



PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Delmenhorst den Bebauungsplan Nr. 360 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen mit Rückwirkung der erstmaligen Inkraftsetzung entsprechend § 214 (4) BauGB als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 20.07.2020

Stadt Delmenhorst
gez. Axel Jahnz
Oberbürgermeister

PRÄAMBEL:

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Delmenhorst den Bebauungsplan Nr. 360 bestehend aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Stadt Delmenhorst, den 13.10.2017

Siegel
gez. Axel Jahnz
Oberbürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF):

1. Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO

1.1 In dem Mischgebieten MI sind die unter § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und Nr. 8 BauNVO genannten allgemein zulässigen „Gartenbaubetriebe“, „Tankstellen“ sowie „Vergnügungsstätten“ nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 In den Mischgebieten MI sind die unter § 6 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO).

1.3 In den Mischgebieten MI sind bei zulässigen Gewerbebetrieben der Verkauf von Randsortimenten (zentrenrelevante sowie nicht zentrenrelevante Sortimente i.d.S. der Delmenhorster Sortimentsliste) auf einer Fläche von maximal 10% der Geschossfläche zulässig.

2. Nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Bremer Straße sind Garagen und überdachte Einzelstellplätze nach § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.

3. Passiver Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

3.1 Für die Bauflächen wird passiver Schallschutz festgesetzt. In den jeweiligen Bereichen sind Vorkehrungen zum Schallschutz bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Die straßenzugewandten Seiten und die senkrecht zur Straßenachse stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben sowie von Büroräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches der DIN 4109 genügen.

Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallhindernisses mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes bei der Ermittlung des Lärmpegelbereiches in Abweichung zum Bebauungsplan angerechnet werden.

3.2 Die Schlafräume sind an den der Bahntrasse abgewandten Seite anzuordnen oder mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Alternativ sind bauliche Maßnahmen vorzusehen: Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, ist sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden.

3.3 Aufenthaltsräume wie Terrassen und Balkone dürfen nicht an den Hausseiten angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall der Bremer Straße unterliegen, alternativ sind diese einzuhausen.

HINWEISE:

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde zutage treten, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

In Teilbereichen des Plangebietes besteht der Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg. In diesen Bereichen wird das Sondieren der Grundstücke vor Beginn von Erd- und Bauarbeiten empfohlen. Näheres dazu ist der Begründung zu entnehmen.

RECHTSGRUNDLAGEN:

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015.

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

DIN-VORSCHRIFTEN:

Die in der textlichen Festsetzung Nr. 3 aufgeführte DIN-Norm ist bei der Stadt Delmenhorst einsehbar.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 360 nach Prüfung aller Stellungnahmen und Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am 19.05.2020 als Satzung sowie die Begründung mit Rückwirkung entsprechend § 214 (4) BauGB zum 23.10.2017 beschlossen.

Delmenhorst, den 20.07.2020

Siegel
Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag
gez. U. Ihm

Der rückwirkende Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 29.07.2020 unter der Internetadresse „www.delmenhorst.de“ in der Rubrik „Aktuelles“ unter „Amtliche Bekanntmachungen“ bereitgestellt worden. Eine Hinweisbekanntmachung erfolgte im Delmenhorster Kreisblatt. Dieser Bebauungsplan ist damit rückwirkend zum 23.10.2017 rechtsverbindlich geworden.

Delmenhorst, den 29.07.2020

Siegel
Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag
gez. Elke Tewes-Meyerholz

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.05.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 360 unter Anwendung des § 214 (4) BauGB mit Wirkung vom 23.10.2017 rückwirkend in Kraft zu setzen.

Delmenhorst, den 20.07.2020

Siegel
Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag
gez. U. Ihm

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 15.04.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 360 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 16.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Delmenhorst, den 13.10.2017

Siegel
Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag
gez. U. Ihm

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben vom 21.02.2017 bis 22.03.2017 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Delmenhorst, den 13.10.2017

Siegel
Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag
gez. U. Ihm

Planunterlage: Liegenschaftskarte 1:1000

Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Behörde zulässig (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 11.12.2002).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.03.2016). 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.

Oldenburg, den 09.09.2017

Siegel
Dipl.-Ing. Wilke Lübke
Öffentl. best. Verm.-Ing.
gez. W. Lübke

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 360 nach Prüfung aller Anregungen und Abwägungen aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander gemäß § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am 21.06.2017 als Satzung sowie die Begründung und den Umweltbericht beschlossen.

Delmenhorst, den 13.10.2017

Siegel
Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag
gez. U. Ihm

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 23.10.2017 im Delmenhorster Kreisblatt bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 360 ist damit am 23.10.2017 rechtsverbindlich geworden.

Delmenhorst, den 23.10.2017

Siegel
Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag
gez. U. Ihm

Für die Aufstellung des Planentwurfs:
Oldenburg, den 19.05.2017

lux-planung
gez. M. Lux

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
z.B. 0,1 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

— Straßenverkehrsflächen
— Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P private Verkehrsflächen

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

⊙ Versorgungsfäche Abfall

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

● zu erhaltende Bäume

7. Sonstige Planzeichen

▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
VI/V Lärmpegelbereiche (vgl. textl. Festsetzung Nr. 3)

Stadt
Delmenhorst

Bebauungsplan Nr. 360
"Bremer Straße 170 - 174"

für Grundstücke nördlich der Bremer Straße

ohne Maßstab

Rechtskräftig seit: 23.10.2017

Bearbeitet: Dipl.-Ing. Matthias Lux

lux planung