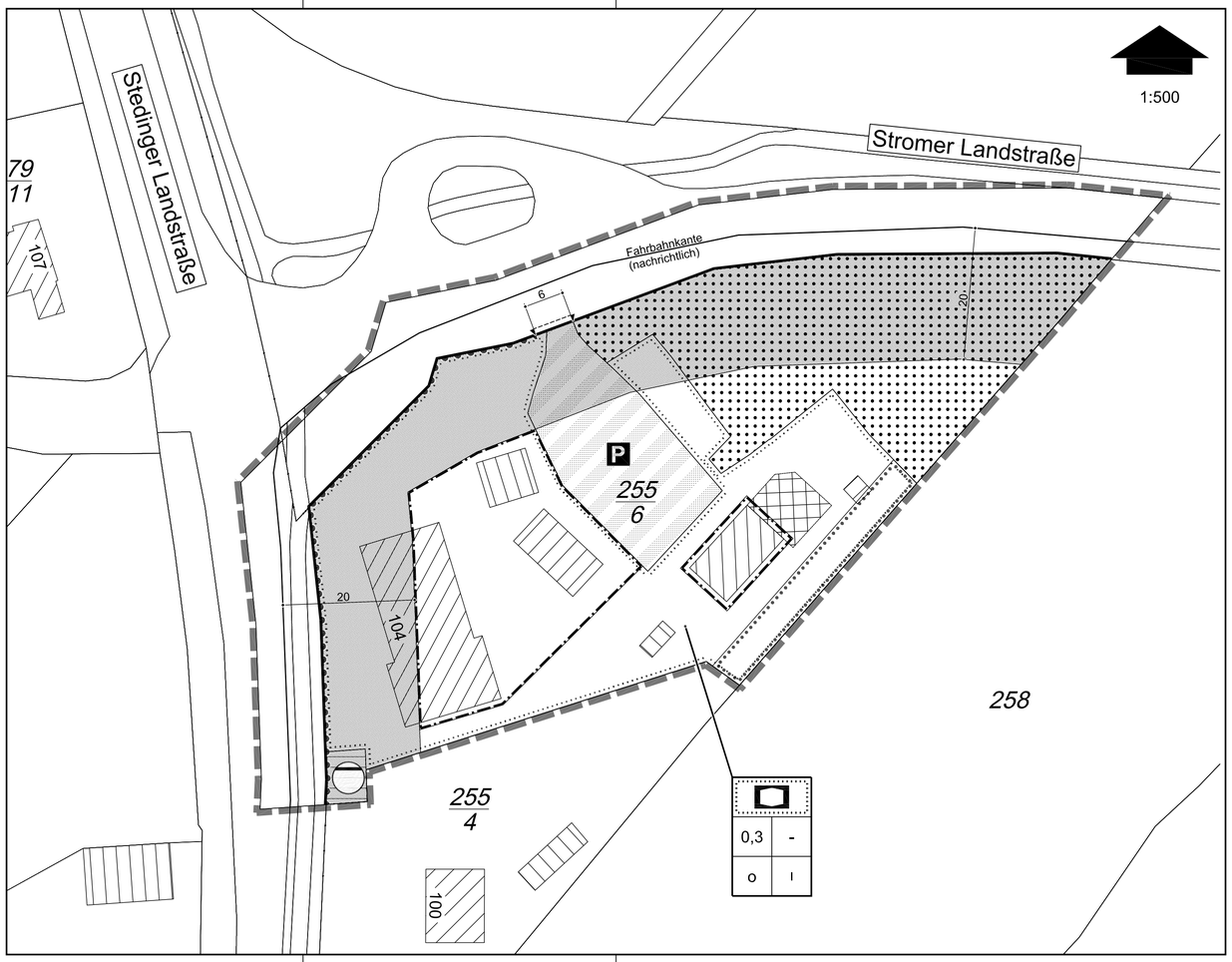


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rettungswache und Vereinsheim“ sind folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:

   - Rettungswache mit Ruheräumen für Angehörige von Hilfsorganisationen, Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge der Hilfsorganisationen sowie die der Rettungswache dienenden sanitären und gastronomischen Anlagen, Büroräume, Lagerräume, Technikräume und Gemeinschaftsräume.

   - Vereinsheim mit Versammlungs- und Gemeinschaftsräumen für Mitglieder ortsansässiger Vereine sowie die dem Vereinsheim dienenden sanitären und gastronomischen Anlagen, Büroräume sowie Lagerräume.
2. Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gilt die Festsetzung der Baugrenzen nur, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sind als Ausnahme zulässig.
3. Für die Fläche für den Gemeinbedarf gilt ein Anschlussverbot für die Stedinger Landstraße (Landesstraße 875) und einen Teil der Stromer Landstraße (Landesstraße 877). Die Zu- und Abfahrt zur Fläche für den Gemeinbedarf ist ausschließlich über den zeichnerisch festgesetzten "Einfahrtbereich" zulässig.
4. Die Beseitigung des auf der Fläche für den Gemeinbedarf anfallenden Regenwassers hat auf dem Baugrundstück durch Flächenversickerung zu erfolgen. Die Beseitigung des auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche anfallenden Regenwassers hat durch Versickerung und Ableitung in einer straßenbegleitenden Mulde zu erfolgen. Die straßenbegleitende Versickerungsmulde darf zur Schaffung erforderlicher Zufahrten überbaut werden.
5. Die innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB festgesetzten Fläche bestehenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- oder Wurzelbereiches sind unzulässig. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung mit standortgerechten heimischen Laubbäumen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist – gemessen in 1,0 m Höhe – ein Stammumfang von mindestens 16 cm bis 18 cm zu wählen. Innerhalb dieser festgesetzten Fläche sind bauliche Anlagen als Ausnahme zulässig, sofern die Wurzel- und Kronenbereiche der bestehenden Bäume nicht beeinträchtigt werden.
6. Stellplätze, Grundstückszufahrten und Zuwegungen sind – auch innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – flächensparend und versickerungsoffen herzustellen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegene Grundstück „Stedinger Landstraße 104“ grenzt außerhalb der Ortsdurchfahrten an die Stedinger Landstraße (Landesstraße 875) und die Stromer Landstraße (Landesstraße 877). Gemäß § 24 Abs. 1 NStrG dürfen in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art und bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Die bestehenden „Fahrbahnkanten“ und die gemäß § 24 Abs. 1 NStrG zu beachtenden „Bauverbotszonen“ werden im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Außerdem wird auf § 24 Abs. 2 NStrG hingewiesen, nach dem auch über diesen Bereich hinaus Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen unter Voraussetzungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde zu ergehen haben.

HINWEISE

1. Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – hier der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Regionaldirektion Hameln-Hannover – hat mit Schreiben vom 04.11.2019 mitgeteilt, dass die vorhandenen Luftbilder keine Bombardierung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zeigen. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel (zum Beispiel Granaten, Panzerfäuste oder Minen) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
2. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde – zum Beispiel Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkohlekonzentrationen (auch geringe Spuren solcher Funde) – gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen. Für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bäume vorhanden, die nach der Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Delmenhorst geschützt sind. Auf diese Satzung wird deshalb hingewiesen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) zuletzt geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) zuletzt geändert worden ist.

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

   0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)

   I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

   o — Offene Bauweise

   Baugrenze

3. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

   Flächen für den Gemeinbedarf

   Einrichtungen und Anlagen: Rettungswache und Vereinsheim

4. VERKEHRSFLÄCHEN

   Straßenverkehrsflächen

   Straßenbegrenzungslinie

   Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

   P — Zweckbestimmung: Stellplätze und P+R - Parkplatz

   Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

   Ein- und Ausfahrtsbereich

5. FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG

   Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

   Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen: Abwasser

6. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

   Flächen für Wald

7. MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG DER NATUR

   Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (s. TF 5)

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

   Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEMÄSS § 9 (6) BAUGB

   Fahrbahnrand

   Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG

PRÄAMBEL

Aufgrund der § 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) zuletzt geändert worden ist und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244), hat der Rat der Stadt Delmenhorst den Bebauungsplan Nr. 377 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 20.05.2021

Siegel

Stadt Delmenhorst

gez. Axel Jahnz
Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 12.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 377 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.02.2020 bekanntgemacht worden.

Delmenhorst, den 20.05.2021

Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag

Siegel

gez. Stefan Lehmann

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 05.08.2019). 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.

Delmenhorst, den 25.05.2021

Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
RD Oldenburg-Cloppenburg
Katasteramt Delmenhorst
Im Auftrag

Siegel

gez. Günter Janzen

Für die Aufstellung des Planentwurfes

Delmenhorst, den 20.05.2021

Fachdienst Stadtplanung

gez. Stefan Lehmann

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung haben vom 07.08.2020 bis 07.09.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 29.07.2020 im Delmenhorster Kreisblatt bekanntgemacht worden.

Delmenhorst, den 20.05.2021

Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag

Siegel

gez. Stefan Lehmann

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 377 nach Prüfung aller Stellungnahmen und Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in seiner Sitzung am 25.03.2021 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Delmenhorst, den 20.05.2021

Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag

Siegel

gez. Stefan Lehmann

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.06.2021 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 am 16.06.2021 rechtsverbindlich geworden.

Delmenhorst, den 16.06.2021

Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag

Siegel

gez. Stefan Lehmann

Stadt Delmenhorst

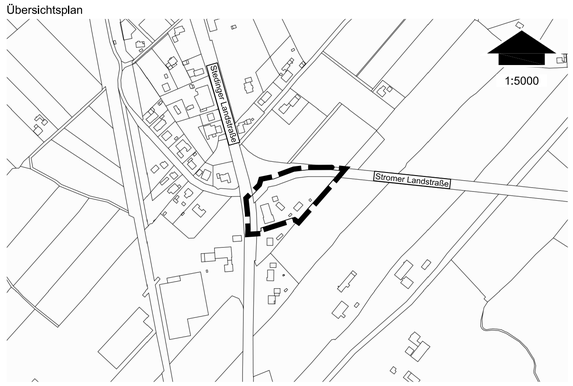
Delmenhorst verbindet

Bebauungsplan Nr. 377 "Rettungswache und Vereinsheim"

für das im Stadtnorden gelegene Grundstück Stedinger Landstraße 104

Verfahren nach § 13a BauGB

Übersichtsplan



Rechtskräftig seit: 16.06.2021

FACHDIENST 51 - STADTPLANUNG

Entwurf: M.Sc. Rico Bogacz
Zeichnung: Anke Eilers