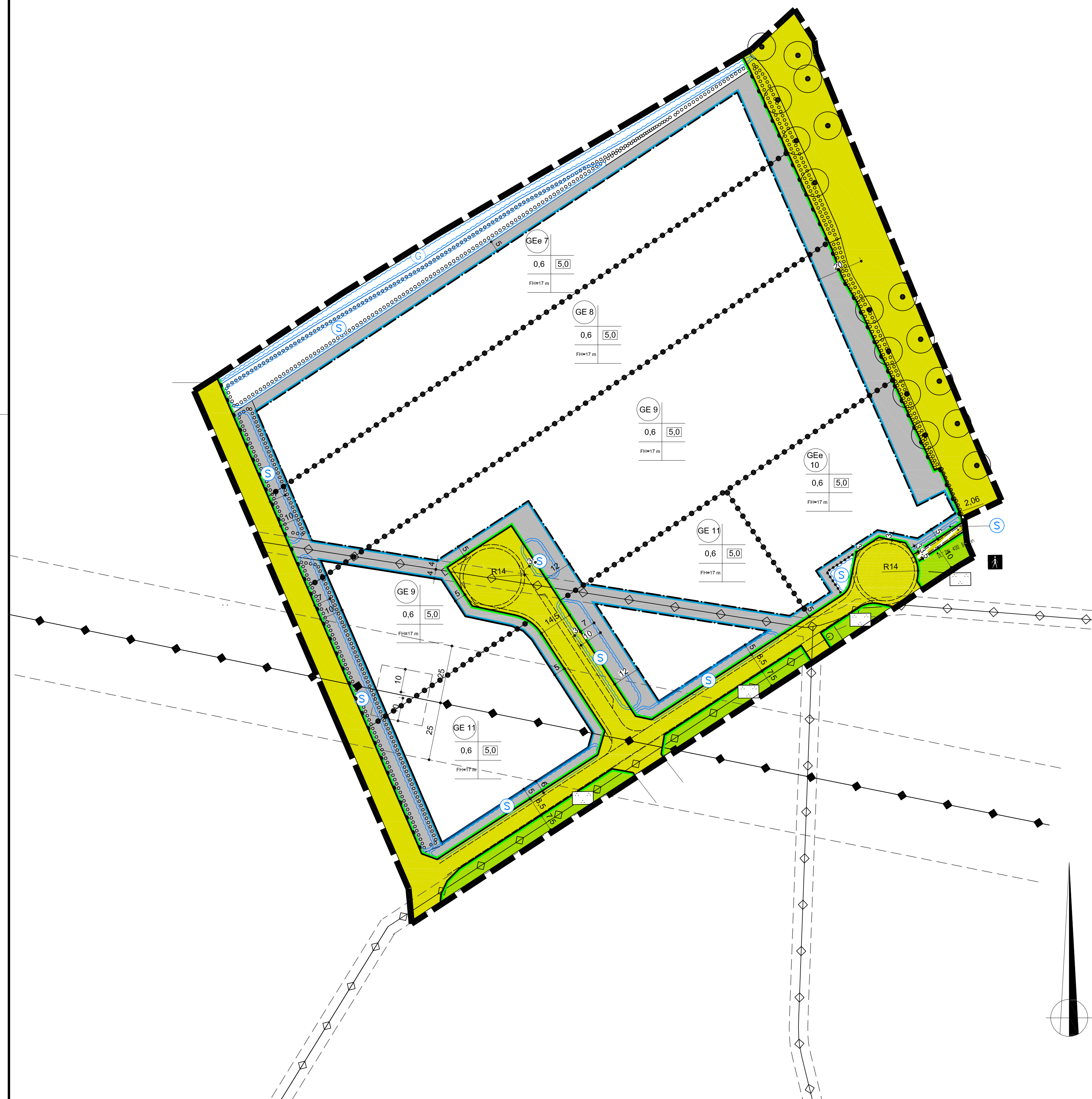


Zeichnerische Festsetzungen



Planzeichenerklärung

Fölschema der Nutzungsschablonen

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Baumassenzahl
Fläche	

Art der baulichen Nutzung

	Gewerbegebiet Überschaubare Grundstücksflächen Nicht Überschaubare Grundstücksflächen
--	--

Maß der baulichen Nutzung

0,6	Grundflächenzahl
FH+1m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Fahrdahndarke (Mittelmaß im jeweiligen grundstückswirtschaftlichen Straßenabschnitt) FH+1m: Flöheöhe in Metern
5,0	Baumassenzahl

Bauweise, Baugrenzen

	Baugrenze
--	-----------

Verkehrsfächen

	Örtliche Verkehrsflächen
	Sträßengrenzenlinie auch gegenüber Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
	Fußgängerbereich
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

	Örtliche Grünflächen
	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 (1) Nr. 26a BauGB)
	Erhaltung: Bäume (§ 9 (1) Nr. 26a BauGB)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses

	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
	G = Graben

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind S = Bäume
	Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
	Grenzen der anschließenden B-Pläne

Nachrichtliche Übernahmen

	Endgültigkeit unterirdisch
	Stromversorgungs-Führung 110 KV
	Schutzabstand zu Leitungstrassen

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. 92 "Gewerbegebiet Mühlenkamps Feld II", 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 24.04.2008 die Aufstellung
des Bebauungsplans Nr. 92 "Gewerbegebiet Mühlenkamps Feld II", beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.01.2009 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: Sulingen Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Sulingen Flur: 18
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 „15.06.2008
Kaisleramt Sulingen gez. Knoop
Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 19.03.2009 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 ausgelegt.

Sulingen, den 17.06.2009 Der Bürgermeister
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 Bebauungsplans 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.
Sulingen, den 02.07.2009 Der Bürgermeister
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

- Die gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
sowie die Überlegungsgebiete mit den festgesetzten Flächen für die Anlage von Sickerkammern sind an den
Müdenkampschen mit staunässeunempfindlichen, landschaftsgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die
niedrig liegenden Bepflanzung zusätzlich heimische, gewöhnliche Straucharten, Faulbaum, Waldhassel,
Kornelkirsche, Fröhle Traubeneiche. 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 großräumige
Ausstattung nicht einschränken. Abgänge sind spätestens zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.
Die Bestimmungen des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes sind hierbei zu beachten.
- Auf den Stellplätzen für Mitarbeiter und den Kundenverkehr ist je vier Stellplätze ein größerer,
standortgerechter, heimischer Laubbau zu pflanzen.
- Als landschafts- und standortshimliche Laubbäume und Gehölze werden folgende vorgeschlagen:
Eiche, Buche, Birke, Vogelbeere (Eberesche), Felsenahorn, Grauerle, Salweide, Hänbuche, zur weiteren,
niedrig liegenden Bepflanzung zusätzlich heimische, gewöhnliche Straucharten, Faulbaum, Waldhassel,
Kornelkirsche, Fröhle Traubeneiche. 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 großräumige
Ausstattung nicht einschränken. Abgänge sind spätestens zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.
Die Bestimmungen des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes sind hierbei zu beachten.

- Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten (gen. "Süßwaren Sortimentsliste") sind zum Schutz
des zentralen Versorgungsbereichs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) in Sulingen sowie basierend auf
den städtebaulichen Zielen zur gesamtsiedlungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels nicht zulässig.

- Augenoptik
- Bekleidung
- Blumen
- Böcher
- Computer (PC-Hardware und -Software)
- Drogerie/Kosmetik/Parfümerie
- Elektrohaushaltsgeräte (Kleingeräte)
- Elektrohaushaltsgeräte (Großgeräte)
- Fahrräder und Zubehör
- Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör
- Gas/Potential/Kocher
- Haus-/Bett-/Tischwäsche
- Heimtextilien/Gardinen
- Haus-/Haushaltswaren
- Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Mehrware für Bekleidung und Wäsche
- Kinderspielzeug
- Med. und orthopädische Geräte (einschl. Hörgeräte)
- Musikinstrumente und Musikalien
- Nahrungs- und Genussmittel
- Papier/ Büromittel/Schreibwaren, Künstler- und Bastelbedarf
- Pharmazeutische Artikel (Apotheken)
- Schuhe, Lederwaren
- Spielwaren
- Sport- und Campingartikel
- Telekommunikationsartikel
- Uhren/Schmuck
- Unterhaltungselektronik
- Waffen/Jagdbedarf/Werkzeuge
- Wohnrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/ Kunstgegenstände
- Zeitschriften (Zeitschriften)
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere

- 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.

- Höhe baulicher Anlagen
Gebäudehöhen: Gemäß § 16 (1) BauNVO wird die maximale Höhe der Oberkante der Gebäude in allen
Baugeländen auf 17 m begrenzt. Zu messen ist jeweils die Höhe der Oberkante der fertigen Straßenhöhe, in
der Mitte der Straßenfront und in der Mitte der Gebäude. Untergrenzen: Baulinien, wie Schornsteine,
Lüfter- und Fahrstuhlschächte usw., können die gemäß § 16 (3) BauNVO festgesetzte maximale
Bauhöhe überschreiten.

- Höhenbegrenzung durch 110 KV-Leitung: Die maximale Bauhöhe im gekennzeichneten Schutzbereich
der 110 KV-Freileitung unterliegt den Beschränkungen, die sich aus den Sicherheitsanforderungen des
Leitungsbetriebes und der Wartung ergeben. Maßgebend sind die diesbezüglichen
Sicherheitsbestimmungen des Leitungsbetreibers. Jegliche Bauvorhaben und Straßenbaumaßnahmen
innerhalb der Schutzbereiche sind mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen und nur mit dessen
Einverständnis zulässig.

- 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, V. m. § 23 (3) BauNVO sowie vergleichbare Ausstattungs- und Lagerplätze gemäß § 8 (2)
Ziffer 1 BauNVO zulässig, soweit sonstige Festsetzungen (z.B. Abstand zur 1.202 nach FStG) nicht
entgegenstehen.

- Die Entsorgung des unbelasteten Regenwassers hat dezentral auf den jeweiligen Baugrundstücken zu
erfolgen. Folgende Maßgaben sind dabei zu beachten:
Für die Grundstücks-Regenwasserentlastung sind vom Grundstückseigentümer an Stelle einer
Kanalisation Sickerkammern mit unterirdischen Röhren (Müden-Röhren-System) im Bereich der
festgesetzten Flächen für die Anlage von Sickerkammern/Röhren herzustellen, nach Erfordernis durch
zusätzliche Sickerkammern/Röhren zu ergänzen, dauerhaft einzuzugraben und zu unterhalten.

- Vom Grundstückseigentümer ist parallel zum Bauantrag gegenüber der Stadt Sulingen die erforderliche
Dimensionierung und Lage des grundstückseigenen Müden-Röhren-Systems durch einen
Erkenntnisgutachten gemäß städtischer Abwasserbeseitigungsplanung nachzuweisen. Als
Bemessungsgrundlage ist die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl maximal zulässige
Grundstücksverteilung anzusetzen.

- Für die Planung und Bemessung, den Bau und den Betrieb der grundstückseigenen
Versickerungsanlagen ist der Arbeitsblatt A-108 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft,
Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zu beachten.

- Sämtliches anfallendes unbelastete Niederschlagswasser (auch das von Verkehrs- und
Stellplatzflächen auf den Gewerbegrundstücken) ist ausschließlich durch Einleitung in die Grünmüden
den Müden-Röhren-System zuzuführen. Ein Zuließen direkt in die Röhren ist nicht zulässig.

- Im Bereich der festgesetzten Sickerkammern werden die Röhren auf den öffentlichen und privaten
Grundstücken von der Stadt Sulingen durch eine Drainierung miteinander verbunden. Die Drainierung
wird im Bereich der privaten Grundstücke durch persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt
Sulingen gewährt. Von den Grundstückseigentümern ist dauerhaft sicherzustellen, dass ein
Durchfließen von Regenwassermengen aus den benachbarten höher gelegenen Baugrundstücken über
die Drainierung möglich ist. Die erforderlichen Revisionsschächte sind auf den Grundstücken zu dulden
und für Wartungsarbeiten zugänglich zu halten.

- Die festgesetzten Flächen für Bepflanzung mit der Zweckbindung Müden-Röhren-System dürfen
ausschließlich zur Schaffung von Zufahrten für Grundstück auf maximal 8m Breite unterbrochen werden.

- Durch mineralische, wasserunlösliche Sedimente belastetes (verunreinigtes)
Regenwasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken vorzubehalten. Der Grundstückseigentümer hat
hierzu eine geeignete Regenwasseranlage zu errichten und zu betreiben. Niederschlagswasser von
Auto- und Verkehrsflächen grundwassersegregierender Stoffe ist nach Durchlaufen Treß geeigneter
und entsprechend dimensionierter Abscheidungsanlagen grundsätzlich der Schmutzwasserkanalisation
zuzuführen.

- Gemäß § 9 (1) Nr. 4 i. V. m. Nr. 20 BauGB und Nr. 21 BauGB gemäß § 47 BauN und sonstige
Stellplätze und Lagerflächen wasserdurchlässig zu befestigen. Das Oberflächengestaltung dieser
Stellplätze ist so zu gestalten, dass Niederschlagswasser seitlichen Müden auf den jeweiligen
Baugrundstücken zur weitestgehenden Versickerung zugeführt werden. Ausgenommen sind Flächen, die
dem Abstellen von Fahrzeugen dienen, die grundwassersegregierende Stoffe geladen haben, bzw. auf
denen grundwassersegregierende Stoffe verladen werden; hier gelten die Textlichen Festsetzungen 5.4.

- Für das Plangebiet ist entsprechend § 1 Abs. 4 Satz (1) Nr. 2 der BauNVO ein Immissionswirksamer,
flächenbezogener Schallleistungspegel (FSP) 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 Bebauungsfläche und der festgesetzten
Immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel für diese Fläche wird zunächst der für
den Betrieb anzusetzende anteilige Immissionswert an allen maßgeblichen Immissionsorten
nach dem Rechenverfahren der DIN ISO 9613-2 für freie Schallausbreitung berechnet.

- In dem folgenden Gebiet dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die
nachstehenden, Immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten:

GE 7	tagsüber 55 dB(A)/m² nachts 40 dB(A)/m²
GE 8	tagsüber 59 dB(A)/m² nachts 44 dB(A)/m²
GE 9	tagsüber 60 dB(A)/m² nachts 45 dB(A)/m²
GE 10	tagsüber 54 dB(A)/m² nachts 39 dB(A)/m²
GE 11	tagsüber 62 dB(A)/m² nachts 47 dB(A)/m²
GE 1	GE 1 - GE 6 sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 70 "Mühlenkamps Feld I"

Die Tageszeit besteht 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).

Umverteilungen der flächenbezogenen Schallleistungspegel zwischen den Teilflächen können
vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass hierdurch keine
Verschlechterung der Immissionsituation auftritt.
Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der
Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel für der
vom Vorhaben hervorgerufenen Geräuschemissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten die
anliegenden Immissionsrichtwerte nicht überschreitet. Die Einhaltung der Immissionskontingente ist im Einzelfall für
jeden Betrieb vor der geplanten Ausführung nachzuweisen.

Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

Die Leistungserstellung erfolgt gem. DIN 1968 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen
Flächen", der Abstand zwischen den Wasserleitungen nach DIN EN 805 "Anforderungen an
Wasser Versorgungssysteme und deren Bauteile außerhalb von Gebäuden. Bei Anpflanzungen wird das
DVGW - Arbeitsblatt GW 123 "Baupflanzungen im Bereich unterirdischer Anlagen" beachtet. Die Richtlinie
„Landschaftspflege (Gün an der Bahn)“ Nr. 822 ff wird bei Anpflanzungen im Bereich des DB-Geländes
berücksichtigt.

Denkmalschutzrechtliche Hinweise:
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a.
sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schuttkien 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
Abbau 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.

Auflagen:
Im Plangebiet sind derzeit keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten sich bei der
weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche
Bodenverunreinigungen oder Altlasten ergeben, so ist diese der Unteren Altlast- und Bodenschutzbehörde des
Landkreises Diepholz unverzüglich mitzuteilen.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 92 „Gewerbegebiet Mühlenkamps Feld II“ treten
entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 70 „Gewerbegebiet Mühlenkamps Feld I“ außer
Kraft.

Verordnung
über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(BauNVO) vom 22. April 1993 (BGBI. I S. 133)
In der Fassung vom 23. Januar 1999 (BGBI. I S. 133)
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und
Beibehaltung von Wohnland vom 22. April 1993 (BGBI. I S. 466)



STADT SULINGEN

- Landkreis Diepholz -

BEBAUUNGSPLAN NR. 92

"Gewerbegebiet Mühlenkamps Feld II"

Maßstab 1:1000

In der Fassung des Satzungsbeschlusses
vom 11.06.2009

22.07.2008 NK
11.10.2008 NK
19.11.2008 NK
05.01.2009 NK
24.04.2009 NK