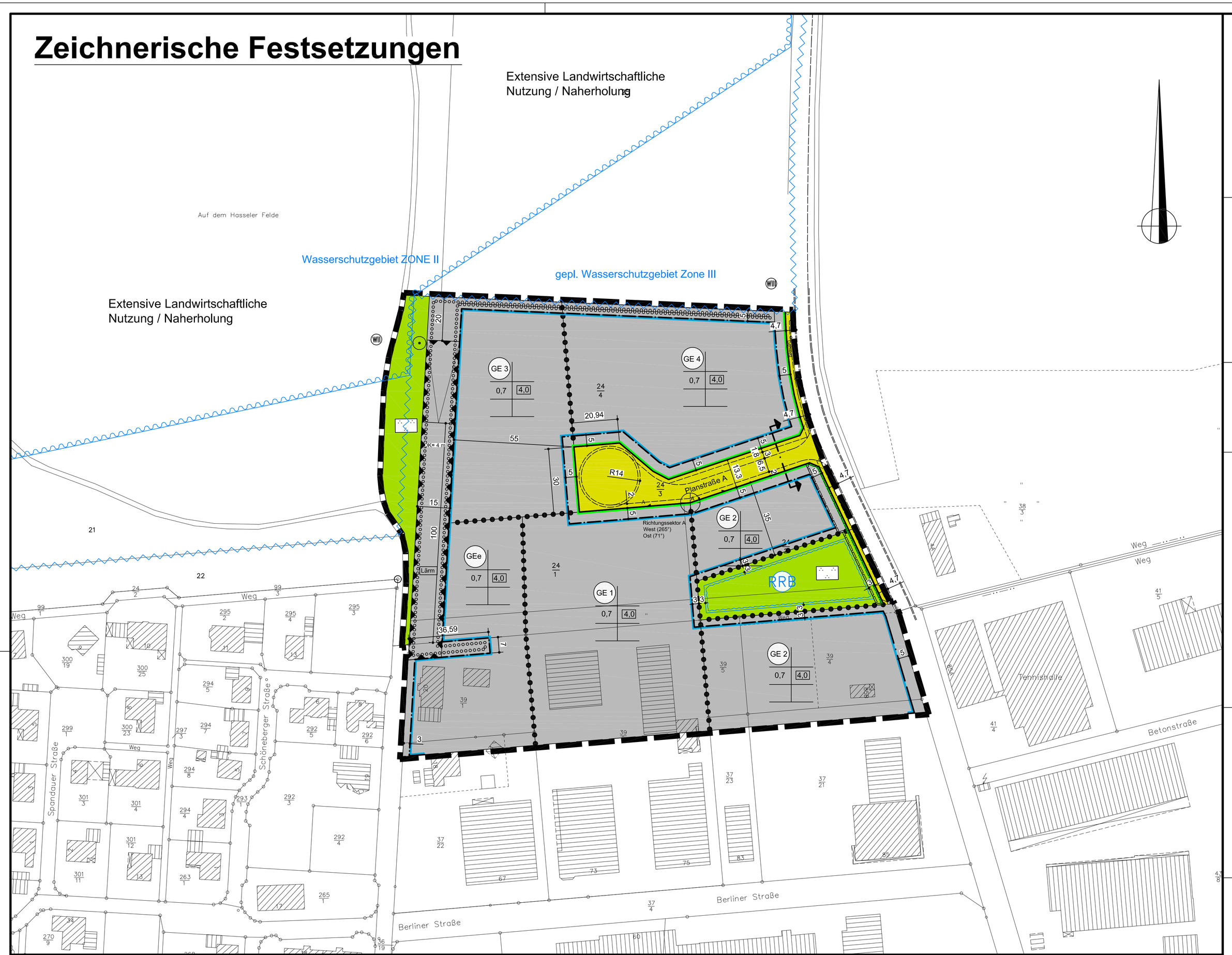
Zeichnerische Festsetzungen



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. 95 "Gewerbegebiet Ost IV", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Der Bürgermeister

Sulingen, den 17.06.2009 (Siegel) gez. Knoop (Knoop)

Verfahrensvermerke des Bebauungsplans

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 18.12.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 95 "Gewerbegebiet Ost IV", beschlossen. Der Aufstellungsbeschuss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am30.12.2008 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bürgermeister

Sulingen , den 17.06.2009 gez. Knoop (Knoop)

Planverfasser

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

Sulingen, den 12.06.2009 gez. Lakemann Planverfasser (M.Eng. Dipl. Ing)

Planunterlage

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte: .....

Gemarkung: .....Sulingen..... Flur: ....4..... 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 16.04.2009 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 25.04.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 05.05.2009 bis 08.06.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Bürgermeister

Sulingen , den17.06.2009 gez. Knoop (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 11.06.2009 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Der Bürgermeister

Sulingen, den 17.06.2009 gez. Knoop (Knoop)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 BauGB am 01.07.2009 im Amtsblatt Nr. 7/ 2009 des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 01.07.2009 rechtsverbindlich geworden.

Der Bürgermeister

Sulingen , den 02.07.2009 gez. Knoop (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 landschafts- und standortheimischen Gehölzen flächendeckend zu bepflanzen.

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 Nachbarschaftsgesetz 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 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 nicht entgegenstehen.

4.1 Von den Gewerbegebietsflächen hat die Entsorgung des unbelasteten Regenwasser über die Regenwassersammelkanalisation mit Einleitung in das Regenwasserrückhaltebecken zu erfolgen. Das auf den Dach- und Verkehrsflächen anfallende unbelastete Regenwasser kann als Brauchwasser zwischengespeichert und genutzt werden.

4.2 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 Abscheideranlagen grundsätzlich der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.

5.1 Für das Plangebiet ist entsprechend § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 der BauNVO ein immissionswirksamer, flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP) festgesetzt.

5.2 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. 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.

5.3 In dem folgenden Gebiet dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die folgenden, immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:

GEe	tagsüber 57 dB(A)/m²	nachts 42 dB(A)/m²
GE 1	tagsüber 63 dB(A)/m²	nachts 48 dB(A)/m²
GE 2+3	tagsüber 61 dB(A)/m²	nachts 46 dB(A)/m²
GEe 4	tagsüber 62 dB(A)/m²	nachts 47 dB(A)/m²

Die Tageszeit bezieht sich auf den Zeitraum von 16 Stunden (üblicherweise von 06:00 bis 22:00 Uhr), die Nachtzeit auf 8 Stunden (üblicherweise von 22:00 bis 06:00 Uhr).
Für alle Teilflächen können in Richtung des gekennzeichneten, festen Richtungssektors A die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel um ein Zusatzkontingent von 10 db(A)/m² erhöht werden.

5.4 Umverteilungen der flächenbezogenen Schallleistungspegel zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass hierdurch keine Verschlechterung der Immissionssituation auftritt.

5.5 Bei bereits teilweise oder ganz bebauten Flächen werden die flächenbezogenen Schallleistungspegel nur bei Sanierung, wesentlichen Änderungen oder Neuerrichtungen herangezogen.

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.

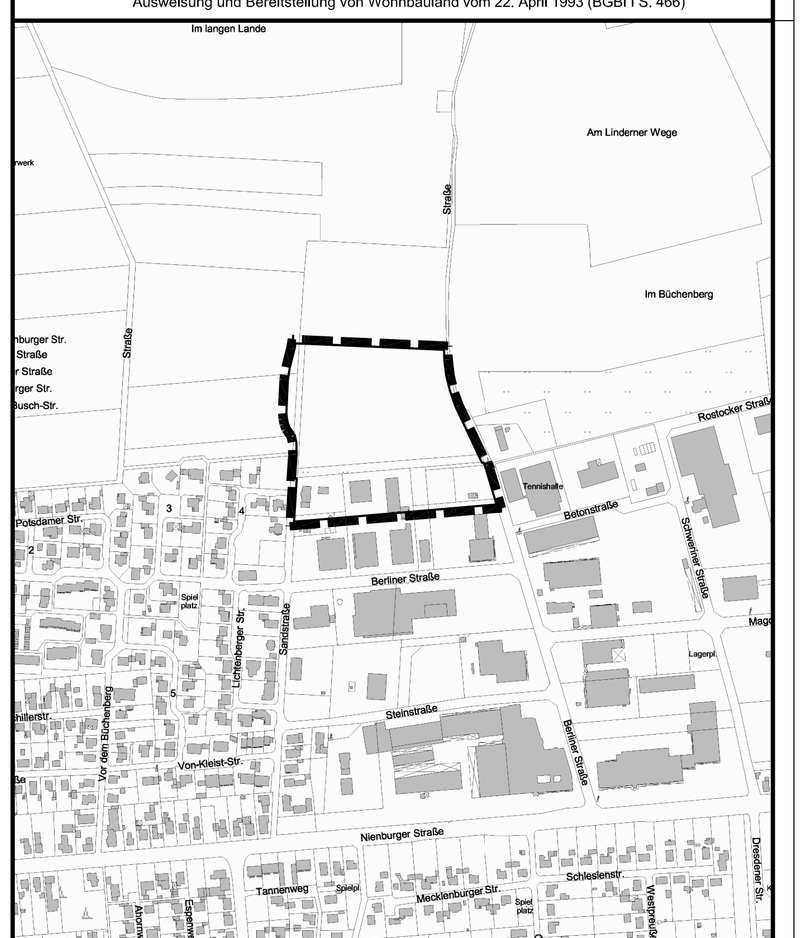
Denkmalpflegerischer Hinweis:
„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz und dem Niedersächsischen 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. 95 „Gewerbegebiet Ost IV" treten entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet Ost" 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)



STADT SULINGEN

- Landkreis Diepholz -

BEBAUUNGSPLAN NR. 95

"Gewerbegebiet Ost IV "

Maßstab 1:1000

In der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 11.06.2009

09.12.2008 NS
17.12.2008 NS
08.01.2009 OL
15.01.2009 NS
10.03.2009 NS
17.03.2009 NS
07.04.2009 NS
24.04.2009 NS
02.06.2009 NS

Planzeichenerklärung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Baumassenzahl

Art der baulichen Nutzung

GEe — Gewerbegebiet
Überbaubare Grundstücksflächen
Nicht Überbaubare Grundstücksflächen

Maß der baulichen Nutzung

0,7 Grundflächenzahl

4.0 Baumassenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Grünflächen

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmunge: 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 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung: Bäume

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

RRB — Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

WI — Zweckbestimmung: Wasserschutzgebiet Zone II

Umgrenzung der Flächen mit gepl. wasserrechtlichen Festsetzungen

WI — Zweckbestimmung: gepl. Wasserschutzgebiet Zone III

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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

Lärm — Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinwirkunge im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) hier: Lärmschutzwall

Mit Geh-, und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Immissionsrechtlicher Richtungssektor
Bezugspunkt (x: 3488595,19 , y: 5839486,61)
West (265°)
Ost (71°)