

Zeichnerische Festsetzungen

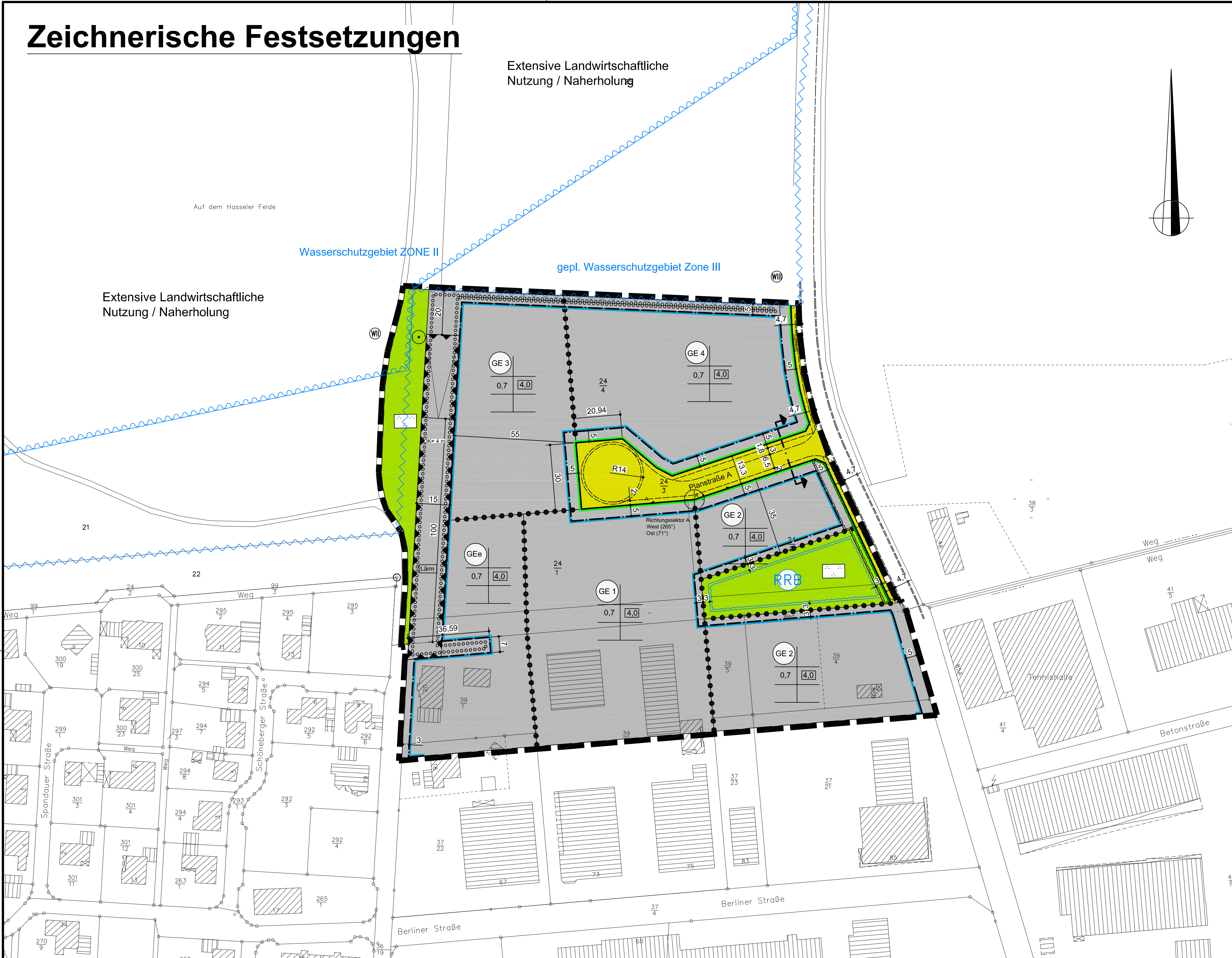
Extensive Landwirtschaftliche
Nutzung / Naherholung

Auf dem Hasseler Felde

Wasserschutzgebiet ZONE II

gepl. Wasserschutzgebiet Zone III

Extensive Landwirtschaftliche
Nutzung / Naherholung

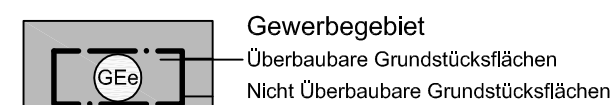


Planzeichenerklärung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Baumassenzahl

Art der baulichen Nutzung



Maß der baulichen Nutzung

0,7	Grundflächenzahl
4,0	Baumassenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: 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 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung: Bäume

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

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft,
den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
hier: Lärmschutzwall

Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Zweckbestimmung: Wasserschutzgebiet Zone II

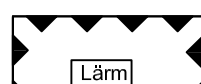
Umgrenzung der Flächen mit gepl. wasserrechtlichen Festsetzungen

Zweckbestimmung: gepl. Wasserschutzgebiet Zone III

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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



Mit Geh-, und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Immissionsrechtlicher Richtungsschutz
Bezugspunkt (x: 3488595,19 ; y: 5839486,61)
West (265°)
Ost (71°)

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplans (ohne örtliche Bauvorschriften)

Auf Grund des § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
sind biologisch stabil auszubilden und mit landschafts- und standortheimischen Gehölzen
flächendeckend zu bepflanzen.

Auf den Stellplätzen für Mitarbeiter und den Kundenverkehr ist je vier Stellplätze ein großkroniger,
standortgerechter, heimischer Laubbau zu pflanzen.

Sulingen, den 17.06.2009 (Siegel) gez. Knoop (Knoop)

Verfahrensvermerke des Bebauungsplans

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 18.12.2008 die Aufstellung des
Bebauungsplans Nr. 95 "Gewerbegebiet Ost IV", beschlossen. Der
Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.12.2008 ortsüblich
bekanntgemacht worden.

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 (M.Eng. Dipl. Ing.)

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: Sulingen, den 12.06.2009
Gemarkung: Sulingen, den 12.06.2009 Flur: 4. 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 ... 22.08.2008, ...). 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 15.06.2009
Katasteramt ... Sulingen, den 15.06.2009

..... gez. Baudewig
Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 16.04.2009 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 ausgelegen.

Sulingen, den 17.06.2009 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.

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 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 *) Nichtzutreffendes streichen

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
sind biologisch stabil auszubilden und mit landschafts- und standortheimischen Gehölzen
flächendeckend zu bepflanzen.
- Auf den Stellplätzen für Mitarbeiter und den Kundenverkehr ist je vier Stellplätze ein großkroniger,
standortgerechter, heimischer Laubbau zu pflanzen.
- Als landschafts- und standortheimische Laubbäume und Gehölze werden folgende vorgeschlagen:
Eiche, Buche, Birke, Vogelbeere (Eberesche), Feldahorn, Grauerle, Salweide, Hainbuche, zur weiteren,
niedrig bleibenden Bepflanzung zusätzlich Hartiegele, Gewöhnlicher Schneeball, Faulbaum, Waldhasel,
Kornelkirsche, Frühe Traubenkirsche. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Als
Pflanzqualität für die Hochstämmen ist ein 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.
Die Bestimmungen des Niedersächsischen Nachbarschaftsgesetzes sind hierbei zu beachten.

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

- Augenoptik
- Bekleidung
- Blumen
- Bücher
- Computer (PC-Hardware und -Software)
- Drogerie/Kosmetik/Parfümerie
- Elektrohaushaltsgeräte (Kleingeräte)
- Elektrohaushaltsgeräte (Großgeräte)
- Fahrräder und Zubehör
- Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör
- Glas/Porzellan/Keramik
- Haus-/Bett-/Tischwäsche
- Heimtextilien/Gardinen
- Hausrat/Haushaltswaren
- Kurzwaren/Schneiderbedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
- Kinderwagen
- Med. und orthopädische Geräte (einschl. Hörgeräte)
- Musikinstrumente und Musikalien
- Nahrungs- und Genussmittel
- Papier/Büroartikel/Schreibwaren, Künstler- und Bastelbedarf
- Pharmazeutische Artikel (Apothek)
- Schuhe, Lederwaren
- Spielwaren
- Sport- und Campingartikel
- Telekommunikationsartikel
- Uhren/Schmuck
- Unterhaltungselektronik
- Waffen/Jagdbedarf/Angeln
- Wohnrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/ Kunstgegenstände
- Zeitungen/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.

- 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 i. V. m. § 23 (5) BauNVO sowie vergleichbare Ausstattungs- und Lagerplätze gemäß § 8 (2)
Ziffer 1 BauNVO zulässig, soweit sonstige Festsetzungen nicht entgegenstehen.

- Von den Gewerbegebietsflächen hat die Entsorgung des unbelasteten Regenwasser über die
Regenwasserabfuhranlage mit Einleitung in das Regenwasserkanalnetz zu erfolgen.
Das auf den Dach- und Verkehrsflächen anfallende unbelastete Regenwasser kann als Brauchwasser
zwischen gespeichert und genutzt werden.

- Durch mineralische, wasserunlösliche Sedimente belastetes (verunreinigtes) Regenwasser ist auf den
jeweiligen Baugrundstücken vorzubehandeln. Der Grundstückseigentümer hat hierzu eine geeignete
Reinigungsanlage zu errichten und zu betreiben. Niederschlagswasser von Abfall- und Verladeplätzen
grundwassergefährdender Stoffe ist nach Durchlaufen hierfür geeigneter und entsprechend
dimensionierter Abscheideanlagen grundsätzlich der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.

- Für das Plangebiet ist entsprechend § 1 Abs. 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 anteilige Immissionsrichtwert an allen
maßgeblichen Immissionsorten nach dem 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 allen
maßgeblichen Immissionsorten die anteiligen Immissionsrichtwerte einhält.

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

GEe	tagsüber 57 dB(A)/m²	nachts 42 dB(A)/m²
GE 1	tagsüber 63 dB(A)/m²	nachts 48 dB(A)/m²
GE 2+3	tagsüber 61 dB(A)/m²	nachts 46 dB(A)/m²
GEe 4	tagsüber 62 dB(A)/m²	nachts 47 dB(A)/m²

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).
Für alle Teilflächen können in Richtung des gekennzeichneten, festen Richtungssektors A die
festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel um ein Zusatzkontingent
von 10 dB(A)/m² erhöht werden.

- Umverteilungen der flächenbezogenen Schallleistungspegel zwischen den Teilflächen können
vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass hierdurch keine
Verschlechterung der Immissionsituation auftritt.

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

Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

Die Leitungsverteilung erfolgt 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 Gebäuden. Bei Anpflanzungen wird das
DVGW - Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Anlagen" beachtet.

Denkmalpflegerischer Hinweis:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a.
sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, 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 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 Erschließung unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen,
wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

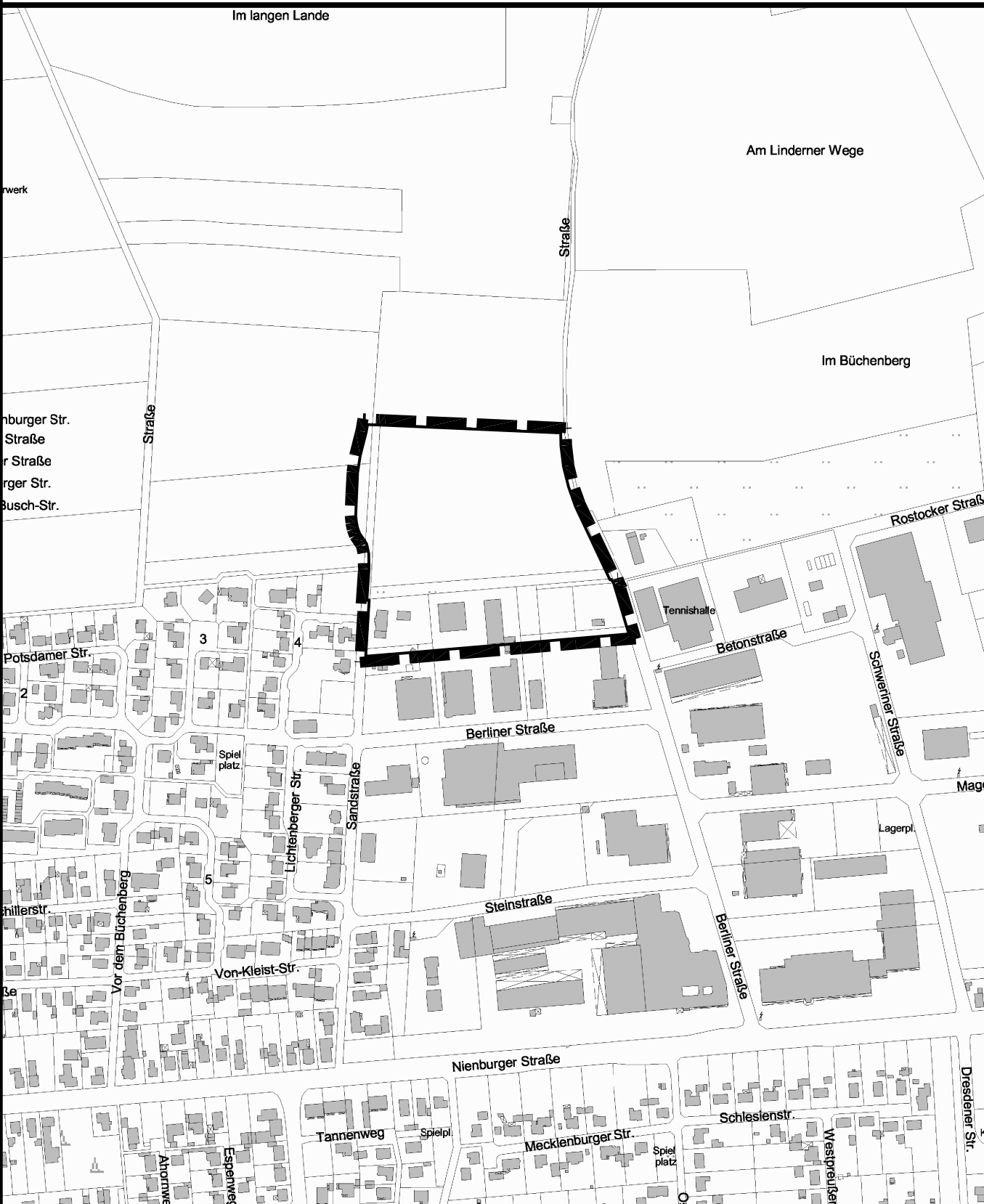
Altlasten:

„Im Plangebiet sind derzeit 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.“

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 95 „Gewerbegebiet Ost IV“ treten entgegenstehenden
Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet Ost“ außer Kraft.

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. 95
"Gewerbegebiet Ost IV"

Maßstab 1:1000

In der Fassung des Satzungsbeschlusses
vom 11.06.2009

09.12.2008 NS
17.12.2008 NS
08.01.2009 DL
15.01.2009 NS
10.03.2009 NS
03.04.2009 NS
17.04.2009 NS
24.04.2009 NS
02.06.2009 NS