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 (Vr.bo. § 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 30.06.2011 diese 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 haben 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 Bedenken und Anregungen 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 21.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 01.02.2012 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

Quelle: Stadt Sulingen - Gemeinde Sulingen - Flur 4, Stand: November 2009
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© LGN LGLN LGLN - © 2009, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Sulingen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und stellt die städtebauliche bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze 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. Bauátwedig

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

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

Oldenburg, den 20.10.2011

Gez. Schneider / Planverfasser

Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten **un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schichten sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch genige Spuren solcher Funde) angetroffen werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Diepholz oder Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Hannover, unverzüglich 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. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 79 „Gewerbe- und Sondergebiet Ost" treten die bisherig 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.

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 bauliche 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) i.d.F. 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")

entspricht aus dem Einzelhandelserlass des Rates, erweitert von Stadt/Gemeinde, Stand: Mai 2009, S. 19

Sortiment	WZ 2003	Zentrenrelevante Sortimente
Augenoptik	52.46.3	Augenoptiker
Bekleidung	52.42	Einzelhandel mit Bekleidung
Bücher	52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR: Bücher)
Computer (PC-Hardware und Software)	52.48.5	Einzelhandel mit Computern
Elektrohaushaltsgeräte (Weißgeräte)	52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten, erstreckt nicht generell (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten und Haushaltsgroßgeräten ohne Einbaugeräte)
Elektrohaushaltsgeräte (Großgeräte)	52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten, erstreckt nicht generell (NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten)
Fahrräder und Zubehör	52.48.7	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und –zubehör
Foto- und optische Erzeugnisse (auf Zubehör)	52.48.4	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/Porzellan/Keramik	52.44.4	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Gebrauchsgütern
Haus-/Bett-/Tischwäsche	52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltswäsche (Darunter NICHT: Meterware von Textilien und Matratzen)
HeimtexTilien/Gardinen	52.44.7	Einzelhandel mit Gardinen
Hausrat/Haushaltswaren	52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen/Hausrat NICHT: Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Motiven und Größenten für Garten und Camping, Küche, Glas und Porzellan
Kurzwaren / Schneiderei-bedarf/Wollwaren sowie Meterware für Bettwäsche und Wäsche	52.41.2	Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneiderbedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bettwäsche und Wäsche
Kinderwagen	52.44.6	Einzelhandel mit Holz- Korb- Flecht- und Korbwaren (Darlaus nur Kinderwagen)
Med. und orthopädische Geräte (ernsch. Hörgeräte)	52.32.0	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Geräten
Musikinstrumente und Musikalien	52.45.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier Bürowarenl Schreibwaren/ Schulbedarf	52.47.1	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büchereibedarf
Schuhe, Lederwaren	52.42	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	52.48.6	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport (ohne Campingartikel und Sportbekleidung)	52.48.8	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln
Telekommunikationsartikel	52.48.5	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Uhren /Schmuck	52.48.3	Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallen und Schmuck
Unterhaltungselektronik	52.45.2	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	52.48.9	Sonstiger Facheinzelhandel a.n.g. (darauf nur: Einzelhandel mit Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräten
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder (Poster Bilderrahmen/Kunstgegenstände)	52.46.2	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern kunstgewerblichen Erzeugnissen, Bilderrahmen, Münzen, Briefmarken
	52.46.6	Einzelhandel mit Teppichen, Fußbodenbelägen (Darunter NICHT: Möbel aus Holz, Korb, Flechtwerk oder Korbwaren)

Die Einzelhandelsgegenstände leiten sich auf WZ 2003 der Klassifikation der Wirtschaftszweige des statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003.

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

entspricht aus dem Einzelhandelserlass des Rates, erweitert von Stadt/Gemeinde, Stand: Mai 2009, S. 19

Sortiment	WZ 2003	Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
Blumen	52.48.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (NUR: Blumen)
Drogerie/Parfüm/Kosmetik	52.33	Einzelhandel mit Parfümerieartikel und Körperpflegemitteln
	52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel, erstreckt nicht generell (NUR: Einzelhandel mit Bürsten, Besen, Kämmen, Wachse, Putz und Reinigungsmitteln, Schwämmen und Kerzen)
Nahrungs- und Genussmittel	52.11.1	Einzelhandel mit Nahrungs- und Getränken und Tabakwaren, ohne ausgeprägten Schwerpunkt
	52.2	Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	52.31.0	Apotheken
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	52.49.2	Einzelhandel mit zoologischen Bedarf und lebenden Tieren
Blumen	52.48.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (NUR: Blumen)
Drogerie/Parfüm/Kosmetik	52.33	Einzelhandel mit Parfümerieartikel und Körperpflegemitteln
	52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel, erstreckt nicht generell (NUR: Einzelhandel mit Bürsten, Besen, Kämmen, Wachse, Putz und Reinigungsmitteln, Schwämmen und Kerzen)
Nahrungs- und Genussmittel	52.11.1	Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren, ohne ausgeprägten Schwerpunkt
	52.2	Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	52.31.0	Apotheken
	52.32	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR: Fachzeitschriften)
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	52.49.2	Einzelhandel mit zoologischen Bedarf und lebenden Tieren

Die Einzelhandelsgegenstände leiten sich auf WZ 2003 der Klassifikation der Wirtschaftszweige des statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003.

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

entspricht aus dem Einzelhandelserlass des Rates, erweitert von Stadt/Gemeinde, Stand: Mai 2009, S. 19

Sortiment	WZ 2003	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Baumarktsortiment	52.46	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf, (NICHT: Garten- und Campingartikel, Kfz- und Fahrradzubehör)
	52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (darauf nur: Kühler, Gas- und Öfen)
	52.48.1	Einzelhandel mit Teppichen und Bodenbelägen (NICHT: Teppichböden, Fußbodenbelägen)
Bettwaren	52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltswäsche (darauf nur: Einzelhandel mit Bettwaren)
Gartenartikel	52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (darauf nur: Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)
	52.46.1	Einzelhandel mit eisern- Metall und Kunststoffwaren (darauf nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Kfz-Zubehör	50.30.3	Einzelhandel mit Kraftfahrzeug- und –zubehör
Leuchten/Lampen	52.45.2	Einzelhandel mit Elektrotechnischen Artikeln
Möbel	52.44.5	Einzelhandel mit Möbeln
	52.45.1	Sonstiger Facheinzelhandel (darauf nur Einzelhandel mit Bürostühlen)
	52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (darauf nur: Möbel für Garten und Camping)
	52.44.5	Einzelhandel mit Holz-, Korb-, Flecht- und Korbwaren (darauf nur: Einzelhandel mit Kücheneinbauten)
	52.50.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und anderen Trägen
Papier/Spielen	52.47.1	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büchereibedarf (NUR: Einzelhandel mit Papierwaren)
Teppiche (ohne Teppichböden)	52.48.1	Einzelhandel mit Teppichen und Bodenbelägen (Darlaus nur: Einzelhandel mit Teppichen)

Die Einzelhandelsgegenstände leiten sich auf 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

	Sonstiges Sondergebiet gemäß Sulinger Liste	WZ 2003 Nr.	Nahversorgungsrelevante Sortimente	WZ 2003 Nr.	Beschreibung
SO-1	Baumarktsortiment Gartenartikel	5 4500[1]	52.46	47.52	Einzelhandel mit Metallwaren und Kunststoffwaren, Anstrichmitteln, Bau und Heimwerkerbedarf
			52.44.3	47.59.9	Einzelhandel mit Kühl-, Gas und Öfen
			52.48.1	47.53.1	Einzelhandel mit Teppichen und Bodenbelägen
			52.44.7	47.51.2	Einzelhandel mit Gardinen
			52.44.3	47.59.9	Einzelhandel mit Bedarfs- und Grillgeräten für den Garten
			52.46.1	47.52.1	Einzelhandel mit Eisen- und Stahlwaren, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten
			52.45.1	47.75.1	Einzelhandel mit Pflanzen und Saatgut
			52.44.3	47.59.9	Einzelhandel mit Möbeln für Garten und Camping
				47.78.9	Sonstiger Einzelhandel mit neuen Waren (darauf nur: Verkaufsfläche von Gartenzwergen, Rasenfiguren und ähnlichen Artikeln, Rasenbrunnen gemäß der Sulinger Liste, wie z.B. ökologischer Bedarf nur jeweils max. 500[2] zusammen)
SO-2	Freizeit/Sportartikel Bauwaren/Baustoff	1 5000[1]	52.46.1	47.53.0	Einzelhandel mit Teppichen und Bodenbelägen
			52.46.2	47.52.3	Einzelhandel mit Anstrichmitteln
				47.78.9	Sonstiger Einzelhandel mit neuen Waren (darauf nur: Verkaufsfläche von Gartenzwergen, Rasenfiguren und ähnlichen Artikeln, Rasenbrunnen gemäß der Sulinger Liste, wie z.B. ökologischer Bedarf nur jeweils max. 500[2] zusammen)
SO-3	Gartenartikel	1 5500[1]	52.45.1	47.75.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Gartenerde und Düngemitteln
				47.78.9	Zentrenrelevante Randsortimente sind dabei insgesamt nur bis zu einer Verkaufsfläche von jeweils max. 1000[2] zulässig. Dabei dürfen einzelne Randsortimente gemäß der Sulinger Liste, wie z.B. Einzelhandel mit Handwerkern Bedarfsartikel nur jeweils max. 500[2] zusammen erreichen
SO-4	Möbel / Teppiche	1 5500[1]	52.44.1	47.51.1	Einzelhandel mit Textilien (darauf nur: Einzelhandel mit Bettwaren, Wolldecken)
			52.44.5	47.59.9	Einzelhandel mit Hausrat und Haushaltsgegenständen (darauf: Kühler, Gas- und Spirituskocher und sonstiger Geräten)
			52.45.3	47.59.9	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
			52.44.3	47.59.9	Sog. Einzelhandel mit Möbel für Garten und Camping
			52.44.5	47.59.9	Einzelhandel mit Holz-, Korb-, Flecht- und Korbwaren
			52.46.1	47.52.1	Einzelhandel mit Tapeten und Anstreichgeräten
			52.46.1	47.54.0	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (darauf nur: Einzelhandel mit Haushaltsgroßgeräten ohne Einbaugeräte, Elektrokleingeräten, Fernsehgeräten, Rundfunkgeräten, Bildträgern, Tonträgern, Mikrowellengeräten, Beleuchtungsgeräten **elektrische Kleingeräte, Unterhaltungselektronik**)
				47.78.9	Zentrenrelevante Randsortimente sind dabei insgesamt nur bis zu einer Verkaufsfläche von jeweils max. 1000[2] zulässig. Dabei dürfen einzelne zentrenrelevante Randsortimente gemäß der Sulinger Liste, wie z.B. Hartwaren, Glas-Porzellan-Keramik, Bücher, Papier, Büro, Schreibwaren, Spielwaren, Sportartikel, Uhren, Schmuck nur jeweils max. 500[2] zusammen erreichen
		Ohne Fachliste Sortiment	36.14.3	31.09.9	Herstellung, Bearbeitung, Reparatur, Reisebarung, Einbau von Möbeln, Teppich, Einrichtungen

1. Das Einzelhandelsgegenstand leiten sich auf WZ 2003 der Klassifikation der Wirtschaftszweige des statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003.
2. Stand März 111.2009 gilt als eine neue Linie des Einzelhandels und die entsprechende neue Flächenbedarf ist zur Ortsnetzt ebenfalls begeltigt

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO

§ 1 Der **Geltungsbereich** der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 79.

§ 2 **Werbeanlagen**

2.1 Werbeanlagen gemäß § 49 NBauO sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.

2.2 Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

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 **5.400 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 **5.500 m²**. Es sind nur Betriebe zulässig, die überwiegend Herstellung, Bearbeitung, Reparatur, Restaurierung oder dem Einbau von Möbeln, Treppen etc. dienen, sind – unter Beachtung der GRZ – ohne Flächenbegrenzung zulässig.

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

In allen Sonstigen Sondergebieten dürfen die angebotenen, **branchenüblichen Randsortimente** 10 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche im Gebiet nicht überschreiten. Dabei gilt, dass einzelne **zentrenrelevante Randsortimente jeweils nur 50m²** 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 (3) BauNVO sind folgende Nutzungen in allen Gewerbegebieten (GE und GEe), Mischgebieten (Mi) sowie im Industriegebiet (GI) unzulässig:

- **Einzelhandelszungen** und grundsätzlich ausgeschlossen. Der Verkauf an Endverbraucher kann in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang im eindeutiger Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- oder Bearbeitung von Gütern ehrschließlich Reparatur- und Servicelestungen der Betriebsstätte steht und **Dienstleistungen** und dessen Nutzungen,erwiits untergeordnet ist.
- **Bisgasanlagen**

§ 1.3 Ausnahmsweise zulässig gemäß § 8 (3) BauNVO sind in den einzelnen Gewerbegebieten (GE und GEe) Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem jeweiligen Betrieb zugeordnet sind, sowie die gegenüber der Gewerbe- und Baumasse untergeordnet sind und wenn unter Beachtung der kontingentierten Lärmimmissionen ein dauerhaft gesichtes Wohnen gewährleistet ist (vgl. auch § 5.2).

§ 1.2 Nicht überbaubare Fläche

Werbeanlagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zulässig.

§ 1.3 Stellplätze

§ 3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sind Stellplätze gemäß § 12 BauNVO (V.m. 23(5) BauNVO sowie vergleichbare Ausstellung- und Lagerplätze gemäß § 8(2) Nr. 1 BauNVO zulässig, soweit sonstige Festsetzungen nicht entgegenstehen. Stellplätze müssen über gemeinsame Grundstückszu- und -abfahrten angefahren werden und ausreichend Wendemöglichkeiten auf dem jeweiligen Grundstück haben, um ein Rückwärtseinfahren in den Reifenden Verkehr zu vermeiden.

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

§ 3.3 Im 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 wird in allen Baugebieten eine **maximale Gebäudehöhe (GH)** als Mindestmaß für die Oberkante der Gebäudeaußenwand (Schnittpunkt zwischen Außenwand z.B. Stahlconstrukteen, Eisen, Fahrbahnbaubauten und Lüftungsanlagen) festgesetzt. Ausnahmen für immissionsschutztechnische Erforderniss sind möglich. Die maximalen Gebäudehöhen (GH) sind in 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 schallbeschützten Bauflächse und Eigenschaften gegliedert. Gemäß § 9(24 BauGB sind in den Gewerbe- und Industriegebieten (GE, GEe, GI) sowie in den Sondergebieten 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 in Plan angegebenen L_{EK} einer Teilfläche werden wie folgt berechnet:

$L_{EK} = L_{EK} - 15 \log (A_{TF}/m^2) + 15 \log (S/m)$

L_{EK} = Emissionskontingent, dB

S_{TF} = Anteil jeweiliger dem Wirkbereich der Teilfläche und dem Immissionsport, m

S = Größe der Teilfläche, m²

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

Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Einzelfall für jeden Betrieb mit Hilfe nachzuweisen. Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche – ohne gut begrünte Grünflächen und/oder Flächen mit Pflastergelat von Stauten und Stellplätzen – und der festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} für jeweilige Fläche wird zunächst Wert für dieses Betriebs schützwürdige Immissionsstandort L_{IO} an allen Immissionsorten ermittelt. Dieser Immissionsstandort ist dann mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm zu vergleichen. Die Immissionsrichtwerte sind um 6 dB zu reduzieren, wenn Geräuschimpulse zu erwarten sind. Die Immissionsrichtwerte sind um 3 dB zu reduzieren, wenn Ton- oder Informationshaltige Geräusche zu erwarten sind.

Unvorbelasteten der Emissionskontingente derzeitig den Ziel-Rechten können vorgenommen werden, bedürfen aber des schriftlichen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionssituation eintritt.

Bei bereits bebauten oder ganz bebauten Flächen verteilen die Emissionskontingente nur bei Genehmigung, neuerdichten Anordnungen oder Neuerschließungen Anwendung.

§ 5.2 **Schallschutz bei betriebsbedingten Wohnen:** Gemäß § 9 (1), Nr. 24 BauGB werden im gesamten Plangebiet für mögliche, 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 Schallschutzmaß von mindestens 45 dB(A) erreichen. Hinsichtlich der notwendigen Be- bzw. Entlüftung sind geeignete Maßnahmen zu treffen, die das geforderte Schallsammmaß 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.

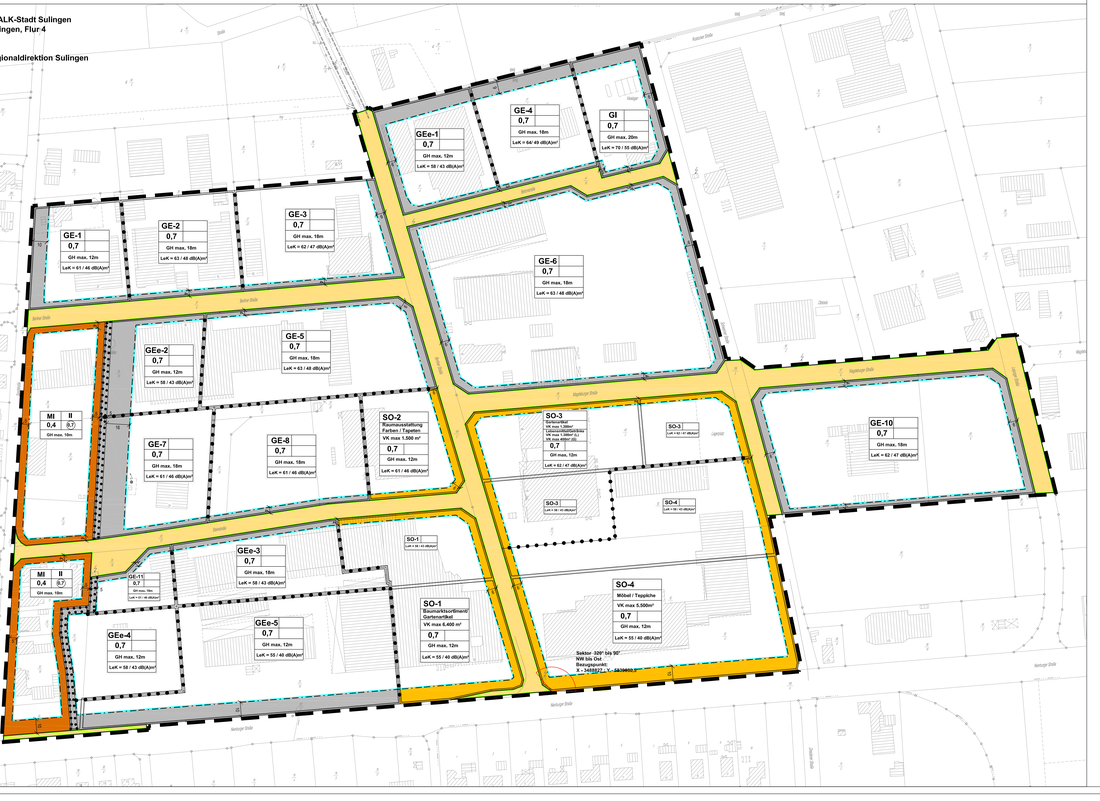
§ 6 **Erhaltungsgebot**

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

- SO Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO
  Zweckbestimmung : siehe Textliche Festsetzung § 1
  SO 1 - Baumarktsortiment / Gartenartikel
  SO 2 - Farben / Tapeten / Raumausstattung
  SO 3 - Gartenartikel / Nahrungs- und Genussmittel / Getränke
  SO 4 - Möbel / Teppiche
- GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO siehe Textliche Festsetzung § 1
- GEe Eingeschränktes Gewerbegebiet siehe Textliche Festsetzung § 1
- Mi Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO siehe Textliche Festsetzung § 1

Maß der baulichen Nutzung

- 0,7 Grundflächenzahl
- (0,7) Geschossflächenzahl
- II Maximale Zahl der Vollgeschosse
- GH Maximalle Gebäudehöhe (GH) siehe Textliche Festsetzung § 4

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a Bauweise
- Nicht überbaubare Fläche siehe Textliche Festsetzung § 2
- Überbaubare Fläche

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen siehe Textliche Festsetzung § 6

Sonstige Planzeichen

- Fläche für Emissionskontingente siehe Textliche Festsetzung § 5
- L EK Maximaler Schallleistungspegel in dB(A) / m²
- Sektor für richtungsabhängige Zusatzkontingente
- Nutzungsgrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Übersichtsplan

Bebauungsplan Nr. 79

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

Stadt Sulingen

Landkreis Diepholz

Stand: Satzungsbeschluss 13.10.2011

Abschrift