

MI ₁	
II-III	0,8
1,8	g
TF: 1.1; 2.1; 2.2; 3; 4; 5.2; 5.3; 6	

MI ₂	
II-IV	0,6
1,8	g
TF: 1.1; 1.2; 2.1; 2.2; 3; 4; 5.1; 5.2; 5.3	

MI ₂	
II	0,6
1,2	g
TF: 1.1; 1.2; 2.1; 2.2; 3; 4; 5.1; 5.2; 5.3	

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1**
1.1 In den Mischgebieten MI 1 u. MI 2 sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten i. S. des § 4a BauNVO) sind unzulässig.
1.2 Im MI 2 sind selbständige Einzelhandelsbetriebe mit nichtstadtrelevanten Hauptsortimenten ausgeschlossen. Selbständige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-nichtstadtrelevantem Hauptsortiment und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sind jeweils mit max. 150 m² Verkaufsfläche zulässig.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 u. 23 BauNVO**
2.1 Zum Zwecke der Erhaltung vorhandener Traufgassen kann auf einem höchstens 15 m breiten Abschnitt einer seitlichen Grundstücksgrenze ein geringer Abstand zugelassen werden. Das gilt nur dann, wenn die zugehörigen Wandflächen beider Gebäude keine Fenster, Fensterterren o.Ä. zu Aufenthaltsräumen aufweisen.
2.2 Von den Baulinien darf über 1/3 der Länge des Bauwerks um max. 1,5 Meter zurückgeblieben werden.
- Garagen und Nebenanlagen gem. 12 u. § 14 BauNVO**
Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, soweit es sich um bauliche Anlagen handelt, sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baulinie/-grenze unzulässig.
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
4.1 **Lärmpegelbereiche**
Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind die Anforderungen gem. der DIN 4109 zu beachten.
Im Lärmpegelbereich IV gelten an den Aussenfassaden für Wohnungen: erf. R,w,res = 40 dB für Büro und Sozialräume: erf. R,w,res = 35 dB
Im Lärmpegelbereich V gelten an den Aussenfassaden für Wohnungen: erf. R,w,res = 45 dB für Büro und Sozialräume: erf. R,w,res = 40 dB
Im Lärmpegelbereich VI gelten an den Aussenfassaden für Wohnungen: erf. R,w,res = 50 dB für Büro und Sozialräume: erf. R,w,res = 45 dB
4.2 **Beschränkungen für Außenwohnbereiche**
In den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) sind schutzbedürftige Freibereiche (Balkone und Terrassen) nur ausnahmsweise zulässig, sofern im Einzelfall ein Unterschreiten des Orientierungswertes der DIN 18005: Blatt 1 für Mischgebiete von 60 dB(A) nachgewiesen wird. Zum Nachweis darf der maßgebliche Außenlärmpegel im Fassadennäherbereich der straßenabgewandten Gebäudeseite um 10 dB(A) gemindert werden.
- Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**
5.1 Die als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgänge sind durch Hochstämme gem. textl. Festsetzung Nr. 5.3 (Mindestumfang 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu ersetzen.
5.2 Neu angelegte Stellplätze in den Mischgebieten MI 1 u. MI 2 sind je 5 Stellplätze mit einem mittelkrönigen Laubbäum gem. Pflanzliste (textl. Festsetzung Nr. 5.3) mit einem Mindestumfang von 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu begrünen. Die Pflanzbeete müssen eine Mindestgröße von 4 m² aufweisen.
5.3 Pflanzliste für Bäume
Für die Baumpflanzungen auf den Mischgebietsgrundstücken sollen folgende Arten verwendet werden:
Schwedische Mehlbeere Sorbus intermedia
Vogelbeere Sorbus aucuparia
Vogelkirsche Prunus avium 'plena'
Baumhasel Corylus cornuta
Hainbuche Carpinus betulus
Rotbl. Kastanie Aesculus cam. 'Britoli'
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke zu belasten.

Hinweise

- Bodendenkmale**
Im gekennzeichneten Bereich nördlich der Straße "Am Vorwerk" bedürfen sämtliche Erdarbeiten einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG). Diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Im gesamten Geltungsbereich sind bei der Plandurchführung zuzugewinnende ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde der Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für Denkmalpflege zu melden; Untere Denkmalbehörde ist der Fachdienst Bauordnung der Stadt Delmenhorst.
- Baumschutzsatzung**
Auf § 3 der Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Delmenhorst wird hingewiesen.
- Vorbelastung durch Verkehrslärm**
Für die ausgeübten und geplanten Nutzungen in den Mischgebieten können gegenüber den Trägern der Straßenbaulast (Bund, Land und Stadt) keine Ansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Aufhebung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1**
Im Änderungsbereich werden die ursprünglich wirksamen Festsetzungen des B'planes Nr. 1 durch die Festsetzungen der 38. Änderung ersetzt.
- DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau"; DIN 18005 und schalltechnische Untersuchung zur 38. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1**
Auf die Möglichkeit der Anwendung der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989 einschließlich der Berichtigung 1 vom August 1992 wird hingewiesen. Die DIN 4109 und die DIN 18005 können bei der Stadt Delmenhorst, Fachdienst Stadtplanung, eingesehen oder beim Beuth-Verlag bezogen werden.
Die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan erarbeitete schalltechnische Untersuchung und die DIN 18005 sind ebenfalls bei der Stadt Delmenhorst, Fachdienst Stadtplanung, einsehbar.
- Kampfmittel**
Die Auswertung der alliierten Luftbilder zeigen keine Bombardierung des Planungsgebietes. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion in Hannover zu benachrichtigen.
- Einzelhandelskonzept**
Das vom Rat beschlossene Einzelhandelskonzept der Stadt Delmenhorst liegt an dem Ort der Einsichtnahme für die rechtskräftigen Bebauungspläne zu jedermanns Einsicht bereit.

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) vom 17.12.2010 hat der Rat der Stadt Delmenhorst die 38. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 21.12.2011

Stadt Delmenhorst
gez. Patrick de la Lanne
Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 23.06.2009 die Aufstellung der 38. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 25.06.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung mit Umweltbericht haben vom 04.07.2011 bis 05.08.2011 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.06.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Rat der Stadt hat die 38. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 nach Prüfung aller Anregungen und Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am 13.12.2011 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 11.01.2012 im Delmenhorster Kreisblatt bekannt gemacht worden. Die 38. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist damit am 11.01.2012 rechtsverbindlich geworden.

Für die Aufstellung des Planentwurfes:

Oldenburg, den 03.11.2011
Planteam **WMW** GmbH & Co. KG
Donnerschwer Str. 90 · 28123 Oldenburg
Tel.: 0441-381363-0
Fax: 0441-381363-63
gez. H. Weydringer

Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

I. Festsetzungen des Planes

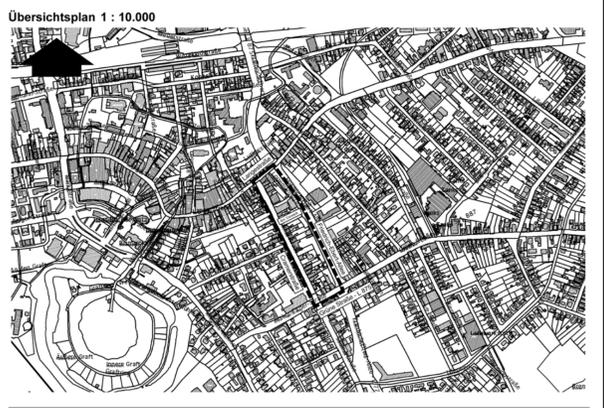
- Art der baulichen Nutzung**
MI₁ Mischgebiet 1
MI₂ Mischgebiet 2
- Maß der baulichen Nutzung**
1,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen**
g geschlossene Bauweise
- - - - - Baulinie; bzw. Straßenbegrenzungslinie und Baulinie
- · - · - · - Baugrenze; bzw. Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze
- Verkehrsflächen**
□ öffentliche Straßenverkehrsflächen
□ Straßenbegrenzungslinie
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
○ Zu erhaltender Einzelbaum
- Sonstige Planzeichen**
□ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
□ Umgrenzung von Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Umwelt-Bundes-Immissionsschutzgesetzes
□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
□ Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
TF: 4
□ LPB VI
□ LPB V Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4)
- Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB**
□ BauDenkmal
□ Bereich mit Verdacht auf Bodendenkmale vgl. Hinweis Nr. 1

Stadt Delmenhorst

38. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Cramerstraße / Am Vorwerk"

mit Änderungen in einem Bereich zwischen Cramerstraße, Lange Straße, Friedrich-Ebert-Allee und Grüne Straße

1 : 1.000



Rechtskräftig seit: 11.01.2012
Planteam **WMW** GmbH & Co. KG, Oldenburg