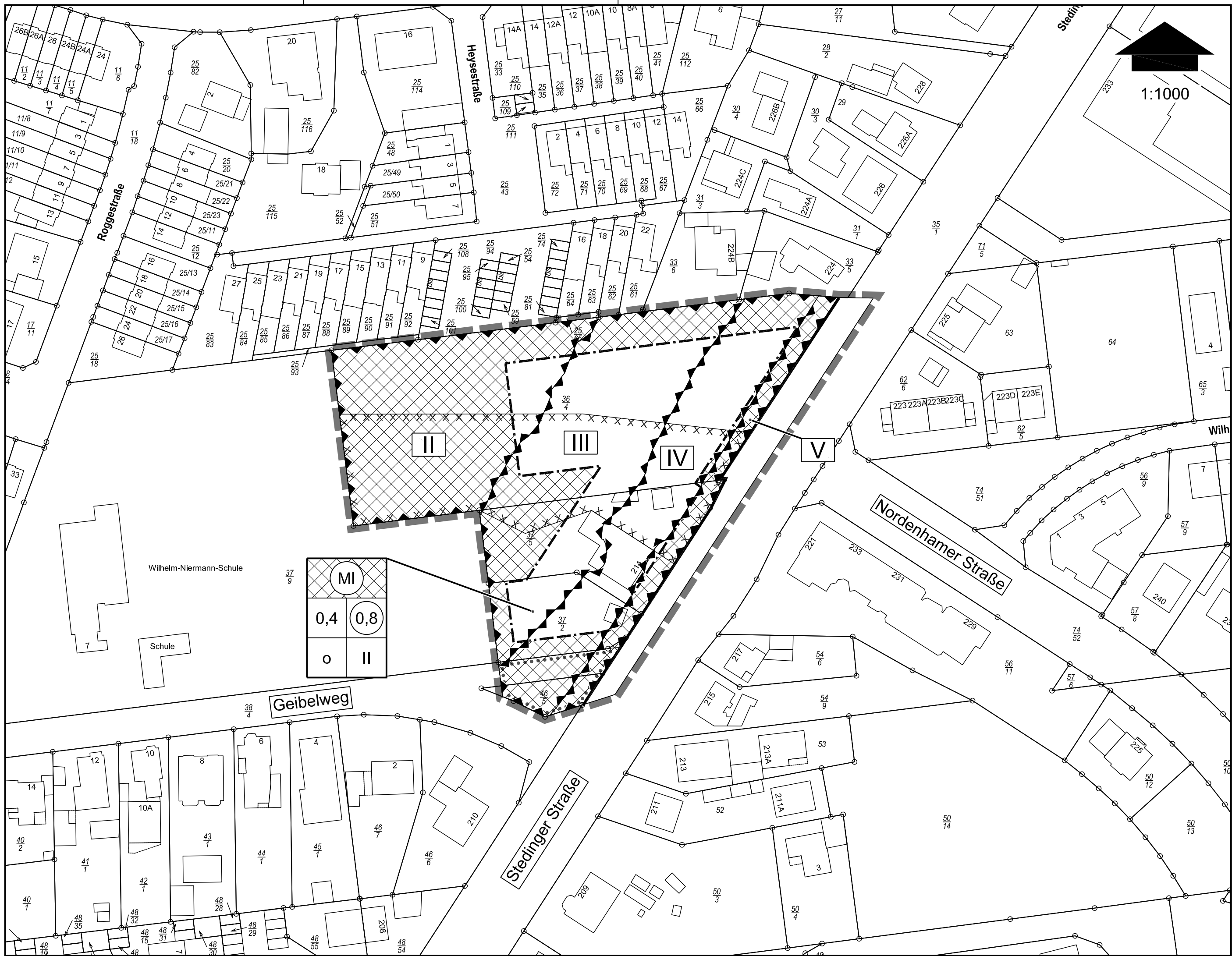




PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Mischgebiete

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8

Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o Offene Bauweise

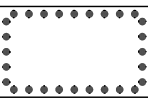
----- Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen

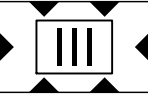
Straßenbegrenzungslinie

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

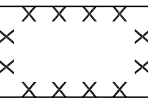


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

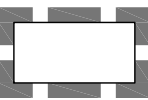
6. SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung der Flächen für Nutzungen vorgesehenen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmpegelbereiche, s. TF 5)



Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen (Kampfmitteln) belastet sind



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

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 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 20.05.2021



Stadt Delmenhorst

gez. Axel Jahnz
Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 12.02.2020 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.07.2020 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 18.05.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Delmenhorst, den 20.05.2021

Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag

Siegel

gez. Günter Janzen

Für die Aufstellung des Planentwurfes

Delmenhorst, den 20.05.2021

Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag

Siegel

gez. Stefan Lehmann

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung haben vom 18.11.2020 bis 18.12.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 10.11.2020 im Delmenhorster Kreisblatt bekanntgemacht worden.

Delmenhorst, den 20.05.2021

Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag

Siegel

gez. Stefan Lehmann

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.06.2021 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 16.03.2021

Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag

Siegel

gez. Stefan Lehmann

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sowie Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- Im Mischgebiet sind selbständige Einzelhandelsbetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig. Im unmittelbaren räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben stehende unselbständige Verkaufsstellen sind zulässig, sofern das angebotene Sortiment im jeweiligen Betrieb selbst hergestellt beziehungsweise dort verarbeitet wird. Diese Einzelhandelsnutzung bedarf der Zuordnung zu einem zulässigerweise errichteten und zulässigerweise betriebenen Gewerbebetrieb und muss ihm gegenüber im Maß der baulichen Nutzung untergeordnet sein.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, und Garagen nach § 12 BauNVO nicht zulässig.
- 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.
- Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005-1 durch Verkehrslärm sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vorzusehen. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu erfüllen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel La (dB)
II	60
III	65
IV	70
V	75

Die Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen $R'_{w,ges}$ werden gemäß DIN 4109-1:2018-01, Gleichung 6 je nach Raumart in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel L_a bestimmt: $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches;

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und ähnliches;

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5.

Im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in Schlafräumen ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies kann zum Beispiel durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.

Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass zum Beispiel durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere Lärmpegelbereiche als festgesetzt erreicht werden können.

HINWEISE

- Vergnügungsstätten sind gewerbliche Nutzungsarten, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden Freizeit-Unterhaltung widmen. Vergnügungsstätten sind unter anderem Nachtlokale, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros und Wettvermittlungen sowie Swinger-Clubs. Diese Auflistung ist nicht abschließend.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde – zum Beispiel Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen (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.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bäume vorhanden, die nach der Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Delmenhorst geschützt sind. Auf die Baumschutzsatzung wird deshalb hingewiesen.
- Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – hier der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Regionaldirektion Hameln-Hannover – hat mit Schreiben vom 07.08.2020 mitgeteilt, dass nach durchgeführter Luftbildauswertung auf einer Teilfläche des Plangebietes eine Kampfmittelbelastung vermutet wird. Da für diese Teilfläche ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel besteht, wird aus Sicherheitsgründen eine Sondierung empfohlen. Hinsichtlich der erforderlichen Maßnahmen ist die zuständige Gefahrenabwehrbehörde zu kontaktieren. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (zum Beispiel Granaten, Panzerfäuste oder Minen) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Im Bebauungsplan ist die Kennzeichnung der betroffenen Fläche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB erfolgt.
- Das vom Rat der Stadt Delmenhorst beschlossene Einzelhandelskonzept, die DIN 18005-1 („Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Juli 2002, Beuth Verlag), die DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Beuth Verlag) und die DIN 4109-2:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018, Beuth Verlag) liegen am Ort der Einsichtnahme für die rechtskräftigen Bebauungspläne der Stadt Delmenhorst zu jedermanns Einsicht bereit.

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).

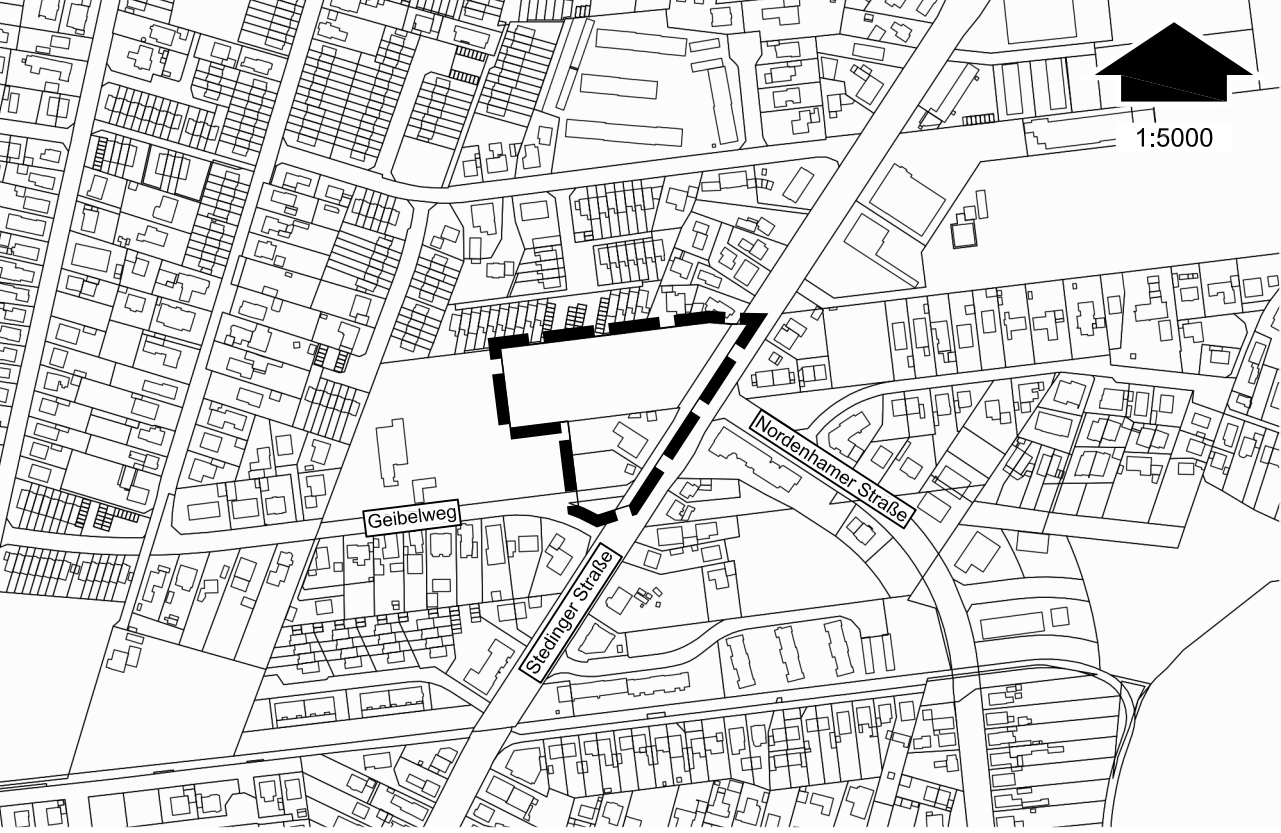
Stadt
Delmenhorst



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44
"Westlich Stedinger Straße"

für das Flurstück 36/4 der Flur 21 in der Gemarkung Delmenhorst

Übersichtsplan



Rechtskräftig seit: 16.06.2021

FACHDIENST 51 - STADTPLANUNG

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