



**PLANZEICHENERKLÄRUNG:**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB treten alle bis dahin rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der baulichen Nutzung
- a) Art und Maß der baulichen Nutzung**
  - Gewerbegebiete mit Einschränkungen, siehe TF 1, 3
  - Industriegebiet mit Einschränkungen siehe TF 2, 3
- b) Bauweise**
  - offene Bauweise
  - abweichende Bauweise; siehe TF 5
- c) Verkehrsflächen**
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenverkehrsfläche
  - Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Einfahrtbereich
- d) Grünflächen**
  - öffentliche Grünfläche
  - anzupflanzender Baum
- e) Wasserrflächen**
  - Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
  - Zweckbestimmung: Regenwasserhaltebecken
- f) Flächen und Maßnahmen für den Naturschutz**
  - Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- g) Flächen der Ver- und Entsorgung**
  - Schmutzwasserhauptpumpwerk
- h) Sonstige Planzeichen**
  - mit einem Leitungsrecht belastete Fläche
  - Grenze des befestigten Fahrbahnrandes der A 28
- j) Nachrichtliche Übernahmen**
  - Straßenverkehrsfläche nachrichtlich übernommen aufgrund straßenrechtlicher Planfeststellung
  - Wasserschutzzone III B
  - Wasserschutzgebiet Delmenhorst Wiekhorn Schutzzone. Die Verordnung vom 19.08.1975 ist zu beachten.
- k) Kennzeichnung**
  - Für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. siehe Hinweis Nr. 7
  - Flächen innerhalb des Immissionsbereiches (Radius 290m) eines landwirtschaftlichen Betriebes siehe Hinweis Nr. 8

**STÄDTBAULICHE DATEN**

eingeschränktes Gewerbegebiet GE/e 1	43.080 m <sup>2</sup>
eingeschränktes Gewerbegebiet GE/e 2	18.080 m <sup>2</sup>
eingeschränktes Gewerbegebiet GE/e 3	22.790 m <sup>2</sup>
eingeschränktes Industriegebiet GIE	29.820 m <sup>2</sup>
Fläche für Ver- und Entsorgung (SW-Pumpwerk)	1.440 m <sup>2</sup>
öffentliche Straßenverkehrsfläche Lange Wand	7.990 m <sup>2</sup>
öffentliche Straßenverkehrsfläche Schluttermühlenweg	1.630 m <sup>2</sup>
nachrichtlich dargestellte Verkehrsfläche	7.000 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünfläche	1.690 m <sup>2</sup>
Regenwasserhaltebecken	4.980 m <sup>2</sup>
<b>Plangebietgröße gesamt</b>	<b>138.080m<sup>2</sup></b>

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)**

- In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GE/e1-3) sind nur gewerbliche Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich stören. Weiterhin sind Schrottplätze, Tankstellen, Einzelhandels- und Beherbergungsbetriebe, Omnibus- und Taxunternehmen sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Lagerplätze sind ausnahmsweise als Zubehör zulässig. Gemäß § 8 (3) 2 und § 9 (3) 2 BauNVO sind Bauanträge für diese Anlagen ausnahmsweise zulässig. Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - In eingeschränkten Industriegebieten (GIE) sind Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig sind Anlagen, die laut 4. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftig sind. Die Ausnahme nach § 9 (3) 2 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (5), (6) und (9) BauNVO).
  - Über die oben genannte Gliederung hinaus wird die Art der Nutzung im Plangebiet wie nachstehend aufgeführt gegliedert. Für die eingeschränkten Gewerbe- und Industriegebiete werden unterschiedliche flächenbezogenen Schalleistungspegel festgesetzt. Zulässig sind nur Anlagen, deren flächenbezogenen Schalleistungspegel folgende festgesetzten Schalleistungspegel (Wert je m<sup>2</sup>) nicht überschreiten:
 

Gebiet	Schalleistungspegel tags	Schalleistungspegel nachts
GE/e 1	51	46
GE/e 2	56	41
GE/e 3	55	40
GIE	62	47
  - In den eingeschränkten Gewerbe- und Industriegebieten ist die maximale Gebäudehöhe mit 12,0 und 15,0 m festgesetzt. Der höchste Gebädepunkt ist zu messen bei Flachdächern an der Traufkante und bei geneigten Dächern am höchsten Firstpunkt. Bezugspunkt ist die Höhe 24,00 NN. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch technisch erforderliche Dachaufbauten und Anlagen wie Lüftungsschächte, Schornsteine und Betriebsaggregate im Einzelfall überschritten werden.
  - In Teilbereichen ist die abweichende Bauweise auf der Grundlage von § 22 BauNVO festgesetzt. Es sind Gebäudehöhen von über 50 m zulässig. Es gelten die Abstandsverordnungen der NBauVO.
  - Inmitten der 40 m breiten Baubeschränkungzone entlang der Bundesautobahn A 28 sind Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Verkehrsanlagen außerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung zulässig. Garagen gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen nach § 12 (1), (2) und (3) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind nicht zulässig.
  - Der Bereich entlang der Eigentumsgränze zur A 28 ist mit einer lückenlosen, festen Eintrichtung ohne Tür und Tor zu versehen.
  - Der nördlich, westlich und südlich entlang der Plangebietsgrenze verlaufenden Schluttermühlenweg wird nicht versiegelt und wie bisher in seiner Funktion im Wesentlichen die südlich angrenzenden Ackerflächen erschließen sowie als Fuß- und Radwegverbindung dienen.
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM AUSGLEICH:**
- Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind folgende Maßnahmen festgesetzt:
    - Maßnahme A 1: Wallhecke**  
Errichtung einer Wallhecke mit beidseitigen Senken und beidseitig extensiv zu pflegenden Krautsäumen. Auf der Walkkante und den Wallselten sind zweireihig Bäume und Sträucher in einem Abstand von ca. 1 x 1 m zu pflanzen.
    - Maßnahme A 2: Stobholzhecke**  
Anlage von dichten Baum-/Strauchpflanzungen unter Verwendung von Sträuchern und Heistern mit einem Pflanzabstand von ca. 1,5 x 1,5 m. Je ca. 50 m<sup>2</sup> ist ein Laubbäumchen in Hochstammqualität zu pflanzen.
    - Maßnahme A 3: Feldgehölz auf der öffentlichen Grünfläche**  
Anlage einer Gehölzpflanzung auf ca. 40% der Fläche. Es sind Heister, Sträucher und Bäume (als Hochstämme) zu verwenden.
    - Maßnahme A 4: Naturnahe Gestaltung des Regenwasserhaltebeckens**  
Naturnahe Gestaltung des Regenwasserhaltebeckens durch unterschiedliche Profilierung der Ufer, naturnahe Uferbepflanzung mit Röhrichtpflanzen, Freihaltung südexponierter Flächen, abwechslungsreiche Gewässervegetation, Sukzessionsflächen und Bepflanzung der Randflächen mit Sträuchern und Heistern von mindestens ca. 80 cm Höhe sowie Bäumen als Hochstämme.
  - Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind in Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten (Zufahrten etc.) standortgerechte, großkronige, einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens ca. 18 - 20 cm in einem Abstand von ca. 10 bis 15 m zu pflanzen. Die Pflanzbestände sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen flächendeckend zu bepflanzen.
  - In den eingeschränkten Gewerbe- und Industriegebieten sind mindestens ca. 10% der nicht überbauten Grundstücksfläche mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
  - Gebäude mit Flachdächern und flach geneigten Dächern bis max. 7° sind dauerhaft mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
  - Auf den Stellplatzanlagen ist mindestens pro vier PKW-Stellplätze oder zwei LKW-Stellplätze ein standortgerechter, heimischer großkroniger Laubbäumchen mit einem Stammumfang von ca. 2 x 2 m zu pflanzen und zu erhalten. Das Pflanzbest muss mindestens eine Größe von ca. 2 x 2 m haben.
  - Die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind den Eingriffflächen zugeordnet. Der Zuordnungsschlüssel ergibt sich aus der Bilanzierung der Verkehrsfläche/zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche und notwendiger Ausgleichsfläche.
  - Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind aus der nachstehenden Artenliste auszuwählen.
- |                            |                     |                       |
|----------------------------|---------------------|-----------------------|
| <b>Pflanzenliste</b>       |                     |                       |
| <b>Größerkronige Bäume</b> | Acer pseudoplatanus | Bergahorn             |
|                            | Betula pendula      | Sandbirke             |
|                            | Fagus sylvatica     | Rotbuche              |
|                            | Fraxinus excelsior  | Esche                 |
|                            | Quercus pedunculata | Traubeneiche          |
|                            | Quercus robur       | Stieleiche            |
| <b>Mittelkronige Bäume</b> | Acer campestre      | Feldahorn             |
|                            | Carpinus betulus    | Hainbuche             |
|                            | Sorbus aucuparia    | Eberesche             |
| <b>Sträucher</b>           | Corylus avellana    | Häsel                 |
|                            | Crataegus monogyna  | Eingriffiger Weißdorn |
|                            | Euonymus europaea   | Pflaumenhütchen       |
|                            | Fraxinus alnus      | Faubaum               |
|                            | Prunus spinosa      | Schlehe               |
|                            | Sambucus nigra      | Holunder              |
- Pflanzqualität der Bäume: innerhalb der Verkehrsfläche als Hochstamm mit einem Stammumfang von ca. 18 - 20 cm und innerhalb des Gehölzbestandes ca. 12 - 14 cm. Pflanzqualität für Sträucher: ca. 100 bis 150 cm hoch. Pflanzliche je nach Begrünungsziel mit 1 x 1 m bzw. ca. 1,5 x 1,5 m. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bestände sind zu ersetzen.
- HINWEISE**
- Auf § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) wird ausdrücklich hingewiesen. Gemäß § 9 (6) FStrG ist im Bereich der nicht überbaubaren Flächen entlang der A 28 die Errichtung von Werbeanlagen ausgeschlossen. Fernmittel innerhalb der Baubeschränkungszone von 100 m zum befestigten Fahrbahnrand der A 28 Werbung nur an der Stelle der Leistung erlaubt und bedarf unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.
  - Alle Anlagen und Einrichtungen der textlichen Festsetzung Nr. 6 dürfen nur in Abtätigung mit dem Straßenbausträger oder angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden.
  - Die entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze aufgrund straßenrechtlicher Planfeststellung nachrichtlich übernommene und festgesetzte Straßenverkehrsfläche stellt die Blöckfläche zur A 28 dar. Sie wird durch den Straßenbausträger befristet.
  - Bei der Plandurchführung zutage tretenden ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunde sind bei der Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für Denkmalpflege meldepflichtig. UnTERSABERHEIT ist das Bauordnungsamt der Stadt Delmenhorst.
  - Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmungsmaßnahmen erreicht werden, können in der Höhe des Schirmwertes bzgl. der relevanten Immissionswerte des flächenbezogenen Schalleistungspegel auf den Teilflächen können im konkreten Einzelfall vorgenommen werden.
  - Der sich ergebende flächenbezogene Schalleistungspegel und dem Flächenmaß ergebende Schalleistungspegel bestimmt den Immissionsanteil der Fläche. Der effektive Schalleistungspegel als Immissionswert kann im konkreten Einzelfall aufgrund frequenz- und entfernungsabhängigen Luftabschirmungsmaßes oder zeitlicher Begrenzung der Emission größer sein, als der genannte Schalleistungspegel bei gleichzeitiger Einhaltung des Immissionsanteiles.
  - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zeigt die Auswertung von Luftbildaufnahmen eine Bombardierung, so dass Kampfmittel oder Bombenabwürfer aus dem zweiten Weltkrieg im Erdreich zu vermuten sind. Im Rahmen der Plandurchführung ist mit der Bezirksregierung Hannover, Dezernat 505, Kampfmittelbeseitigungsdienst, zu klären, ob und in welchen Bereichen Oberflächen- und/oder Tiefensondierungen erforderlich sind. Die mit (O) gekennzeichneten überbaubaren Bereiche liegen innerhalb des Immissionsbereiches (Radius 290 m) eines südöstlich gelegenen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes am Schillbroker Weg, so dass insbesondere bei der gemäß § 8 (3) 1 und 9 (3) 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Errichtung von Wohnungen, die dem Betrieb zugeordnet sind sowie bei Büro- und Aufenthaltsräumen, die dem ständigen Aufenthalt dienen, mit Immissionsbeeinträchtigungen zu rechnen ist.
  - Sichtdreiecke sind von jeder sichtbar werdenden Nutzung oder Bepflanzung mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

**Präambel**

Aufgrund der §§ 1(3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 01.01.1998 und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Delmenhorst diesen Bebauungsplan Nr. 256 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 25.03.2003

Stadt Delmenhorst  
Der Oberbürgermeister  
Siegelt  
gez. Schwetmann

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 21.02.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 256 „Schlutter“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 30.03.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Delmenhorst, den 01.04.2003  
Der Verwaltungsausschuss  
Siegelt  
gez. U. Ihm

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben vom 06.04.2001 bis 07.05.2001 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.

Delmenhorst, den 01.04.2003  
Der Verwaltungsausschuss  
Siegelt  
gez. U. Ihm

Die Planunterlagen im Geltungsbereich dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 12.11.2001). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen gemessungswirksam einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

Delmenhorst, den 07.04.2003  
Vermessungs- und Katasterbehörde  
Siegelt  
gez. Beneke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben vom 28.10.2002 bis 29.11.2002 gemäß § 3 (2) BauGB zum zweiten Mal öffentlich ausliegen.

Delmenhorst, den 01.04.2003  
Der Verwaltungsausschuss  
Siegelt  
gez. U. Ihm

Der Rat der Stadt hat nach Prüfung der Gedanken und Anregungen [§ 3 (2) BauGB] den Bebauungsplan gemäß § 10 in seiner Sitzung am 25.03.2003 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Delmenhorst, den 01.04.2003  
Der Verwaltungsausschuss  
Siegelt  
gez. U. Ihm

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben vom 28.10.2002 bis 29.11.2002 gemäß § 3 (2) BauGB zum zweiten Mal öffentlich ausliegen.

Delmenhorst, den 05.05.2003  
Der Verwaltungsausschuss  
Siegelt  
gez. Teves-Meyerholz

**RECHTSGRUNDLAGEN:**

Artikel 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes (BauROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1997; Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

**Stadt Delmenhorst**

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 256 „Schlutter“**

für das Gebiet Schlutter/Lange Wand begrenzt durch den B 75/A 28, die Wildeshauser Straße und den Schluttermühlenweg

Übersichtsplan

Rechtskräftig seit: 03.05.2003  
Entwurf: Stadtplanungsamt, Dipl.-Ing. Elke Teves-Meyerholz  
Zeichnung: Frau Gogolin