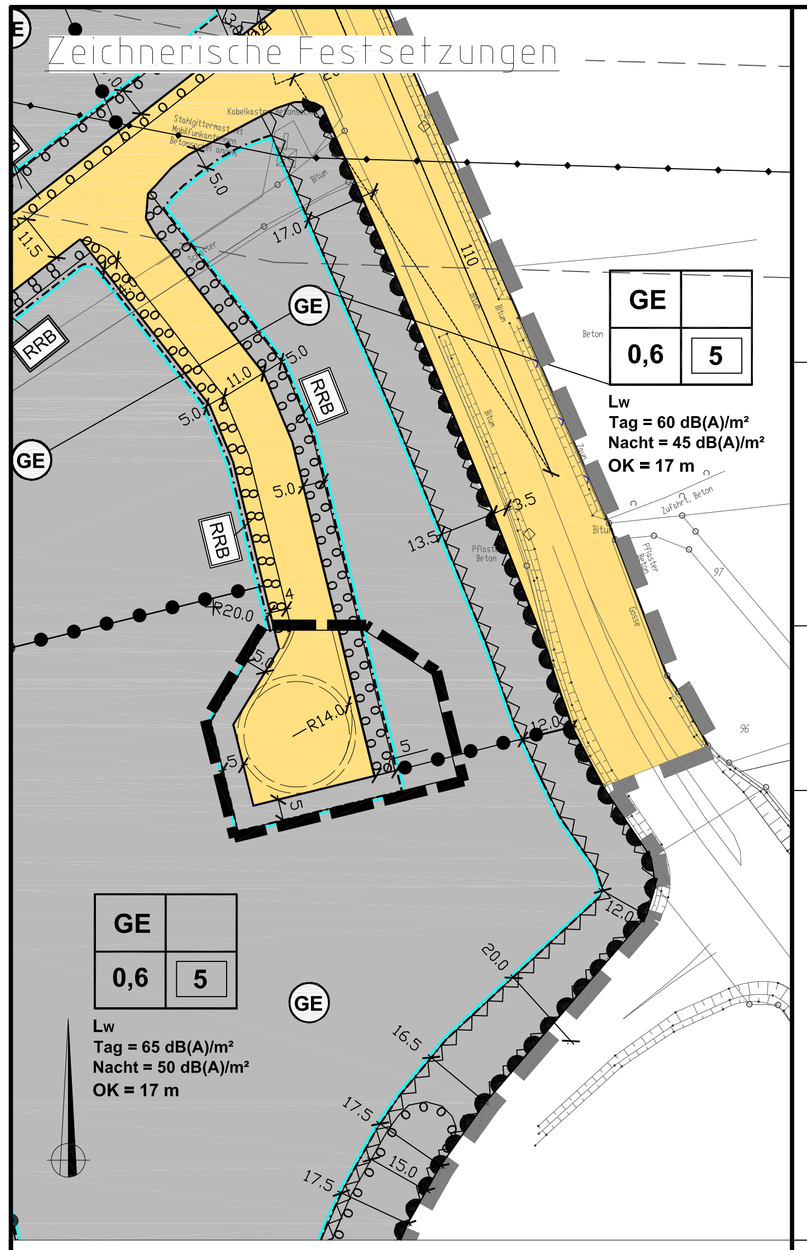
Zeichnerische Festsetzungen



Planzeichenerklärung (der im Änderungsbereich vorkommenden Planzeichen)

Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO — siehe Textliche Festsetzungen Nr. 1,4

Maß der baulichen Nutzung

0,6 — Grundflächenzahl

5 — Baumassenzahl

OK — Maximale Höhe der Gebäudeoberkante — siehe Textliche Festsetzung Nr. 2

Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

GE — Nicht überbaubare Fläche — siehe Textliche Festsetzungen Nr. 3

Überbaubare Fläche

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen / Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen — RRB

Zweckbestimmung: *Mulden-Rigolen-System* — siehe Textliche Festsetzungen Nr. 6,8

Sonstige Planzeichen

Nutzungsgrenze

Lw — Maximaler Schallleistungspegel in dB (A) /m²

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Grenze des Änderungsbereichs

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 Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Sulingen diesen Bebauungsplan Nr. 70, 1. Änderung "Gewerbegebiet Mühlenkamps Feld" , bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Sulingen, den 03.04.2012 (Siegel) Der Bürgermeister ...-gez. Knoop-...

Verfahrensvermerke des Bebauungsplans

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 15.12.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 70 "Gewerbegebiet Mühlenkamps Feld", 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.01.2012 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Sulingen, den 03.04.2012 Der Bürgermeister ...-gez. Knoop-...

Planverfasser

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

Sulingen, den 03.04.2012 ...-gez. Everwand-... (Planverfasser Dipl.Ing)

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 .....). 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.*)

LGLN Sulingen ..... , den .....03.04.2012.....

Katasteramt .....Sulingen..... ...-gez. Meyer-... (Siegel) Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 15.12.2011 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 07.01.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 16.01.2012 bis 10.02.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sulingen , den 03.04.2012 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 01.03.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sulingen, den 03.04.2012 Der Bürgermeister ...-gez. Knoop-...

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 BauGB am 02.04.2012 im Amtsblatt Nr. 05/2012 des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 02.04.2012 rechtsverbindlich geworden.

Sulingen, den 03.04.2012 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 Nutzungsbeschränkung

1.1 Gewerbegebiete: In den Gewerbegebieten (GE) sind gemäß § 1(5) i.V.m. § 9(2) BauNVO Einzelhandelsnutzungen mit folgenden Sortimenten unzulässig:
1. Nahrung- und Genussmittel, Reformwaren, Lebensmittelhandwerk
2. Drogeriewaren, Kosmetik, Pharmazie
3. Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung
4. Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Stoffe, sonstige Textilien und Modewaren, Kurzwaren, Handarbeiten
5. Lederbekleidung, sonstige Lederwaren
6. Schuhe, Orthopädie
7. Sportbekleidung und -artikel
8. Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
9. Spielwaren und Bastelartikel
10. Uhren, Schmuck, Silberwaren
11. Optische / feinmechanische Erzeugnisse
12. Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Holz- und Stahlwaren
13. Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
14. Nähmaschinen und Zubehör
15. Musikalienhandel

Der Einzelhandel mit sonstigen Sortimenten 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.

§ 2 Höhe baulicher Anlagen

2.1 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. Für untergeordnete Bauteile kann die maximale Höhe überschritten werden.

2.2 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 innerhalb der Schutzbereiche sind mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen und nur mit seinem Einvernehmen zulässig (siehe Hinweise).

§ 3 Garagen und Nebenanlagen

Gemäß § 23(5) BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

§ 4 Schallschutz

4.1 Gemäß § 9(2a) BauGB dürfen in den Baugebieten nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten. Die angegebenen IFSP wurden auf der Grundlage der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien", Ausgabe 10/1999, bestimmt.

4.2 Die Einhaltung der IFSP ist im Einzelfall wie folgt nachzuweisen: Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche und der festgesetzten IFSP für diese Fläche ist zunächst der für diesen Betrieb anzusetzende anteilige Immissionsrichtwert an allen maßgeblichen Immissionsorten nach den Rechenverfahren der DIN ISO 9613-2 für freie Schallausbreitung zu berechnen. 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.

4.3 Umverteilungen der IFSP zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, soweit die Immissionssituation nicht verschlechtert wird. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.

4.4 In Einzelfall kann beim Einsatz von Schallpegelmindernden Hindernissen auf dem Schallausbreitungsweg der flächenbezogene Schallleistungspegel erhöht werden. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.

§ 5 Schutz vor Geruchsimmissionen

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist innerhalb der gekennzeichneten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen der dauerhafte Aufenthalt von Personen zum Schutz vor schädlichen Geruchsbelastungen unzulässig. Entsprechend dürfen hier keine Anlagen errichtet werden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen. Ausnahmen sind zulässig soweit der Nachweis erbracht wird, dass durch geeignete Vorkehrungen unverträgliche Geruchsbelastungen ausgeschlossen werden.

§ 6 Wasserwirtschaft

Die Entsorgung des unbelasteten Regenwassers hat dezentral auf den jeweiligen Baugrundstücken zu erfolgen. Folgende Maßgaben sind dabei zu beachten:

6.1 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.

6.2 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.

6.3 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.

6.4 Die grundstückseigenen Rigolen und erforderliche Drainleitungen haben bestimmte Höhenlagen einzuhalten. Maßgeblich ist der der Begründung anliegende Regenwasserentwässerungsplan. Die entsprechenden Vorgaben sind zu beachten.

6.5 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.

6.6 Auf den Dachflächen anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser kann gemäß § 136 NWG erlaubnisfrei im Mulden-Rigolen-System dezentral versickert werden.

6.7 Die Versickerung des auf den Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers ist ebenfalls erlaubnisfrei, sofern es über die belebte Bodenzone (Flächen-Muldenversickerung) versickert wird. Eine direkte Versickerung anfallenden Niederschlagswassers in Sickermulden ist zulässig.

6.8 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.

6.9 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.

6.10 Durch mineralische, wasserunlösliche Sedimente belastetes (verunreinigtes) Regenwasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken vor zu behandeln. 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.

§ 7 Stellplätze

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 gilt § 6.10.

§ 8 Pflanzgebote

8.1 Stellplätze: Auf Stellplatzanlagen für Mitarbeiter und den Kundenverkehr ist je vier Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen.

8.2 Ränder der Baugrundstücke: An sämtlichen Rändern der Baugrundstücke - ausgenommen Zu-/Abfahrten - ist im Abstand von maximal 10 m zueinander das Anpflanzen und die Unterhaltung von großkronigen, standortgerechten, heimischen Laubbäumen bindend. An benachbarten Rändern zweier Grundstücke ist ein maximaler Abstand von 20 m zulässig, soweit im Wechsel der Grundstücke die Pflanzungen jeweils mittig versetzt erfolgen, sodass ein maximaler Abstand von 10 m im Wechsel eingehalten wird.

8.3 Pflanzqualität der Baumpflanzungen und Unterhaltung: Bei den Pflanzungen nach 8.1 und 8.2 sind in der Pflanzqualität Hochstämme mit einem 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.

8.4 Mulden-Rigolen: Die für Bepflanzungen vorgesehenen Flächen mit der Zweckbestimmung Mulden-Rigolen-System sind mit einer für eine dauerhafte Rasenausbildung geeigneten Saatmischung anzusäen. Der Bewuchs ist dauerhaft zu unterhalten.

§ 9 Pflanzerhalt

Auf den Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölzbestände dauerhaft zu unterhalten. Lückig werdende Bestände sind durch Nachpflanzungen zu schließen.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Elektrische Freileitung

1. Die Breite des Freileitungsschutzbereiches für die 110 kV-Leitung ist in Anlehnung an die Angaben der E.ON Netz auf 25m beidseitig der Leitungsachse festgesetzt.
2. Im Bereich der Schutzstreifen für die elektrische Freileitung sind bauliche Maßnahmen nur im Einvernehmen mit der E.ON-Netz zulässig.
3. Die Schutzbestimmungen des Leitungsbetreibers für die elektrische Freileitung sind gemäß folgender Hinweise zu beachten:
   - Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10m um einen Mast Abgrabungen 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 (Baumaschinen Baukräne etc.) und die Bauhöhen geplanter Bauvorhaben einer Begrenzung. Angaben hierzu sind von der E.ON Netz einzuholen, die Maßnahmen sind mit ihr abzustimmen.
   - Im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren, die im Leitungsschutzbereich liegen bzw. an diesen angrenzen, müssen der E.ON Netz die Bauunterlagen zur Prüfung der Sicherheitsabstände zugesandt werden.
   - Im Freileitungsbereich müssen zur Fahrbahnoberfläche neu geplanter Straßen und Fahrwege die Sicherheitsabstände gemäß DIN EN 50341-1 gewährleistet sein. Die Straßenausbaupläne bzw. sonstigen Maßnahmen sind mit der E.ON frühzeitig abzustimmen.
   - Aufschüttungen, Dämme, Erdwälle etc. oder Zwischenlagerungen dürfen innerhalb des Schutzbereiches nur bis zu der von der E.ON. Netz zugelassenen Niveauhöhe vorgenommen werden. Anderenfalls besteht Lebensgefahr !
   - Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden. Standortgerechte Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher können in Abstimmung mit dem Leitungsträger zugelassen werden.

Unterirdische Gasleitungen

1. Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet zwei unterirdische Hochdruckgasleitungen verlaufen. Es handelt sich dabei um folgende Trassen:
   - Erdgashochdruckleitung Nr. 30 Barenburg- Sulingen der Erdgas Münster AG, beidseitiger Schutzstreifen je 4m.
   - Erdgashochdruckleitung Sulingen-Kirchdorf der EWE AG Oldenburg, beidseitiger Schutzstreifen je 4m.
2. Die Schutzbestimmungen der Leitungsträger sind bei allen Vorhaben und Arbeiten in der Umgebung der Leitungstrassen zu beachten. Insbesondere dürfen innerhalb der Schutzstreifen weder tief wurzelnde Bäume noch Baulichkeiten errichtet werden. Ein Befahren der Leitungstrasse mit schwerem Gerät muss im Vorfeld mit dem Leitungsträger abgeklärt werden. Insoweit ist bei geplanten Baumaßnahmen frühzeitig mit den Leitungsträgern Kontakt aufzunehmen, und die Lage der Leitungen ist in der Örtlichkeit genau zu bestimmen.

Altlasten

Im Plangebiet sind 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.

Sichtdreiecke

Die eingetragenen Sichtdreiecke auf die Landesstraße 202 sind oberhalb von 0,80m Höhe über den Fahrbahnoberkanten der Verkehrswege von jeglicher die Sicht versperrenden bzw. behindernden Nutzungsart ständig freizuhalten.

Oberflächenentwässerung - Versickerung des von Dachflächen und Hofflächen anfallenden Niederschlagswasser in Sickermulden

Die Ableitung und Versickerung des auf den Privatflächen anfallenden Oberflächenwassers über das Mulden-Rigolensystem wird rechtlich durch das Wasserrechtsverfahren nach NWG abgedeckt. Die Stadt Sulingen ist für das Gesamtsystem öffentlich-rechtlich verantwortlich. Die Stadt Sulingen regelt die Verantwortlichkeiten über Bau, Betrieb und Unterhaltung mit den zuständigen Privateigentümern bereits bei Verkauf der bislang im städtischen Eigentum befindlichen Flächen.

Archäologische Denkmalpflege

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 der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. 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.

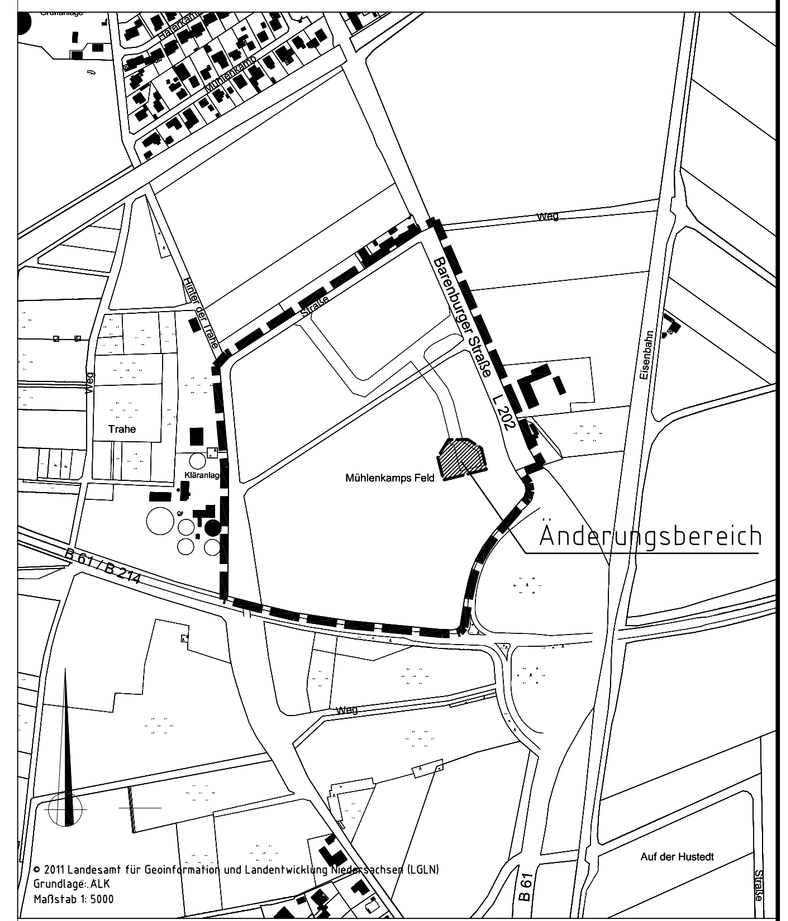
Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990.

AUFHEBUNG BESTEHENDER FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 "Gewerbegebiet Mühlenkamps Feld" der Stadt Sulingen gem. § 12 BauGB werden die Festsetzungen der im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung belegenen Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 70 "Gewerbegebiet Mühlenkamps Feld" der Stadt Sulingen aufgehoben.

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. 70

"Gewerbegebiet Mühlenkamps Feld"

1. Änderung

Maßstab 1:1000

In der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 01.03.2012

ABSCHRIFT

NS 14.12.2011