauungsplan Nr. 92 "Gewerbegebiet Mühlenkamps Feld II 1. Änderung", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Sulingen, den 28.12.2009 (Siegel)

Der Bürgermeister
gez. Knoop
....

Verfahrensvermerke des Bebauungsplans

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 22.09.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92 "Gewerbegebiet Mühlenkamps Feld II 1. Änderung". beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.10.2009. ortsüblich bekanntgemacht worden.

Sulingen , den 18.12.2009

Der Bürgermeister
....gez. Knoop.
....

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der Stadt Sulingen - FB Planung und Bau -

Sulingen, den 18.12.2009.

....gez. Sebode
Planverfasser

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: ....
Gemarkung: ....Sulingen.................. Flur: ..18...... Maßstab: ..1:1000.....

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 ...22.08.2006......). 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.*)

......................GLL Sulingen.... , den ..15.06.2009.......

Katasteramt .Sulingen...

........gez. Baudewig..........
Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 22.09.2009 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .09.10.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ..27.10.2009... bis 27.11.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sulingen , den ..18.12.2009

Der Bürgermeister
.gez. Knoop.
....

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.12.2009 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sulingen, den ...18.12.2009

Der Bürgermeister
...gez. Knoop
....

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 BauGB am 23.12.2009 im Amtsblatt Nr. .17/.2009 des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 23.12.2009 rechtsverbindlich geworden.

Sulingen, den 28.12.2009

Der Bürgermeister
gez. Knoop....
....

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 ....

Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht*) geltend gemacht worden.

Sulingen, den ....

*) Nichtzutreffendes streichen

Textliche Festsetzungen

1.1 Die gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind biologisch stabil auszubilden und mit einer landschafts- und standortheimischen Heckenstruktur zu bepflanzen.
Die Überlagerungsbereiche mit den festgesetzten Flächen für die Anlage von Sickermulden sind an den Muldenböschungen mit staunässeunempfindlichen, landschaftsgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die nur als Sickermulde festgesetzten Flächen sind mit einer für eine dauerhafte Rasenausbildung geeigneten Saatmischung anzusäen. Der Bewuchs ist dauerhaft zu unterhalten.

1.2 Auf den Stellplätzen für Mitarbeiter und den Kundenverkehr ist je vier Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen.

1.3 Als landschafts- und standortheimische Laubbäume und Gehölze werden folgende vorgeschlagen: Eiche, Buche, Birke, Vogelbeere (Eberesche), Feldahorn, Grauerle, Salweide, Hainbuche, zur weiteren, niedrig bleibenden Bepflanzung zusätzlich Hartriegel, Gewöhnlicher Schneeball, Faulbaum, Waldhasel, Kornelkirsche, Frühe Traubenkirsche. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Als Pflanzqualität für die Hochstämme ist ein 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. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Nachbarschutzgesetzes sind hierbei zu beachten.

2.1 Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten (gem. "Sulinger Sortimentsliste") sind zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) in Sulingen sowie basierend auf den städtebaulichen Zielen zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels nicht zulässig.

- Augenoptik
- Bekleidung
- Blumen
- Bücher
- Computer (PC-Hardware und -Software)
- Drogerie/Kosmetik/Parfümerie
- Elektrohaushaltsgeräte (Kleingeräte)
- Elektrohaushaltsgeräte (Großgeräte)
- Fahrräder und Zubehör
- Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör
- Glas/Porzellan/Keramik
- Haus-/Bett- /Tischwäsche
- Heimtextilien/Gardinen
- Hausrat/Haushaltswaren
- Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
- Kinderwagen
- Med. und orthopädische Geräte (einschl. Hörgeräte)
- Musikinstrumente und Musikalien
- Nahrungs- und Genussmittel
- Papier/ Büroartikel/Schreibwaren, Künstler- und Bastelbedarf
- Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
- Schuhe, Lederwaren
- Spielwaren
- Sport- und Campingartikel
- Telekommunikationsartikel
- Uhren/Schmuck
- Unterhaltungselektronik
- Waffen/Jagdbedarf/Angeln
- Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/ Kunstgegenstände
- Zeitungen/Zeitschriften)
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere

2.2 Ausnahmsweise sind Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zulässig, wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb und die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang gegeben ist, wenn zudem eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist, sowie wenn die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich erkennbar sind.

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

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

4.1 Baugrenzen
Die fixierten Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden. Ein geringfügiges Vorspringen untergeordneter Bauteile ist ausnahmsweise zulässig.
In den Flächen zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche 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 (z.B. Abstand zur L 202 nach FStrG) nicht entgegenstehen.

5.1 Die Entsorgung des unbelasteten Regenwassers hat dezentral auf den jeweiligen Baugrundstücken zu erfolgen. Folgende Maßgaben sind dabei zu beachten:
Für die Grundstücks-Regenentwässerung sind vom Grundstückseigentümer an Stelle einer Kanalisation Sickermulden mit unterlagerten 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 einzugrünen und zu unterhalten.

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.

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.

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

Im Bereich der festgesetzten Sickermulden werden die Rigolen auf den öffentlichen und privaten Grundstücken von 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 Revisionsschächte sind auf den Grundstücken zu dulden und für Wartungsarbeiten zugänglich zu halten.

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

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

5.5 Gemäß § 9 (1) Nr. 4 i. V. m. Nr. 20 BauGB sind Kfz-Stellplätze gemäß § 47 NBauO und sonstige Stellplätze und Lagerflächen wasserdurchlässig zu befestigen. Das Oberflächengefälle dieser Stellplätze ist so zu gestalten, dass Niederschlagsspitzen seitlichen Mulden auf dem jeweiligen Baugrundstück zur weitestgehenden Versickerung zugeführt werden. Ausgenommen sind Flächen, die dem Abstellen von Fahrzeugen dienen, die grundwassergefährdende Stoffe geladen haben, bzw. auf denen grundwassergefährdende Stoffe verladen werden; hier gelten die Textlichen Festsetzungen 5.4.

6.1 Für das Plangebiet ist entsprechend § 1 Abs. 4 Satz (1) Nr. 2 der BauNVO ein immissionswirksamer, flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP) festgesetzt. Die im Folgenden angegebenen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel wurden auf der Grundlage der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien", Ausgabe 10/1999, bestimmt. Die Einhaltung der immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel ist im Einzelfall wie folgt nachzuweisen: Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche und der festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel für diese Fläche wird zunächst der für diesen Betrieb anzusetzende anteilige Immissionsrichtwert an allen maßgeblichen Immissionsorten nach den Rechenverfahren der DIN ISO 9613-2 für freie Schallausbreitung berechnet.

6.2 In dem folgenden Gebiet dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die nachstehenden, immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten:

GEe 7	tagsüber 55 dB(A)/m² nachts 40 dB(A)/m²
GE 8	tagsüber 59 dB(A)/m² nachts 44 dB(A)/m²
GE 9	tagsüber 60 dB(A)/m² nachts 45 dB(A)/m²
GEe 10	tagsüber 54 dB(A)/m² nachts 39 dB(A)/m²
GE 11	tagsüber 62 dB(A)/m² nachts 47 dB(A)/m²

(GE 1 - GEe 6 sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 70 "Mühlenkamps Feld")

Die Tageszeit bezieht sich auf den Zeitraum von 16 Stunden (von 06:00 bis 22:00 Uhr), die Nachtzeit auf 8 Stunden (von 22:00 bis 06:00 Uhr).

Umverteilungen der flächenbezogenen Schallleistungspegel zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass hierdurch keine Verschlechterung der Immissionssituation auftritt.
Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel Lr der vom Vorhaben hervorgerufenen Geräuschimmissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten die anteiligen Immissionsrichtwerte einhält. Die Einhaltung der Immissionskontingente ist im Einzelfall für jeden Betrieb vor der geplanten Ausführung nachzuweisen.

Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

Die Leitungsverteilung erfolgt gem. DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen", der Abstand zwischen den Wasserleitungen nach DIN EN 805 "Anforderungen an Wasserversorgungssysteme und deren Bauteile außerhalb von Gebäuden. Bei Anpflanzungen wird das DVGW - Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Anlagen" beachtet. Die Richtlinie „Landschaftspflege (Grün an der Bahn)" Nr. 822 ff wird bei Anpflanzungen im Bereich des DB-Geländes berücksichtigt.

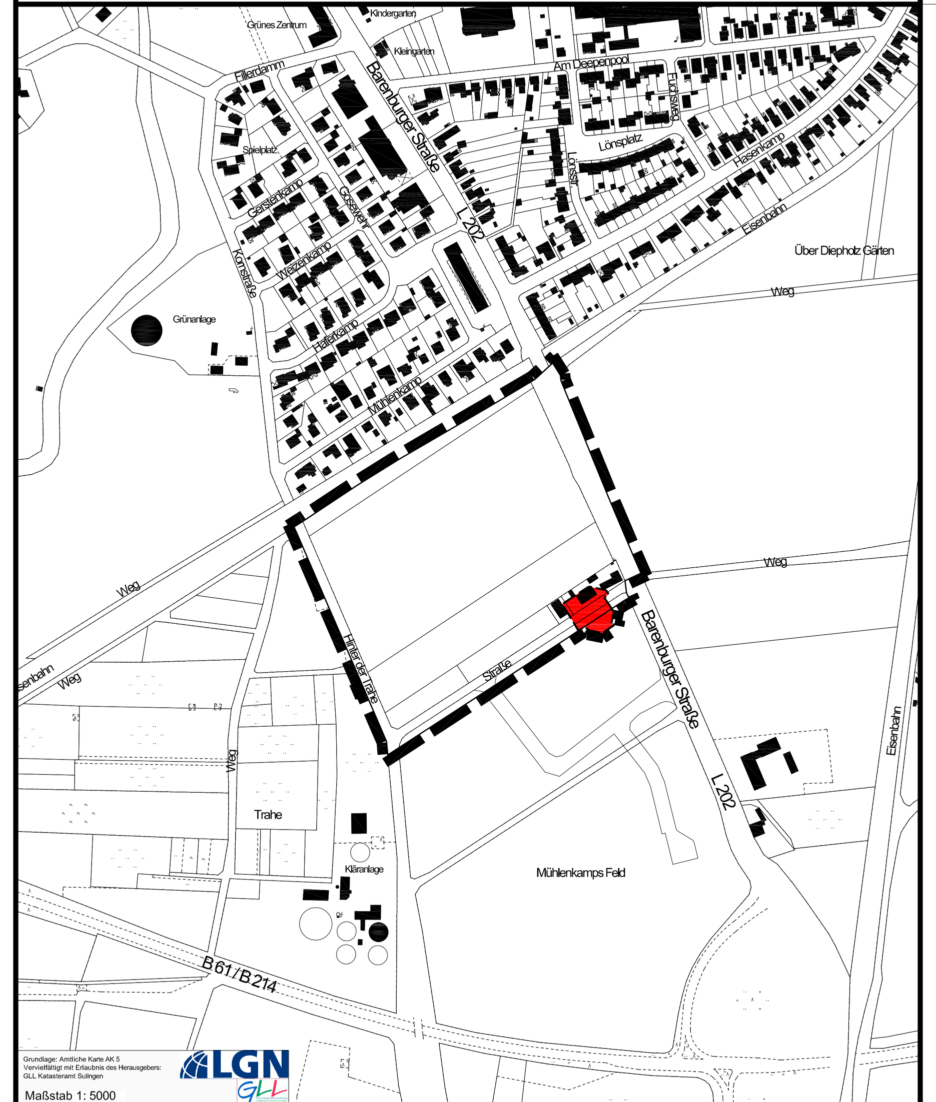
Denkmalpflegerischer Hinweis:
„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz und dem Niedersächsischem Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 ."

Altlasten:
„Im Plangebiet sind derzeit keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen 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."

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 92 „Gewerbegebiet Mühlenkamps Feld II" treten entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70 "Gewerbegebiet Mühlenkamps Feld" außer Kraft.

Verordnung
über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133)

zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl I S. 466)



Maßstab 1: 5000

STADT SULINGEN

- Landkreis Diepholz -

BEBAUUNGSPLAN NR. 92
"Gewerbegebiet Mühlenkamps Feld II "

1.Änderung

Maßstab 1:1000

vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

In der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 17.12.2009

31.08.2009 NS
02.09.2009 NS
06.10.2009 NS
11.01.2010 NS