Verfahrensvermerke

Bebauungsplan Nr. 79

„Gewerbe- und Sondergebiet Ost" mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Sulingen diesen Bebauungsplan Nr. 79 „Gewerbe- und Sondergebiet Ost" bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Sulingen, den 16.11.2011 Der Bürgermeister

gez. Knoop

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 11.07.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Gewerbe- und Sondergebiet Ost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.02.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sulingen, den 16.11.2011 Der Bürgermeister

gez. Knoop

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 30.05.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79 „Gewerbe- und Sondergebiet Ost" und die Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die verfügbaren umweltbezogenen Stellungnahmen fanden vom 18.07.2011 bis 17.08.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sulingen, den 16.11.2011 Der Bürgermeister

gez. Knoop

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat den Bebauungsplan Nr. 79 „Gewerbe- und Sondergebiet Ost" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.10.2011 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sulingen, den 16.11.2011 Der Bürgermeister

gez. Knoop

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 79 „Gewerbe- und Sondergebiet Ost" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 01.03.2012 in Kraft getreten.

Sulingen, den 21.03.2012 Der Bürgermeister

gez. Knoop

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 79 „Gewerbe- und Sondergebiet Ost" 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 Der Bürgermeister

Plangrundlage

Karte: ALK-Stadt Sulingen, Maßstab 1:1000

Stadt Sulingen, Gemeinderg Sulingen, Flur 4, Stand: November 2009

Quelle: Auszug aus dem Geodatenbestand der Landesvermessung und Katasterverwaltung Niedersachsen

Maßstab: 1:1000, Landkreis Grafschaft Bentheim und Landvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Sulingen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und ist die amtliche Darstellung des Katasters. Die Darstellung der Gebäude und der baulichen Anlagen vollständig nach (Stand vom November 2009). 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 16.11.2011 gez. Bauswedig

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

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

Oldenburg, den 20.10.2011

Gez. Schneider / Planverfasser

Rechtsgrundlagen

1. Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl I S. 1509);
2. Die Verordnung über die baukliche 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, 479);
3. **Die Planzeichenverordnung 1990** (PlanzV) v.18.7. vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509);

"Sulinger Liste" - Tabellen

Tabelle Nr. 1 – Sortimentsliste für die Stadt Sulingen („Sulinger Liste")

entsprechend der Einzelhandelserlasse des Bund, erstellt von Stadt Handel, Dortmund, Mai 2009, S. 19

Sortiment	WZ 2003	Zentrenrelevante Sortimente
Augenoptik	52.46.3	
Bekleidung	52.42	Einzelhandel mit Bekleidung
Bücher	52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachbüchern (NUR: Buchen)
Computer (PC-Hardware und -Software)	52.48.5	Einzelhandel mit Computern
Elektrokleingeräte (Weißgeräte)	52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten einschließlich Leuchten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Hifi- und Stereogeräten)
Elektrohaushaltsgeräte (Großgeräte)	52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten einschließlich Leuchten (NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten)
Fahrräder und Zubehör	52.48.7	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptik)	52.48.4	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/Porzellan/Keramik	52.44.4	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	52.41.1	Einzelhandel mit Textilien (ausschließlicher Bettwäsche, Tischwäsche, Meterware und Wollwaren)
Heimtextilien/Gardinen	52.42.2	Einzelhandel mit Heimtextilien
Hausrat i.e.S.	52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltungsartikeln/-geräten (ausgenommen Bestandteilen für den Garten, Möbeln und Gegenstände für Garten und Camping, Kühlen-, Gas- und Öfen)
Kurzwaren / Schneiderbedarf / Handarbeit (ohne Wollwaren) / Bettdecken und Wäsche	52.41.3	Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneiderbedarf, Handarbeiten (ohne Wollwaren) für Bekleidung und Wäsche
Kinderwagen	52.44.6	Einzelhandel mit Holz-, Korb-, Flechtwaren und Korbwaren (Genaue nur Kinderwagen)
Med. und orthopädische Geräte (einschl. Hörgeräte)	52.32.0	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Geräten
Musikinstrumente und Musikalien	52.45.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier Bürowaren Schreibwaren (ohne Schulbücher)	52.47.1	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büromöbeln
Schuhe, Lederwaren	52.43	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	52.48.6	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport (ohne Campingartikel)	52.46.6	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikel
Telekommunikationsartikel	52.48.6	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Uhren/Schmuck	52.48.3	Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	52.45.2	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
Weißwaren	52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Hausgroßgeräten, Kühlen-, Gas- und Elektroöfen)
Wohnmöbel (ohne Büro-, Laden-, Gastronomie-, Gartenmöbel)	52.46.2	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern (einschließlich Drucken), Kunstgewerbe, Möbeln, Teppichen (NUR: Einzelhandel mit Möbeln, Teppichen, Matten, Korbmöbeln, Spiegeln, Bilderrahmen, Bildern (Drucken) NICHT Möbel aus Holz, Kork, Flechtwerk oder Korbwaren)

Die Einzelhandelsgüter werden nach WZ 2003 der Klassifikation der Wirtschaftszweige der statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003.

Tabelle Nr. 2 – Sortimentsliste für die Stadt Sulingen („Sulinger Liste")

entsprechend der Einzelhandelserlasse des Bund, erstellt von Stadt Handel, Dortmund, Mai 2009, S. 19

Sortiment	WZ 2003	Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
Blumen	52.48.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (NUR: Blumen)
Drogerie/Parfümerieartikel	52.33	Einzelhandel mit Parfümerieartikel und Körperpflegemitteln
Lebensmittel	52.46.9	Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Lebensmitteln, Getränken, Tee, Kaffee, Pulv und Reinigungsmitteln, Kosmetika und Kerzen)
Nahrungs- und Genussmittel	52.31.1	Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren (ohne ausgesprochen Schwerpunkt)
Pharmazeutische Artikel (Apotheken)	52.31.2	Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren
Zeitungen/Zeitschriften	52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR: Fachzeitschriften)
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	52.49.2	Einzelhandel mit zoologischer Bedarf und lebenden Tieren
Blumen	52.48.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (NUR: Blumen)
Drogerie/Parfümerieartikel	52.33	Einzelhandel mit Parfümerieartikel und Körperpflegemitteln
	52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Lebensmitteln, Getränken, Tee, Kaffee, Pulv und Reinigungsmitteln, Kosmetika und Kerzen)
Nahrungs- und Genussmittel	52.31.1	Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren (ohne ausgesprochen Schwerpunkt)
	52.31.2	Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren
Pharmazeutische Artikel (Apotheken)	52.31.2	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR: Fachzeitschriften)
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	52.49.2	Einzelhandel mit zoologischer Bedarf und lebenden Tieren

Tabelle Nr. 3 – Sortimentsliste für die Stadt Sulingen („Sulinger Liste")

entsprechend der Einzelhandelserlasse des Bund, erstellt von Stadt Handel, Dortmund, Mai 2009, S. 19

Sortiment	WZ 2003	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Baumarktsortiment	52.46	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichfarben, Bau- und Heimwerkerbedarf, Farben, Lacken und Campingartikel (Kfz- und Fahrradzubehör)
	52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (Genaue nur: Kühlen-, Gas- und Öfen)
	52.48.1	Einzelhandel mit Teppichen und Bodenbelägen (NICHT Einzelhandel mit Matten)
Reifenhandel	52.49.4	Einzelhandel mit Reifen (ausgenommen nur Einzelhandelsmarkt Betriebe)
Gartenartikel	52.46.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (Genaue nur: Bestandteilen und Gegenstände für den Garten)
	52.46.1	Einzelhandel mit einem Mehr- und Vollsortiment (Genaue nur: Baumarkt, Kaufhaus und Spezialgeschäfte für den Garten)
Kfz-Zubehör	52.30.3	Einzelhandel mit Kraftwagen und -zubehör
Leuchten/Lampen	52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgeräten
Möbel	52.44.1	Einzelhandel mit Möbeln
	52.45.3	Sonstiger Facheinzelhandel (Genaue nur Einzelhandel mit Baumöbeln)
	52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (Genaue nur: Möbel für Garten und Camping)
	52.44.5	Einzelhandel mit Holz-, Korb-, Flecht- und Korbwaren (Genaue nur: Einzelhandel mit Kühlschränken)
	52.44.1	Einzelhandel mit Textilien (ausschließlich Bettwäsche und anderen Textilien)
Pflanzen/Samen	52.48.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (Genaue nur: Einzelhandel mit Pflanzen und Saatgut)
Teppiche (ohne Teppichböden)	52.48.1	Einzelhandel mit Teppichen und Bodenbelägen (Genaue nur: Einzelhandel mit Teppichen)

Die Einzelhandelsgüter werden nach WZ 2003 der Klassifikation der Wirtschaftszweige des statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003.

Tabelle Nr. 4 – Übersicht über die Festsetzungen für die Nahversorgung sowie die nicht-zentrenrelevanten Sortimente in den Sonstigen Sondergebieten

	Sortiment (Sortiment gemäß Sulinger Liste)	Max. Verkaufsfläche (VKF)	WZ 2003 [1]	Beschreibung
SO-1	Baumarktsortiment / Gartencenter	5.000m²	52.46	Einzelhandel mit Baumarktsortiment
			52.46.3	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichfarben, Bau- und Heimwerkerbedarf, Farben, Lacken und Campingartikel
			52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (Genaue nur: Kühlen-, Gas- und Öfen)
			52.48.1	Einzelhandel mit Teppichen und Bodenbelägen (NICHT Einzelhandel mit Matten)
			52.49.4	Einzelhandel mit Reifen (ausgenommen nur Einzelhandelsmarkt Betriebe)
			52.46.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (Genaue nur: Bestandteilen und Gegenstände für den Garten)
			52.46.1	Einzelhandel mit einem Mehr- und Vollsortiment (Genaue nur: Baumarkt, Kaufhaus und Spezialgeschäfte für den Garten)
			52.30.3	Einzelhandel mit Kraftwagen und -zubehör
			52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgeräten
			52.44.1	Einzelhandel mit Möbeln
			52.45.3	Sonstiger Facheinzelhandel (Genaue nur Einzelhandel mit Baumöbeln)
			52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (Genaue nur: Möbel für Garten und Camping)
			52.44.5	Einzelhandel mit Holz-, Korb-, Flecht- und Korbwaren (Genaue nur: Einzelhandel mit Kühlschränken)
			52.44.1	Einzelhandel mit Textilien (ausschließlich Bettwäsche und anderen Textilien)
			52.48.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (Genaue nur: Einzelhandel mit Pflanzen und Saatgut)
			52.48.1	Einzelhandel mit Teppichen und Bodenbelägen (Genaue nur: Einzelhandel mit Teppichen)
			52.46.2	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern (einschließlich Drucken), Kunstgewerbe, Möbeln, Teppichen (NUR: Einzelhandel mit Möbeln, Teppichen, Matten, Korbmöbeln, Spiegeln, Bilderrahmen, Bildern (Drucken) NICHT Möbel aus Holz, Kork, Flechtwerk oder Korbwaren)
SO-2	Fahrzeug-handel (Nutzfahrzeuge)	1.000m²	52.45.1	Einzelhandel mit Textilien und Bettwäsche
			52.48.2	Einzelhandel mit Kraftwagen und -zubehör
			52.48.2	Einzelhandel mit Motorrädern, Mopeds und Motorfahrrädern (ausgenommen nur Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 100m² anbietend. Dabei dürfen zentrenrelevante Randsortimente gemäß der Sulinger Liste, wie z.B. Fahrradhelme, Fahrradschloss, Bekleidung und Fahrradzubehör, nicht überschritten werden)
SO-3	Gartencenter	1.000m²	52.46.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Samereien und Gartenbedarf
			52.46.2	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern (einschließlich Drucken), Kunstgewerbe, Möbeln, Teppichen (NUR: Einzelhandel mit Möbeln, Teppichen, Matten, Korbmöbeln, Spiegeln, Bilderrahmen, Bildern (Drucken) NICHT Möbel aus Holz, Kork, Flechtwerk oder Korbwaren)
SO-4	Möbel / Teppiche	5.000m²	52.44.1	Einzelhandel mit Möbeln (ausgenommen nur: Kühlen-, Gas- und Öfen)
			52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (Genaue nur: Kühlen-, Gas- und Öfen)
			52.44.5	Einzelhandel mit Korbwaren
			52.44.1	Einzelhandel mit Textilien (ausschließlich Bettwäsche und anderen Textilien)
			52.48.1	Einzelhandel mit Teppichen und Bodenbelägen
			52.46.2	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern (einschließlich Drucken), Kunstgewerbe, Möbeln, Teppichen (NUR: Einzelhandel mit Möbeln, Teppichen, Matten, Korbmöbeln, Spiegeln, Bilderrahmen, Bildern (Drucken) NICHT Möbel aus Holz, Kork, Flechtwerk oder Korbwaren)
	Ohne Fahrten-handel	50 bis 3.000 m²	51.39.9	Handel mit Waren, Gemischtwaren, Reparatur, Reparaturdienste, Dienste, ohne Handel, Tagesgeschäften a.n.
			52.33	Einzelhandel mit Parfümerieartikel und Körperpflegemitteln
			52.46.9	Sonstiger Facheinzelhandel a.n.g. (Genaue nur: Einzelhandel mit Lebensmitteln, Getränken, Tee, Kaffee, Pulv und Reinigungsmitteln, Kosmetika und Kerzen)
			52.47.1	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büromöbeln
			52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR: Bücher)
			52.47.3	Einzelhandel mit Musikalien und Musikinstrumenten
			52.48.3	Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
			52.48.4	Einzelhandel mit optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
			52.48.5	Einzelhandel mit Computern
			52.48.6	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
			52.48.7	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
			52.48.9	Einzelhandel mit Spielwaren
			52.49.2	Einzelhandel mit zoologischer Bedarf und lebenden Tieren
			52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel a.n.g. (Genaue nur: Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern (einschließlich Drucken), Kunstgewerbe, Möbeln, Teppichen (NUR: Einzelhandel mit Möbeln, Teppichen, Matten, Korbmöbeln, Spiegeln, Bilderrahmen, Bildern (Drucken) NICHT Möbel aus Holz, Kork, Flechtwerk oder Korbwaren)

1. Die Einzelhandelsgüter werden nach WZ 2003 der Klassifikation der Wirtschaftszweige des statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003.
2. Bei Sort 51.39.9 (Handel mit Waren, Gemischtwaren, Reparatur, Reparaturdienste, Dienste, ohne Handel, Tagesgeschäften a.n.g.) ist nur Einzelhandel mit Lebensmitteln, Getränken, Tee, Kaffee, Pulver und Reinigungsmitteln, Kosmetika und Kerzen zulässig.

Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten **un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Grafschaft Bentheim unverzüglich gemeldet werden. Zur Anzeige sind der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.
2. Im Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich im südlichen Bereich die Altablagerung 251.04/3.4.009. Für diese Altlast ist die gesamte Fläche als altlastverdächtig abgesichtet. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten weitere Hinweise auf **Altablagerungen** oder **Altstandorte** zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 79 „Gewerbe- und Sondergebiet Ost" treten die bislang rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 9 „Gewerbegebiet Ost, mit zwei Änderungen, Bebauungsplan Nr. 8a „Gewerbegebiet Ost II" mit einer Änderung sowie Bebauungsplan Nr. 41a „Gewerbegebiet im Buchenberg" außer Kraft.

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

§ 1.1 Die festgesetzten **Sonstigen Sondergebiete** (SO 1 bis SO 4) dienen der Unterbringung von jeweils einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 (3) BauNVO. Folgende Sortimentsbereiche mit folgenden Verkaufsflächen sind dabei zugelassen:

- **SO-1:** Ein nicht-zentrenrelevanter Betrieb mit **Baumarktsortimenten und Gartenartikeln** bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von **5.000 m²**.
- **SO-2:** Ein nicht-zentrenrelevanter Betrieb mit dem Hauptsortiment **Farben / Tapeten / Raumausstattung** bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von **1.500 m²**.
- **SO-3:** Ein nicht-zentrenrelevanter Betrieb mit **Gartenartikeln** bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von **1.300 m²**.
  Ein nahversorgungsrelevanter Betrieb mit dem Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel / Getränke**. Die maximale Verkaufsfläche für das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel darf **1.300m²** nicht überschreiten. Die maximale Verkaufsfläche für das Sortiment Getränke darf **400m²** nicht überschreiten.
- **SO-4:** Ein nicht-zentrenrelevanter Betrieb mit Möbeln und Teppichen bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von **5.000 m²**. Es sind folgende zentrenrelevante Randsortimente zur Herstellung, Bearbeitung, Reparatur, Restaurierung oder dem Einbau von Möbeln, Teppichen etc. dienen, sind – unter Beachtung der GRZ – ohne Flächenbegrenzung zulässig.

Die exakte Zulässigkeit der Sortimentsbereiche ergibt sich dazei aus der nebenstehenden Tabelle 4.

In allen Sonstigen Sondergebieten dürfen die angebotenen, **branchenüblichen Randsortimente** nur **10 %** der maximal zulässigen Verkaufsfläche im Gebiet nicht überschreiten. Dabei gilt, dass einzelne **zentrenrelevante Randsortimente jeweils nur 10m²** Verkaufsfläche umfassen dürfen. Was als zentrenrelevantes Sortiment gilt, ergibt sich aus der nebenstehenden Tabelle 1 – Sortimentsliste für die Stadt Sulingen (Sulinger Liste).

§ 1.2 Gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 11 (0) BauNVO sind folgende Nutzungen in allen Gewerbegebieten (GE und GEe), Mischgebieten (MI) sowie im Industriegebiet (GI) unzulässig:

- **Einzelhandelszutungen**: 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- oder Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Servicedienstungen der Betriebsstätte steht und die Verkaufsfläche mit diesen Nutzungen jeweils untergeordnet ist.
- **Vergnügungsstätten**

§ 1.3 Ausnahmsweise zulässig gemäß § 8 (3) BauNVO sind in allen Gewerbegebieten (GE und GEe) Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, wenn dem Gewerbebetrieb zugeordnet, im gegenüber der Grundfläche des Baumasse untergeordnet sind und wenn unter Beachtung der konkreten immissionsbezogenen Umstände ein dauerhaft gesundes Wohnen gewährleistet ist (vgl. auch § 9.2).

§ 2 Nicht überbaubare Fläche

Wiederbauen sind innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zulässig.

§ 3 Stellplätze

§ 3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sind Stellplätze gemäß § 12 BauNVO (V.m. (2)3) BauNVO sowie vergleichbare Ausstellfläche- und Lagerplätze gemäß § 8(3) Nr. 1 BauNVO zulässig, soweit sonstige Festsetzungen nicht entgegenstehen. Stellplätze müssen über gemeinsame Grundstückszu- und -abfahrten angebunden werden und ausreichend Wendemöglichkeiten auf dem jeweiligen Grundstück haben, um ein Rückwärtseinfahren in den Straßenraum Verkehr zu vermeiden.

§ 3.2 Unbeschadet vorhandener Stellplätze sind in den neu anzulegenden Kfz-Stellplatzflächen gemäß § 47 NBauO (die nicht Fahrzeugen dienen, die grundsätzlich ausgeschlossen werden geladen haben oder auf die solche Stoffe aufgeladen werden sollen), wasserdurchlässig zu befestigen oder mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen und die Versickerung des Oberflächenwassers dieser Stellplätze ist so zu gestalten, dass etwaige Nebenbeeinträchtigungen seitlicher. Mulden zur weitgehenden Versickerung zugeführt werden können (§ 9(1) Nr. 4 i.V.m. Nr. 20 BauGB).

§ 3.3 In den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten (SO 1 – SO 4) ist unbeschadet der vorhandenen Stellplätze bei neu anzulegenden Stellplatzflächen gemäß § 47 NBauO je 6 Stellplätzen ein hochkroniger, landschafts- und standortgerechter Laubbaum (Stammumfang bei Pflanzung mind. 14/16 cm) auf einer unbefestigten Fläche von mindestens 4m² zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

§ 4 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 (3) Nr. 2 BauNVO sind in allen Baugebieten eine **maximale Gebäudehöhe (GH)** als Mindest- und Höchstmaß zulässig. Ausgenommen von der festgesetzten Gebäudehöhe sind z.B. Schornsteinen, Ekken, Fahrstuhltürsaulen und Lüftungsanlagen überschritten werden. Ausnahmen für immissionsschutzrechtliche Erforderlichkeit sind möglich. Die maximalen Gebäudehöhen (GH) sind im Plan bezeichnet.

Als Bezugspunkt gemäß § 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 Grundstücksseite. Als Gebäudehöhe ist die Höhe eines Gebäudes von Niveau der Erschließungsstraße bis zum höchsten Punkt des Firstes definiert.

§ 5 Immissionsschutz

§ 5.1 Emissionskontingenierung: Das Plangebiet wird gemäß § 1 (4) BauNVO hinsichtlich der schallbezogenen Baufähige und Eigenschaften gegliedert. Gemäß § 9(24) BauGB sind in den Gewerbe- und Industriegebieten (GE, GEe, GI) sowie in den Sonstigen Sondergebieten (SO) nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente (L_{EK}) nach DIN 45691 (Fassung Dezember 2006) weder tags (6:00 – 22:00) noch nachts (22:00 - 6:00) überschreiten.

Die im Plan angegebenen L_{EK} einer Teilfläche werden wie folgt berechnet:

$L_{EK} = L_{EK} - 10 \log (F_{Teilfläche}/F) + 10 \log (F/F)$

L_{EK} = Emissionskontingent, dB

L_{EK} = Anteil zwischen dem Mittelpunkt der Teilfläche und dem Immissionsort, m

F = Größe der Teilfläche, m²

Bei dieser Berechnung ist zu beachten, dass die jeweilige Teilfläche in ausreichend kleine Flächenelemente unterteilt wird, so dass in jedem Flächenelement der Abstand nicht größer ist als 50 m.

Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Einzelfall für jeden Betrieb, wie folgt nachzuweisen: Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche – ohne gut begrünbare Grünflächen und/oder Flächen mit Pflanzgebot wie Stauten und Sträuchern – und der festgesetzten Emissionskontingenten ist der dem Betrieb zur Verfügung stehende Immissionskontingent zu berechnen. Es ist dann nachzuweisen, dass die vom Betrieb ausgehenden Immissionen an den Immissionsorten, die unter Berücksichtigung der Ausbreitungsrechnung nach DIN 45691 Abschnitt 5 ermittelt werden, um mindestens 15 dB(A) unterhalb der zulässigen Immissionswerte der Tabelle 1 der DIN 45691 Abschnitt 5 liegen. Es ist dabei die Vorbelastung durch die Immissionskontingente der anderen Betriebsbereiche zu berücksichtigen.

Unvorhersehbare oder besonders ausgeprägte Ausbreitungsbedingungen sowie Ton- und Informationshaltigkeit sowie Impulshaltigkeit der Geräuschemissionen sind bei der Ermittlung der Immissionsanteile nicht zu berücksichtigen.

Bei bereits bestehenden oder ganz bebauten Flächen werden die Emissionskontingente nur bei Genehmigung, wesentlichen Änderungen oder Neuerrichtungen berücksichtigt.

§ 5.2 Schallschutz bei betriebsbedingten Wohnen: Gemäß § 9 (1), Nr. 24 BauGB werden im gesamten Plangebiet für möglichst, ausnahmsweise zulässige betriebsbedingte Wohnungen passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster u.a.) von dauerhaft für den Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen müssen an ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens 45 dB(A) erreichen. Hinsichtlich der notwendigen Be- bzw. Entlüftung sind geeignete Maßnahmen zu treffen, die das geforderte Schalldämmmaß nicht verschlechtern dürfen.

§ 5.3 Lichtstörken: Gemäß § 9 (1), Nr. 24 BauGB darf eine durch die Grundstücksbeleuchtung und von Werbeanlagen ausgehende Lichtstärkenerhöhung am Fahrbahnrand der Stadtstraßen 5 m nicht überschreiten.

§ 6 Erhaltungsgebot

Die gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu unterhalten. Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Planzeichnung

Plangrundlage: ALK-Stadt Sulingen
Gemarkung: Sulingen, Flur 4
Gemessen:

Karte: LGLN Regionaldirektion Sulingen

Planzeichenerklärung

PlanV '90 / BauNVO '90

Art der baulichen Nutzung

- Sonstiges Sondergebiet