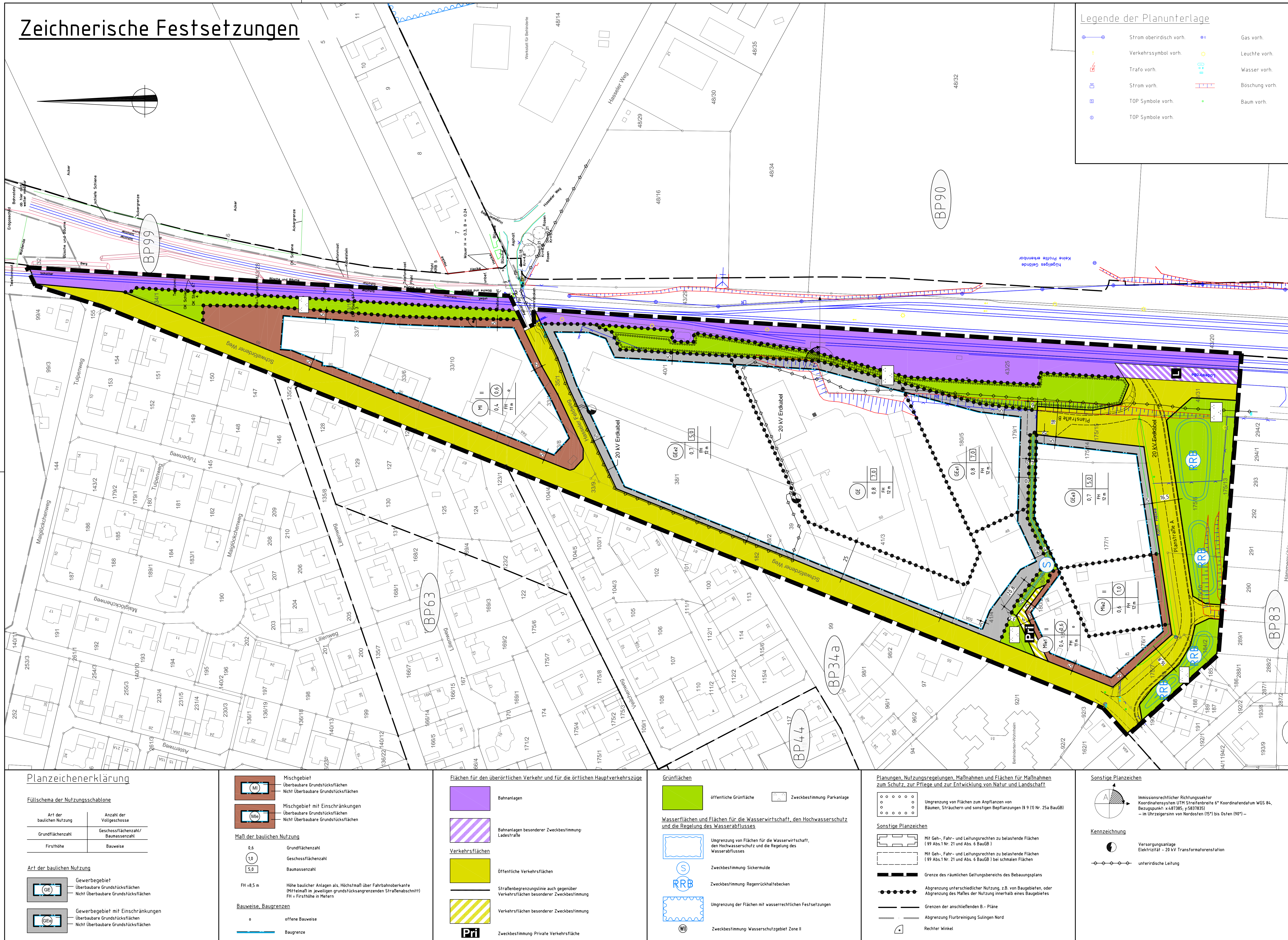




Textliche Festsetzungen

1. Das Plangebiet ist entsprechend § 1 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 der BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Bedürfnisse und Eigenschaften gegliedert.

Die im Folgenden angegebenen Schall-Emissionskontingente L/EK wurden auf der Grundlage der DIN 45691 „Geräuschkontingenter“, Ausgabe Dezember 2006, bestimmt. Die anteiligen Immissionskontingente L/iK einer Teilfläche werden wie folgt berechnet:

$$L/iK = L/EK - 10 \log(4 \pi S/m^2/m^2) + 10 \log S/m^2$$

L/EK = Schallemissionskontingent, dB
s/m = Abstand zwischen dem Mittelpunkt der Teilfläche und dem Immissionsort, m
S = Größe der Teilfläche, m²

Bei dieser Berechnung ist zu beachten, dass die jeweilige Teilfläche in ausreichend kleine Flächenelemente unterteilt wird, so dass in jedem Fall die Ausdehnung eines Elements nicht größer ist als 0,5 m.

2. In den vorgegebenen Gebieten dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die folgenden Emissionskontingente nicht überschreiten:

Gewerbegebiet (GE)	tagsüber	68 dB(A)/m²	nachts	46 dB(A)/m²
Gewerbegebiet (GEe 1)	tagsüber	60 dB(A)/m²	nachts	45 dB(A)/m²
Gewerbegebiet (GEe 2)	tagsüber	58 dB(A)/m²	nachts	40 dB(A)/m²
Gewerbegebiet (GEe 3)	tagsüber	56 dB(A)/m²	nachts	41 dB(A)/m²

Für die Teilfläche (GE) kann innerhalb des Richtungssektors A (Koordinatensystem UTM Streifenbreite 6° Koordinatendatum WGS 84, Bezugspunkt: x:487385; y:5637835) – im Uhrzeigersinn von Nordosten (15°) bis Osten (90°) – eine Erhöhung der Emissionskontingente um 5 dB vorgenommen werden.

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).

2a. Im Bereich des gegliederten Mischgebietes Mle 1 sind gewerbliche Nutzungen nicht zulässig, ausgeschlossen von der Art der baulichen Nutzung sind Nr. 4, 7 und 8 des § 6 BauNVO. Im eingeschränkten Mischgebiet Mle 2 ist Nr. 1 des § 6 BauNVO (Wohngebäude) ausgeschlossen.

2b. Im Bereich des als GEe 2 festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

3. Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Einzelfall für jeden Betrieb wie folgt nachzuweisen: Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche – ohne ggf. festgesetzte Grünflächen und/oder Flächen mit Pflanzgebiet von Bäumen und Sträuchern – und der festgesetzten Emissionskontingente L/EK für diese Fläche wird zunächst das für diesen Betrieb anzusetzende Immissionskontingent L/iK an allen maßgeblichen Immissionsorten nach Gleichung 1 berechnet.

Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn die nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechneten Beurteilungspegel L_{tr} der vom Vorhaben hervorgerufenen Geräuschemissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten diese Immissionskontingente einhalten.

4. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_{tr} den immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

5. Umverteilungen der flächenbezogenen Schalleistungspegel zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionsituation eintritt.

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

7. Im Bereich der unter emissionsrechtlichen Gesichtspunkten erfolgtigen gegliederten GE-, GEe1- und GEe2-Gebiete kann die gemäß § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ (Hauptnutzung) um 50 %, maximal bis zu einer Grundflächenzahl bis 0,8 die Gebietsgrenzen überschreitend grundstücksbezogen bemessen werden.

8. Einzelhandelsnutzungen sind in sämtlichen Baugebieten des Bebauungsplanes grundsätzlich ausgeschlossen. Der Verkauf an Endverbraucher kann in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigen untergeordneten Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich der Reparatur und den Serviceleistungen der Betriebsstätte steht.

Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

Ver- und Entsorgungsleitungen:

Die Leitungsverteilung der Ver- und Entsorgungsleitungen im Bebauungsplangebiet erfolgt gem. DIN 1988 „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. Für Neuanpflanzungen im Bereich des Bahngeländes ist das DB Netz AG-Handbuch 822 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu berücksichtigen.

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 Stenkenkonzentrationen, 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 NdsSchG 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 Geltungsbereich des Plangebietes sind im Bereich der bestehenden Gewerbebetriebe durch die langjährige Nutzungen Altlastenverdachtsflächen vorhanden. 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.

Schallschutz:

Berechnung und Anwendung des Emissionskontingents müssen nach Vorgaben der DIN 45691 „Geräuschkontingenter“, Ausgabe 12/2006 erfolgen. Die DIN 45691 ist zu beziehen über die Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin.

Lärmvorbelastung:

Die DB Services Immobilien GmbH weist auf den Bestandsschutz sowie Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb hin, spätere Forderungen können daraus nicht abgeleitet werden.

Hinweis:

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 89 der Stadt Sulingen „Sanierungsgebiet Sulingen-Nord, Am Hasseler Weg“ gem. § 10 BauGB treten entgegenstehende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34a der Stadt Sulingen „Wohn- und Gewerbegebiet Schwaförder Weg“ außer Kraft.

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplans (ohne örtliche Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Sulingen diesen Bebauungsplan Nr. 89 „Sanierungsgebiet -Sulingen Nord- Am Schwaförderer Weg“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Sulingen, den 10.03.2017 (Siegel) Der Bürgermeister
gez. Rauschkob

Verfahrensvermerke des Bebauungsplans

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 31.05.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 „Sanierungsgebiet -Sulingen Nord- Am Schwaförderer Weg“, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.05.2010, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sulingen, den 10.03.2017 Der Bürgermeister
gez. Rauschkob

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Sulingen, den 08.03.2017 gez. Dipl.-Ing. Janssen
Planverfasser

Planunterlage

Kartengrundlage: Bestandsplan_Sulingen_bahnhof_14-63-10
Liegenschaftskarte:
Gemarkung: Sulingen Flur: 3 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 enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 2010). 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.
LSLN, RD Sulingen-Verden den 10.03.2017 gez. Baudewig
Katasteramt

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 18.08.2011, 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 08.09.2012, ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 17.09.2012, bis 19.10.2012, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sulingen, den 10.03.2017 Der Bürgermeister
gez. Rauschkob

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 15.12.2016, dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 89 „Sanierungsgebiet Sulingen-Nord, Am Schwaförderer Weg“ und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.12.2016, ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 89 „Sanierungsgebiet Sulingen-Nord, Am Schwaförderer Weg“ und der Begründung haben vom 02.01.2017, bis einschließlich 02.02.2017, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sulingen, den 10.03.2017 Der Bürgermeister
gez. Rauschkob

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.03.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sulingen, den 10.03.2017 Der Bürgermeister
gez. Rauschkob

STADT SULINGEN

- Landkreis Diepholz -

BEBAUUNGSPLAN NR. 89

"Sanierungsgebiet -Sulingen Nord- Am Schwaförderer Weg"

Maßstab 1:1000

In der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 09.03.2017

Abschrift