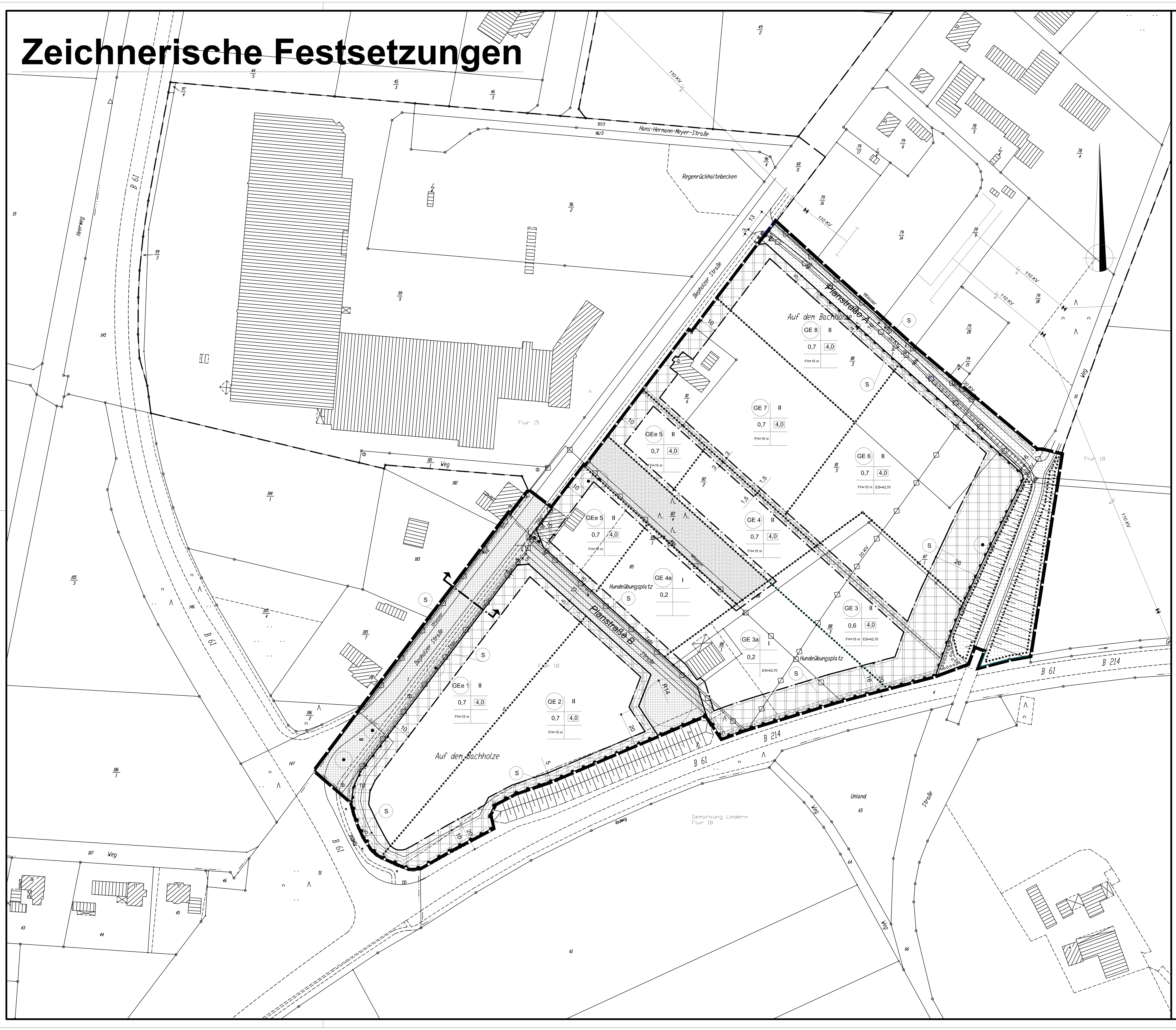
Zeichnerische Festsetzungen



Planzeichenerklärung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Baumassenzahl
Firsthöhe	Erdgeschoßsohle

Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiet
- Überbaubare Grundstücksflächen
- Nicht Überbaubare Grundstücksflächen

Maß der baulichen Nutzung

0,7	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH =15 m	Höhe baulicher Anlagen als, Höchstmaß über Fahrbahnoberkante (Mittelmaß im jeweiligen grundstücksangrenzenden Straßenabschnitt) FH = Firsthöhe in Metern
4,0	Baumassenzahl
ES = 42,70 m	Festsetzung der Mindesthöhe der Oberkante Erdgeschoßsohle (ES = Erdgeschoßsohle in Meter über NN)

Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

Private Grünfläche

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)

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

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

Sonstige Planzeichen

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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

Grenzen der anschließenden B.- Pläne

Nachrichtliche Übernahmen

20 kV = 2o kV Erdkabel (E.ON Avacon) unterirdisch

Tele = Telekommunikationsleitungen - 2 Glasfaserkabel, 1 Kupferkabel (Deutsche Telekom) unterirdisch

Wasser = Wasserversorgungsleitungen DN 100, DN 50 (Wasserversorgung Sulinger Land) unterirdisch

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. 84 "Gewerbegebiet Diepholzer Straße III", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Sulingen, den 04.02.2008 (Siegel) gez. Knoop (Bürgermeister)

Verfahrensvermerke des Bebauungsplans

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 02.03.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 84 "Gewerbegebiet Diepholzer Straße III". beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.02.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Sulingen , den 04.02.2008 gez. Knoop (Bürgermeister)

Planverfasser

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

Sulingen, den 04.02.2008 gez. Sebode 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 18.08.2006). 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 18.06.2008

Katasteramt Sulingen L4-181/2006

gez. Meyer Dipl.-Ing. (FH)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 06.09.2007 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 28.09.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 15.10.2007 bis 16.11.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sulingen , den 04.02.2008 gez. Knoop (Bürgermeister)

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Sulingen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 31.01.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sulingen, den 04.02.2008 gez. Knoop (Bürgermeister)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 BauGB am 02.06.2008 im Amtsblatt Nr. 08/ 2008 des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 02.06.2008 rechtsverbindlich geworden.

Sulingen , den 18.06.2008 gez. Knoop (Bürgermeister)

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) 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 Laubgehölzen, wie Eiche, Buche, Birke, Hartriegel, Gewöhnlicher Schneeball, Faulbaum, Waldhasel, Kornelkirsche, Salweide, Vogelbeere, Feldahorn, Grauerle, Hainbuche, Frühe Traubenkirsche usw., flächendeckend zu bepflanzen. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Hierbei ist die Bepflanzung so zu gestalten, dass aufgrund der entstehenden Bodenbeschattung ein Einsatz chemischer Herbizide i. S. v. § 9 (1) Nr. 20 BauGB vermieden wird. Je 150 qm Pflanzfläche ist mindestens ein Hochstamm der vorgenannten Baumarten mit einem Mindestkopfmaß 14/16 (Stammumfang in 1 m Höhe) zu pflanzen.
Die festgesetzten Flächen zur Anlage von Sickermulden (S) sind in Längsrichtung muldenförmig als Retentionsraum zur Regenwasserversickerung zu profilieren. Die nicht durch eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9(1) Nr. 25a BauGB) umgrenzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, mit der Zweckbestimmung Sickermulde (S) sind pflanzensoziologisch als Hochstaudenflur zu entwickeln. Mahd und Pflege dieser Bereiche ist nur außerhalb der Brutzeit (ab Juli eines jeden Jahres) zulässig.

(2) Die Entsorgung des unbelasteten Regenwassers hat dezentral auf den jeweiligen Baugrundstücken zu erfolgen.

Für die Grundstücksregenentwässerung sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer anstelle einer Kanalisation Sickermulden im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für die Anlage von Sickermulden (S) anzulegen, gegebenenfalls durch zusätzliche Sickermulden zu ergänzen und dauerhaft zu unterhalten.

Von dem jeweiligen Grundstückseigentümer ist parallel zum Bauantrag gegenüber der Stadt Sulingen die erforderliche Dimensionierung und Lage des grundstückseigenen Muldensystems, unter Zugrundelegung einer maximal zulässigen Grundstücksversiegelung (GRZ=0,8) nachzuweisen. (Entwässerungsantrag gem. Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Sulingen in der jeweils geltenden Fassung).

Für die Planung, die 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) als die hierfür maßgebliche Regel der Technik zu beachten.
In den Gewerbegebieten GE 3a, GE 3 und GE 6 werden die einzuhaltenden, der Sickermulde benachbarten Mindestgeländehöhen auf 42,50 m üNN festgesetzt.
In den Gewerbegebieten GE 3a, GE 3 und GE 6 wird für Gebäude die Mindesterdgeschoßsohlhöhe auf 42,70 m üNN festgesetzt.

Sämtliches anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser (auch das von Verkehrs- und Stellplatzflächen) ist ausschließlich in den Sickermulden zuzuleiten. Ein Zuleiten direkt in eine unterirdische Rohrrigole oder einen Schluckbrunnen ist unzulässig!

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.
Das Regenwasser aus den, den Mulden benachbarten Grundstücksflächen kann, sofern es nicht als Brauchwasser zwischengespeichert und genutzt bzw. flächig versickert wird, direkt in die Sickermulden abgeleitet werden.
Für den Fall von Starkregenereignissen ist sicherzustellen, dass das überschüssige Oberflächenwasser des jeweiligen Grundstücks in die Versickerungsmulden abgeführt, dort zurückgehalten und versickert wird.
Die festgesetzten Mulden auf den privaten Grundstücken können in die jeweilige Grundstücksgestaltung individuell miteinbezogen und erweitert werden.

Durch die Stadt Sulingen werden die verbindenden Leitungen und die Notüberläufe im gesamten Baugebiet hergestellt und an die östlich des Baugebietes verlaufende Regenwassersammelkanalisation angeschlossen. Die Einleitungsmenge in die öffentliche Regenwasser - Sammelkanalisation wird auf 2l/sxha gedrosselt.

Es ist dauerhaft sicherzustellen, dass bei sehr extremen und langandauernden Regenereignissen ein Durchleiten nicht versickerbarer Regenwassermengen aus grundstücksbenachbarten höher gelegenen Baugrundstücken und Verkehrsflächen über die Drainleitung mit Anschluss an die Regenwassersammelkanalisation sowie ein Durchleiten nicht versickerbarer Regenwassermengen aus grundstücksbenachbarten höhergelegenen Muldenbereichen zu den an den tiefsten Muldenendpunkten angeordneten Notüberläufen (vgl. zeichnerische Festsetzungen) möglich ist. Die erforderlichen Revisionsschächte auf den Grundstücken sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden und für Wartungsarbeiten zugänglich zu halten.

(3) Durch mineralische, wasserunlösliche Sedimente belastetes (verunreinigtes) Regenwasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken durch vom Grundstückseigentümer zu erstellender und zu betreibender Reinigungsanlagen vorzubehandeln.

Niederschlagswasser von Abfüllplätzen grundwassergefährdender Stoffe ist nach Durchlaufen hierfür geeigneter und entsprechend dimensionierter Abscheideanlagen grundsätzlich der Schmutzwassersammelkanalisation zuzuführen.

(4) Einzelhandelsnutzungen sind grundsätzlich ausgeschlossen. Der Verkauf an Endverbraucher kann in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang als eindeutig untergeordneter Betriebsteil und im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion,der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht.

(5) Untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine, Lüfter- und Fahrstuhlschächte, Masten und technische Anlagenteile der Energieversorgung usw., können die gemäß § 16 (3) BauNVO festgesetzte maximale Bauhöhe überschreiten.

(6) Zur Erschließung der Baufläche können je Betriebsgrundstück 2 Grundstückszufahrten mit jeweils einer Zufahrtsbreite von max. 12 m angelegt werden und die öffentlichen oder privaten Grün- und Sickerflächen unterbrechen.

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

(8) Kfz-Stellplätze gemäß § 47 NBauO, die nicht Fahrzeugen dienen, die grundwassergefährdende Stoffe geladen haben bzw. Stellplatzflächen, auf denen keine grundwassergefährdenden Stoffe verladen werden, sind wasserdurchlässig zu befestigen (z. B. wasserdurchlässiger Drainbetonstein, Rasengitterstein, Schotterrasen). Das Oberflächengefälle dieser Stellplätze ist so zu gestalten, dass etwaige Niederschlagsspitzen den seitlichen Mulden zur weitestgehenden Versickerung zugeführt werden können (§ 9 (1) Nr. 4 i.V.m. Nr. 20 BauGB).

(9) In den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Gemeindestraßen sind Feuerwehrzufahrten zulässig. Im Bereich der Feuerwehrzufahrten können die gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Anpflanzungen unterbrochen werden.

(10) Auf den Stellplatzflächen gemäß § 47 NBauO sind je 6 Stellplätze und im Bereich der nicht überbaubaren sonstigen Grundstücksflächen sind für je 120 qm durch Gebäude bzw. Fahrbahn- und Ladebereiche sowie Lagerflächen versiegelte Flächen mindestens 1 hochkroniger, landschafts- und standortheimischer Laubbaum, Kopfmaß 14/16, mit einer unbefestigten Fläche von wenigstens 4 qm zu pflanzen (Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 25 a BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB).

(11) Eine durch die Grundstücksbeleuchtung und von Werbeanlagen ausgehende Lichtstärkenerhöhung darf am Fahrbahnrand der Diepholzer Straße und am Fahrbahnrand der B61/B214 5 Lux nicht überschreiten.

(12) Für das Plangebiet ist entsprechend § 1 Absatz 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 anteilge 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 alle maßgeblichen Immissionsorten die anteiligen Immissionsrichtwerte einhält.

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

GEe 1	**tagsüber 54 dB(A)/m²**	**nachts 39 dB(A)/m²**
GE 2	**tagsüber 59 dB(A)/m²**	**nachts 44 dB(A)/m²**
GE 3	**tagsüber 62 dB(A)/m²**	**nachts 47 dB(A)/m²**
GE 3a	**tagsüber 62 dB(A)/m²**	**nachts 47 dB(A)/m²**
GE 4	**tagsüber 55 dB(A)/m²**	**nachts 40 dB(A)/m²**
GE 4a	**tagsüber 55 dB(A)/m²**	**nachts 40 dB(A)/m²**
GEe 5	**tagsüber 51 dB(A)/m²**	**nachts 37 dB(A)/m²**
GE 6	**tagsüber 63 dB(A)/m²**	**nachts 47 dB(A)/m²**
GE 7	**tagsüber 60 dB(A)/m²**	**nachts 45 dB(A)/m²**
GE 8	**tagsüber 65 dB(A)/m²**	**nachts 50 dB(A)/m²**

Für die Teilflächen GEe1und GE 2 wird ein Richtungssektor mit einem Bezugspunkt angegeben, in diesem Richtungssektor erhöhen sich die o.g. Emissionskontingente um 10 dB(A). Der Bezugspunkt ist die Einmündung der Stichstraße in die Diepholzer Straße. Der Richtungssektor wird im Westen durch eine Linie vom Bezugspunkt parallel zur Diepholzer Straße begrenzt, an der Nordostseite durch eine Linie vom Bezugspunkt parallel zur Stichstraße.

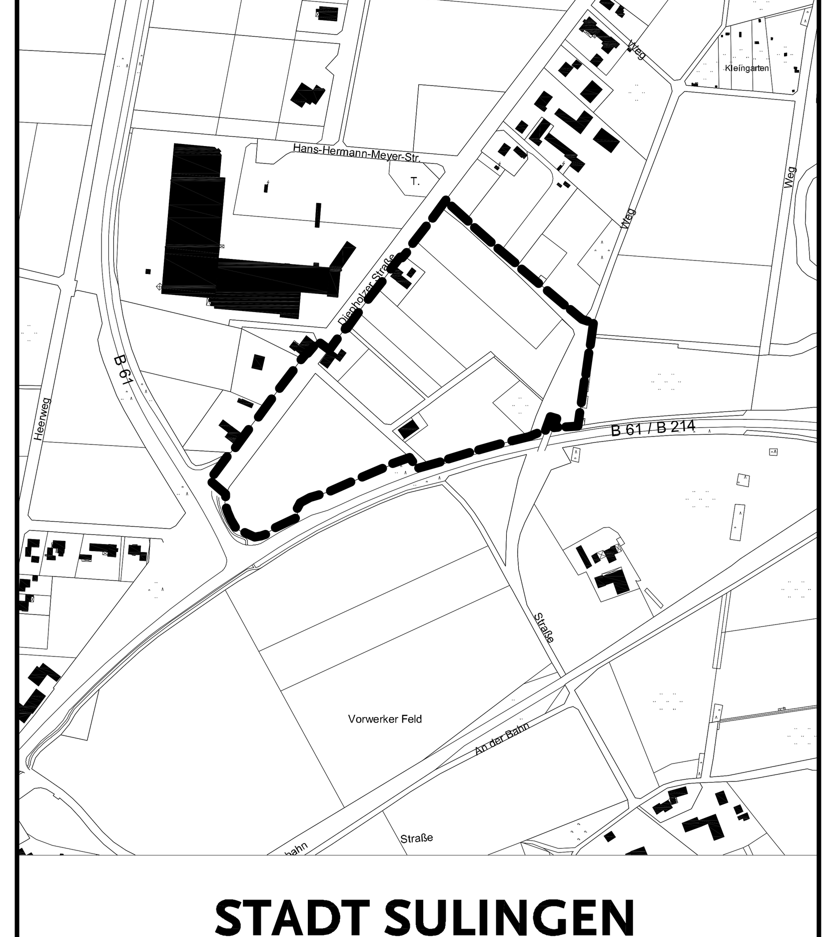
Die Tageszeit bezieht sich auf den Zeitraum von 16 Stunden (von 06:00 bis 22:00 Uhr), die Nachtzeit auf 8 Stunden (von 22:00 bis 06:00 Uhr).

Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

Die Leitungsverteilung sollte 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 Gebäude" geregelt werden. Bei Anpflanzungen wird um Beachtung der DVGW - Arbeitsblatt GW 125 “Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Anlagen" gebeten.
Durch das Planungsgebiet verlaufen aus süd-westlicher bis nord-östlicher Richtung mehrere 20kV- Erdkabel. Bei Bauvorhaben im Nahbereich dieser Leitungen ist eine Abstimmung mit dem Betreiber, der E.ON Avacon erforderlich. Die 20kV-Erdkabel sind bei Bauvorhaben, Abgrabungen oder ähnlichen bodenverändernden Maßnahmen auf Kosten des Betreibers zu verlegen.
In den Seitenbereichen der Planstraße A verlaufen zwei Telekommunikations- und ein Kupferkabel. Diese sind bei Bauvorhaben zu Lasten des Trägers der Straßenbaulast zu verlegen.

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. 84
"Gewerbegebiet Diepholzer Straße III"

Maßstab 1:1000

In der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 31.01.2008

12.07.2007 NK
28.08.2007 DL
30.08.2007 NK
01.10.2007 NK