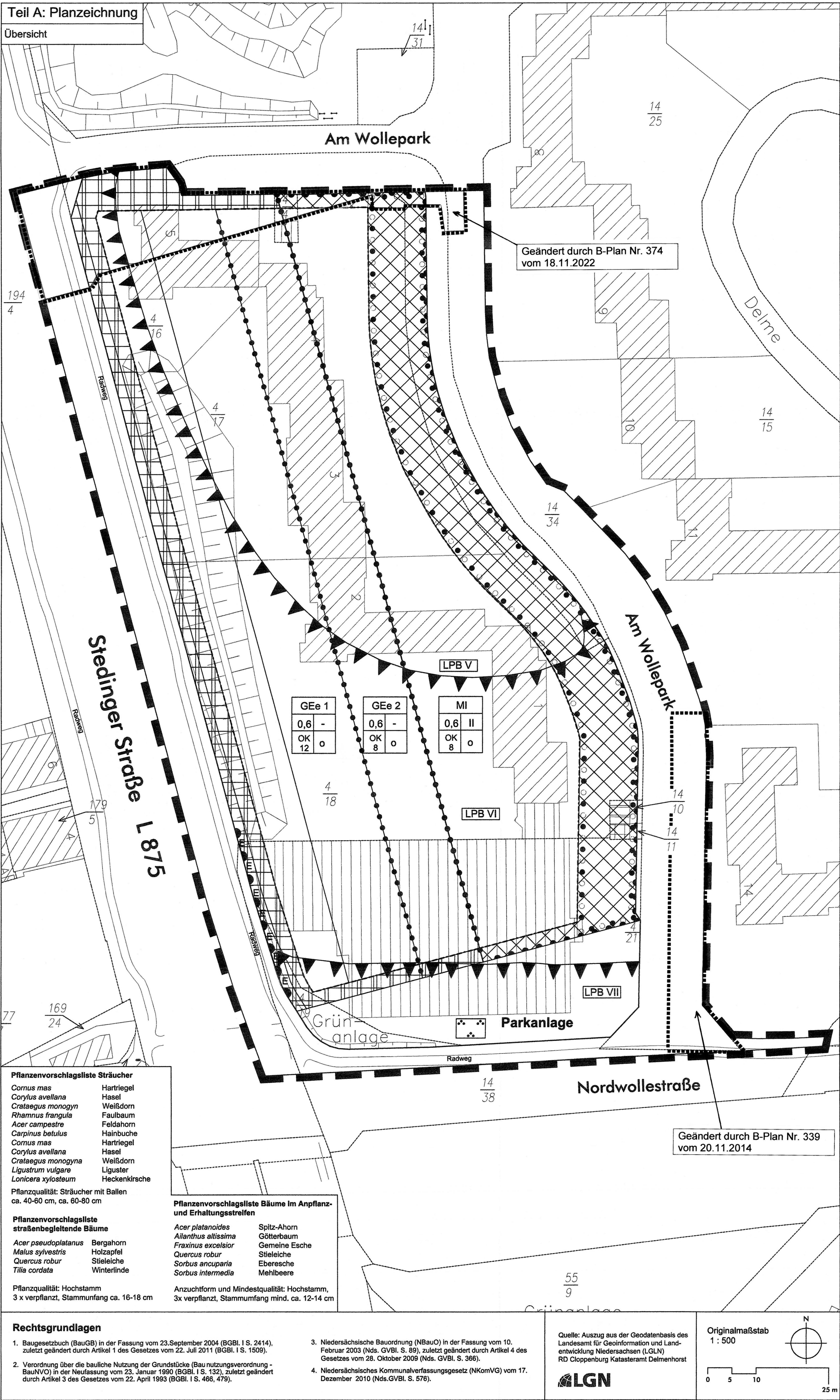




Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

- eingeschränktes Gewerbegebiet mit lfd. Nummer
- Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
- II Zahl der Vollgeschosse als Mindestmaß
- OK 8 Maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) in Metern über Bezugspunkt

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- offene Bauweise
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Einfahrten
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

5. Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Parkanlage

6. Natur und Landschaft

- Flächen für Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Anpflanz- und Erhaltungstreifen)

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

8. Kennzeichnungen

- Lärmpegelbereich mit Ziffer in Anlehnung an die DIN 4109

9. Darstellungen ohne Normcharakter

- Flurgrenze mit Flurstücksnummer
- Wegebezeichnung
- Bestandsgebäude

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- 1.2 Im gesamten Plangebiet sind
- Läden und Einzelhandelsbetriebe,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Vergnügungsstätten aller Art sowie
 - Gewerbebetriebe, die auch dem entgeltlichen Geschlechtsverkehr dienen nicht zulässig.
- 1.3 Betriebe des Internet- und Versandhandels, die über keine Verkaufsstätte verfügen, sind allgemein zulässig.
- 1.4 Ausnahmsweise sind Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerkes oder des produzierenden oder verarbeitenden Gewerbes zulässig. Diese Verkaufsstätten müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweilig Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein; die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Handwerks- oder Gewerbebetriebes deutlich untergeordnet sein.

1.5 In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind Lagerplätze nicht zulässig.

- 1.6 In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, allgemein zulässig.

- 1.7 Die gemäß § 8 (3) Nr. 2 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind allgemein zulässig.

1.8 In dem Mischgebiet sind Wohnungen nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

2. Gebäudehöhe

- 2.1 Im gesamten Plangebiet wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen für das Baufeld OK 12 mit einer Oberkante von 12,0 m sowie für die Baufelder OK 8 von 8,0 m jeweils über dem Bezugspunkt festgesetzt.

- 2.2 Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück nächstgelegenen Straßenabschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche.

- 2.3 Die Oberkante der maximalen Höhe der baulichen Anlagen wird definiert als der höchste Punkt einer baulichen Anlage.

- 2.4 Innerhalb des GEe 1, GEe 2 und MI kann ausnahmsweise ein Überschreiten der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen für untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, Lüftungsanlagen, Anlagen für Klimatisierung oder Fahrstuhlschächte zugelassen werden, wenn die Überschreitung im Hinblick auf ihre stadträumliche Wirkung untergeordnet ist.

3. Garagen und Nebenanlagen

- 3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, sofern sie Gebäude sind, sowie Garagen nach § 12 BauNVO nicht zulässig.

4. Zu- und Abfahrten

- 4.1 Ausnahmsweise kann für die Wohnnutzung im Mischgebiet innerhalb des Anpflanz- und Erhaltungstreifens je Grundstück eine Zu-/Ausfahrt in einer maximalen Breite von je 4,0 m zugelassen werden.

5. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 5.1 Für die als zu erhalten festgesetzten Bäume innerhalb des Anpflanz- und Erhaltungstreifens sind nach Abgang Ersatzpflanzungen mit einheimischen Bäumen vorzunehmen und diese dauerhaft zu erhalten. Je begonnene 40 cm Stammumfang des betroffenen Baumes, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, ist ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu pflanzen (vgl. Pflanzenvorschlagsliste "Bäume im Anpflanz- und Erhaltungstreifen"). Die Wurzelräume der Bäume sind dauerhaft wasser- und luftdurchlässig und von Ver- und Entsorgungseinrichtungen freizuhalten. Ein ausreichende Wasser- und Nährstoffversorgung der Baumwurzeln muss dauerhaft gewährleistet sein. Die Wurzelräume sind mit folgenden Mindestvolumina anzulegen: großkronige Bäume ca. 15 m³, kleinkronige Bäume ca. 12 m³.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 6.1 Innerhalb des Anpflanz- und Erhaltungstreifens sind als Maßnahme zum Teilausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt mind. drei großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. ca. 18/20 cm zu pflanzen (vgl. Pflanzenvorschlagsliste "Bäume im Anpflanz- und Erhaltungstreifen").

- 6.2 Auf Stellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. ca. 16/18 cm anzupflanzen und nach Abgang zu ersetzen.

7. Immissionsschutz

- 7.1 Innerhalb des Plangebietes sind für Außenbauteile der Gebäude entsprechend der Lage im gekennzeichneten Lärmpegelbereich Mindestschalldämmmaße R'w,res nach DIN 4109 einzuhalten. Für Räume mit reiner Tagesnutzung sind die Anforderungen um zwei Lärmpegelbereiche geringer als zeichnerisch dargestellt.

Im Lärmpegelbereich V gelten an den Außenfassaden für Wohnungen erf. R'w,res = 45 dB(A) und für Räume mit reiner Tagesnutzung (z.B. Büro- und Sozialräume) erf. R'w,res = 30 dB(A).

Im Lärmpegelbereich VI gelten an den Außenfassaden für Wohnungen erf. R'w,res = 50 dB(A) und für Räume mit reiner Tagesnutzung (z.B. Büro- und Sozialräume) erf. R'w,res = 35 dB(A).

Im Lärmpegelbereich VII gelten an den Außenfassaden für Räume mit reiner Tagesnutzung (z.B. Büro- und Sozialräume) erf. R'w,res = 40 dB(A).

- 7.2 Unter Beachtung des jeweiligen Einzelfalls kann, auf Grundlage eines schalltechnischen Einzelnachweises nach der DIN 4109, von den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen und somit von den Mindestschalldämmmaße R'w,res nach DIN 4109 abgewichen werden.

Örtliche Bauvorschriften

1. **Dacheindeckung (§ 56 (1) Nr. 1 NBauO):** Zur Dacheindeckung sind bei Verwendung von Tonziegeln und Betondachsteinen nur nicht glänzende, unglasierte Tonziegel und Betondachsteine in den Farben Rot bis Rotbraun oder Grau bis Anthrazit (in Annäherung an die RAL Farben 2001, 3002, 3013, 7039, 7043) zulässig. Engoben können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass es sich um matt wirkende Oberflächen handelt.
2. **Werbeanlagen (§ 56 (1) Nr. 2 NBauO):** Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen als Flachwerbeanlagen auszuführen. Großwerbetafeln, sowie Werbeanlagen oberhalb von 4,0 m über dem Bezugspunkt sind unzulässig.
3. **Mülltonnen (§ 56 (1) Nr. 7 NBauO):** Die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbaren Mülltonnenstellplätze und Mülltonnenschränke sind mit einer Bepflanzung oder einem Berankungsgerüst als Sichtschutz zu umgeben oder in die Baukörper von Hauptgebäuden oder Nebenanlagen baulich einzubeziehen.
4. **Ordnungswidrigkeiten (§ 91 (3) NBauO):** Ordnungswidrig handelt gemäß § 91 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zur Dacheindeckung, zu Werbeanlagen sowie zu Mülltonnen zuwiderhandelt. Gemäß § 91 (5) NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach § 91 (3) mit einer Geldbuße geahndet werden.

Hinweise

1. **Bodendenkmäler:** Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde zutage treten wird darauf hingewiesen, dass diese Funde melderpflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.
2. **Kampfmittel:** Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.
3. **Altablagerungen:** Sollten bei Bau- oder Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die untere Umweltbehörde zu benachrichtigen.
4. **Baumschutz:** Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Delmenhorst über den Schutz des Baumbestandes.
5. **DIN 18920:** Bei allen Baumaßnahmen im Bereich der festgesetzten Bepflanzungen sind die Schutzvorschriften der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsmaßnahmen bei Baumaßnahmen" zu beachten. Die DIN 18920 kann bei der Stadt Delmenhorst im Rathaus, Fachdienst Stadtgrün und Naturschutz, eingesehen oder beim Beuth-Verlag, Berlin bezogen werden.
6. **DIN 4109, DIN 18005:** Die DIN 4109 und die DIN 18005 sind bei der Stadt Delmenhorst im Rathaus, Fachdienst Stadtplanung, einsehbar oder beim Beuth-Verlag, Berlin zu beziehen.

Präambel

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NikomVG) vom 17.12.2010, hat der Rat der Stadt Delmenhorst den Bebauungsplan Nr. 332, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 15.02.2012

Stempel

Stadt Delmenhorst
gez. Patrick de La Lame
Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 03.03.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 332 "Stedinger Straße / Nordwollestraße" beschlossen. Der Beschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 11.03.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Delmenhorst, den 14.02.2012

Stempel

Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag
gez. U. Ihm

Aufstellung des Planentwurfs

Die Aufstellung des Planentwurfs erfolgte durch:

BPW baumgart+partner
Osterforstweg 70-71
28203 Bremen

Bremen, den 15.12.2011

gez. Lars Lemke
BPW baumgart+partner
Stadt- und Regionalplanung
Osterforstweg 70-71 28203 Bremen

Plangrundlage

Planunterlage: Liegenschaftskarte 1:1000

Die Verwertung für nichtlegene 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 12.03.2010). 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 15.02.2012

Stempel

Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
RD Cloppenburg
Katasteramt Delmenhorst
Im Auftrag
gez. Rolfkamp

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 332, "Stedinger Straße / Nordwollestraße" und die Begründung mit den wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 12.03.2010 bis 13.10.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.09.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Delmenhorst, den 14.02.2012

Stempel

Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag
gez. U. Ihm

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat den Bebauungsplan Nr. 332, "Stedinger Straße / Nordwollestraße" nach Prüfung der eingegangenen Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB und Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB in seiner Sitzung am 13.12.2011 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht und die örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Delmenhorst, den 14.02.2012

Stempel

Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag
gez. U. Ihm

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 332 "Stedinger Straße / Nordwollestraße" ist gem. § 10 (3) BauGB am 20.04.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 332 "Stedinger Straße / Nordwollestraße" ist damit am 20.04.2012 rechtsverbindlich geworden.

Delmenhorst, den 20.04.2012

Stempel

Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag
gez. U. Ihm

Stadt Delmenhorst



Bebauungsplan Nr. 332 "Stedinger Straße / Nordwollestraße" mit örtlichen Bauvorschriften

für einen Teilbereich zwischen der Stedinger Straße und der Straße
Am Wollepark

Übersichtsplan



Originalmaßstab 1 : 2.500

Rechtskräftig seit: 20.04.2012

Planverfasser:

BPW | baumgart+partner
www.bpw-baumgart.de

Osterforstweg 70-71
28203 Bremen
Tel. 0421 702027
Fax 0421 702027
office@bpw-baumgart.de
www.bpw-baumgart.de