



**GEMEINDE  
SALZBERGEN**

**Bebauungsplan Nr. 69  
2. vereinfachte Änderung**

**„Gewerbegebiet an der L 39“**

**URSCHRIFT**

**Satzung**

**Verfahren gemäß § 13 BauGB**

Projektnummer: 217298  
Datum: 2018-06-21

**IPW**  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst



<b>1. Satzung</b>	<b>S. 3</b>
<b>2. Anlage: Geltungsbereich</b>	<b>S. 5</b>
<b>3. Verfahrensvermerke</b>	<b>S. 6</b>

---

**Bearbeitung:**

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2018-06-21

Proj.-Nr.: 217298

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen  
Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

**PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG**

Aufgrund der §§ 1 (3), 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der aktuellen Fassung hat der Rat der Gemeinde folgende Satzung beschlossen:

Salzbergen, den 21.06.2018

.....  
Bürgermeister

**GELTUNGSBEREICH**

Die zeichnerische Darstellung des Geltungsbereiches der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 ist in der Anlage zu dieser Satzung beigefügt.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 69, Ursprungsplan werden aufgehoben und durch die folgenden textlichen Festsetzungen ersetzt, ansonsten behalten die Festsetzungen der Ursprungsplanung weiterhin ihre Gültigkeit.

**§ 1 Ausschluss von Nutzungen****a) Warensortimente des Einzelhandels**

Im Plangebiet (GE-1, GE-2) sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an End-Verbraucher unzulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der nachstehenden Liste zuzuordnen ist (gemäß § 1 (9) BauNVO):

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Drogerieartikel, Wasch- und Reinigungsartikel und Arzneimittel,
- Schreibwaren und Bücher/ Zeitschriften,
- Oberbekleidung,
- Schuhe, Spielwaren und Sportartikel,
- Uhren, Schmuck, Optik und Fotoartikel,
- Musikalien, Ton- und Bildträger (z.B. Schallplatten, CD's),
- Elektrohausgeräte (Kleingeräte und Großgeräte, sog. weiße Ware),
- Radios, Hifi-Geräte, Videogeräte, Fernseher, Computer usw. (sog. braune Ware)
- Schnittblumen, Gestecke.

Generell zulässig sind Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an End-Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt (nur Waren, die in dem Handwerksbetrieb hergestellt worden sind) und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig ist (Produktionsverbindungshandel). Die Verkaufsfläche darf maximal 10 % der Gesamtfläche betragen, höchstens jedoch 100 qm.

Betriebe, die lediglich einen Fabrikverkauf zum Gegenstand haben oder in Form eines Factory-Outlet-Centers (FOC) oder ähnlichen Outlet-Store betrieben werden, sind nicht zulässig.

b) Im Plangebiet (GE-1, GE-2) sind Bordellbetriebe, die nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO (als Gewerbebetriebe aller Art) allgemein zulässig sind, gemäß § 1 (9) BauNVO unzulässig.

c) Im Plangebiet (GE-1, GE-2) sind Schank- und Speisewirtschaften, die nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO (als Gewerbebetriebe aller Art) allgemein zulässig sind, gemäß § 1 (9) BauNVO unzulässig.

d) Im Plangebiet (GE-1, GE-2) sind Tankstellen, die nach § 8 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig sind, gemäß § 1 (9) BauNVO unzulässig.

e) Im Teilgebiet GE-2 ist die Ausnahme nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) nicht zulässig.

f) Im Plangebiet (GE-1, GE-2) sind Vergnügungsstätten (z.B. Nachtclubs, Sexkinos, Diskotheken) die nach § 8 Abs.3 Nr. 3 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zugelassen werden können, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

## § 2 Außer Krafttreten von Satzungen

Der Bebauungsplan Nr. 69 "Gewerbegebiet an der L 39", 1. vereinfachte Änderung tritt außer Kraft, soweit er durch den Geltungsbereich dieser 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 "Gewerbegebiet an der L 39" erfasst wird.

## § 3 Begrünung von Stellplatzanlagen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB):

Die Einstellplätze sind durch Anpflanzung von Laubbäumen nach Maßgabe des Umweltberichtes zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum anzupflanzen.

## § 4 Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind die Flächen von Stellplätzen in möglichst wasserdurchlässiger Form zu befestigen (Rasengitterstein, Schotterrasen oder Pflaster mit einem Fugenanteil von mind. 25 %).

## § 5 Versickerung Oberflächenwasser

Das auf den Baugrundstücken - mit Ausnahme der Hof-, Verkehrs- und Lagerflächen - anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete Anlagen (Versickerungsmulden, Versickerungsschächte, Drainagen) nach Maßgabe der wasserwirtschaftlichen Vorplanung für das Baugebiet zu versickern.

## § 6 Festsetzungen zum Immissionsschutz (gem. § 1 (4) BauNVO)

### Emissionskontingente

Im Plangebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691: 2006-12 „Geräuschkontingentierung“ (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angegebenen Emissionskontingente "effektive Werte" sind, der "wahre" Schalleistungspegel kann um das Maß einer möglichen Minderung durch Gebäude oder sonstige technische Einrichtungen, sowie durch zeitliche Einschränkungen erhöht werden. Damit ist es möglich, bei einer Betriebsplanung durch Gebäudestellungen oder Wahl von entsprechenden Baustoffen auch stärker emittierende Betriebe zu verwirklichen. Negativ kann und wird der "wahre" Schalleistungspegel jedoch z. B. durch Ruhezeitenzuschläge gem. TA-Lärm beeinflusst".

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5:

**1. Teilpegelberechnung:** Je nach der jeweiligen Grundstücksgröße des einzelnen Vorhabens ergeben sich Teilpegel, die bei den Immissionsorten maximal erreicht werden dürfen. Die  $L_{EK}$  beziehen sich jeweils auf die gewerblich nutzbare Grundstücksfläche und sind in einer Höhe von 3,5 m über Gelände anzusetzen.

**2. Beurteilungspegel des Vorhabens:** Für das Vorhaben sind gem. TA Lärm in der jeweils aktuellen Fassung durch Messung und / oder Berechnung die Beurteilungspegel an den relevanten Immissionsorten zu ermitteln.

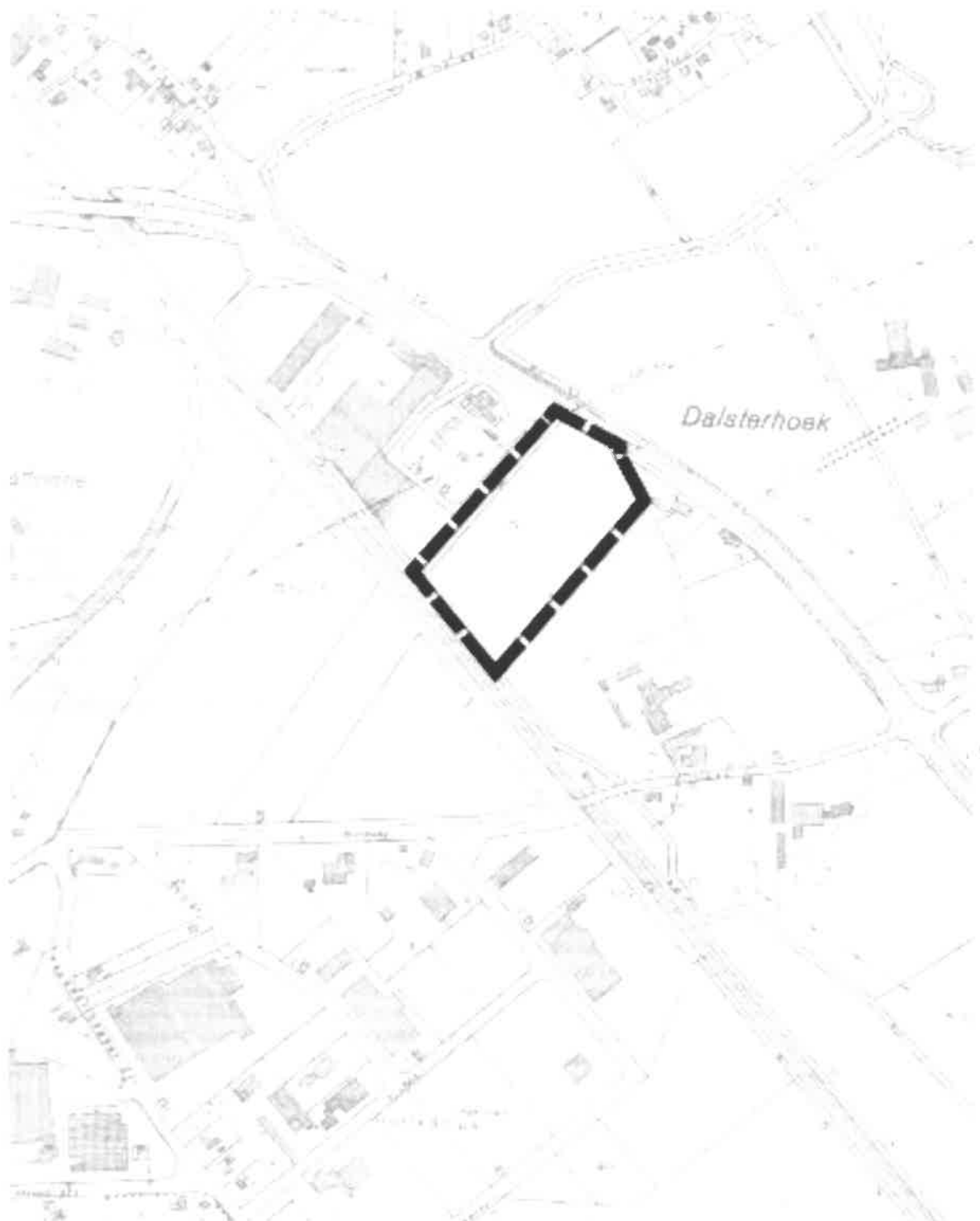
Die Teilpegel aus 1. sind mit den Beurteilungspegeln aus 2. zu vergleichen. Die Beurteilungspegel des jeweiligen Vorhabens (aus 2.) dürfen die ermittelten Teilpegel (aus 1.) nicht überschreiten. So ist sichergestellt, dass die Gesamtheit aller Gewerbeflächen bzw. Betriebsflächen keine unzulässigen Immissionen verursachen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

Wallenhorst, den 2018-06-21  
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG



Johannes Eversmann

**Anlage:****Abb.: Bebauungsplan Nr. 69 (1. vereinfachte Änderung 2009, Ausschnitt o.M.)**

## VERFAHRENSVERMERKE (Aufstellungsverfahren gemäß § 13 BauGB)

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Salzbergen hat in seiner Sitzung am 08.06.2017 die Aufstellung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 27.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Salzbergen, den 01.08.2018

  
.....  
Bürgermeister

### 2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Salzbergen hat in seiner Sitzung am 17.04.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69, 2. vereinfachte Änderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69, 2. vereinfachte Änderung und die Begründung haben vom 30.04.2018 bis zum 01.06.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.04.2018 zur Stellungnahme aufgefordert.

Salzbergen, den 01.08.2018

  
.....  
Bürgermeister

### 3. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Salzbergen hat diese 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 nach endgültiger Abwägung in seiner Sitzung am 21.06.2018 (gemäß § 10 BauGB) beschlossen.

Salzbergen, den 01.08.2018

  
.....  
Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 31.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Mit Inkrafttreten der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 tritt die Veränderungssperre, die der Rat der Gemeinde am 20.06.2017 beschlossen hat, kraft Gesetzes außer Kraft.

Salzbergen, den 01.08.2018

  
.....  
Bürgermeister

### Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Auf die Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften wurde gemäß § 215 BauGB hingewiesen. Innerhalb der Frist eines Jahres seit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wurde eine Verletzung der in der Bekanntmachung bezeichneten Vorschriften nicht geltend gemacht. Etwaige Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Salzbergen, den

.....  
Bürgermeister