

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - SO GART: Sondergebiet Einzelhandel Gartenfachmarkt
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - GF 8.000m²: Maximal zulässige Geschossfläche (GF)
  - 0,8: Grundflächenzahl (GRZ)
  - l: Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
  - a: abweichende Bauweise
  - : Baugrenze
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
  - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
  - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
  - SI: Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO
  - XXX: Auf der im Plangebiet gekennzeichneten Fläche werden Kampfmittel oder Bombenblindgänger aus dem zweiten Weltkrieg und eine Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen vermutet. Bei der Durchführung des Bebauungsplanes ist eine Oberflächen- und/oder Tiefensondierung angezeigt.
  - : Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB treten alle bis dahin rechtsverbindlichen Bebauungspläne oder Teile von Bebauungsplänen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.
  - 40 m Bauverbotszone gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz
  - FSP: Flächenbezogener Schalleistungspegel

### PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 - BGBl. I S. 2585) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Delmenhorst die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 294 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 18.11.2010

Stadt Delmenhorst  
gez. Patrick de la Lanne  
Der Oberbürgermeister

### VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 21.04.2010 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 294 beschlossen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 29.04.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Delmenhorst, den 18.11.2010

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

Der geänderte Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 294 und die zugehörige Begründung haben vom 13.09.2010 bis einschließlich 24.09.2010 gemäß § 4 a (3) BauGB öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Delmenhorst, den 18.11.2010

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

Der Rat der Stadt hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 294 nach Prüfung aller Anregungen und Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am 16.11.2010 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Delmenhorst, den 18.11.2010

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

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 04.12.2010 im Delmenhorster Kreisblatt bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 294 ist damit am 04.12.2010 rechtsverbindlich geworden.

Delmenhorst, den 08.12.2010

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

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
  - Sondergebiet "Einzelhandel Gartenfachmarkt" im Sondergebiet sind Gartenfachmärkte zulässig. Verkaufsfächen für innenstadtrelevante Sortimente sind nur in unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Gartenfachmarkt zulässig. Diese Verkaufsfächen müssen dem Hauptsortiment des Gartenfachmarktes räumlich angegliedert und als dessen untergeordneter Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsfäche für innenstadtrelevante Sortimente wird auf max. 350 m² begrenzt und darf nicht mehr als 8 % der Gesamtverkaufsfäche betragen. Die Verkaufsfäche für nahversorgungsrelevante Sortimente wird auf max. 100 m² begrenzt.
- Bauweise**
  - Es wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Es sind Gebäudelängen und -breiten von über 50 m zulässig.
  - Es gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) für die offene Bauweise.
- Immissionsschutz**
  - Im Sondergebiet "Einzelhandel Gartenfachmarkt" sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren flächenbezogene Schalleistungspegel die Werte von tags 63 dB(A) und nachts 48 dB(A) nicht überschreiten.
- Stellplätze/nicht überbaubare Flächen**
  - Der Versiegelungsgrad von Grundstückszufahrten, Zuwegungen und offenen Stellplätzen darf 60 % nicht überschreiten.
  - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zwischen der straßenseitigen Grenze der Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen (St) und der Plangebietsgrenze zum Niedersachsendamm Anlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig, soweit es sich um Gebäude handelt.
  - Auf der rückwärtigen nicht überbaubaren Fläche innerhalb der 40 m breiten Bauverbotszone gemäß Bundesfernstraßengesetz sind Hochbauten in Form von Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Vorhaben zur Abgrabung oder Aufschüttung größeren Umfangs unzulässig (siehe auch Hinweise zu § 9 FStrG).
  - Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze (St) sind Nebenanlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO zulässig. Dazu zählen auch Aufenthaltsbereiche, gestaltete Plätze, Brunnen, Wasserflächen und Grünflächen.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - Gehölzflächen: In allen Baugebieten sind 10% der für das Maß der baulichen Nutzung anrechenbaren und nicht bereits mit Pflanzgeboten belegten Grundstücksflächen mit standortheimischen Gehölzen (Baumanteil 20%) der Artenliste gemäß TF 5.7 zu bepflanzen.
  - Flächen nach § 9 (1) 25a BauGB sind mit heimischen Gehölzen, Sträuchern und Bäume (Heisterqualität) der Artenliste gemäß TF 5.7 2- bis 4-reihig zu bepflanzen, auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen (Baumanteil mind. 20%).
  - Flächen nach § 9 (1) 25b BauGB sind mit heimischen Gehölzen der Artenliste gemäß TF 5.7 zu ergänzen, auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen (Baumanteil 20%). Im Kronentraufbereich des zu erhaltenden Baum-/Gehölzbestandes dürfen weder Aufschüttungen noch Abgrabungen vorgenommen werden.
  - Flächen für Stellplätze: Auf Sammelstellplätzen ist mindestens je angefangene 4 PKW-Stellplätze oder 2 LKW-Stellplätze ein hochstämmiger, großkroniger Einzelbaum der unter TF 5.7 genannten Arten zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Stellplatzanlagen sind mit den Bäumen in rhythmischer Reihenfolge zu überstellen. Das Pflanzbeet muss mind. 3 Quadratmeter betragen und kann mit Bodendeckern, Hochstauden oder Wildblumen (z.B. Hundrose, Efeu, Immergrün o.ä.) bepflanzt werden.
  - Sukzessionsflächen: Die nach TF 5.2 und 5.3 nicht zu bepflanzen Flächenanteile bleiben der Sukzession überlassen und sind außerhalb der Vegetationsperiode aufzureinigen.

- Anpflanzung von Einzelbäumen und Pflanzflächen: Je 500 qm Baugrundstücksfläche ist ein mittelkroniger, heimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste TF 5.7 zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
- Artenliste (Auswahlliste und Pflanzqualitäten)

Bäume:	
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Sandbirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Winterlinde	Tilia cordata
Stieleiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	Prunus avium
Esche	Fraxinus excelsior
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Obstbäume:	
Apfel	Malus domestica
Birne	Pyros communis
Pflaume	Prunus domestica
Sträucher:	
Europäischer Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Ohrweide	Salix aurita
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euronymus eoripaea
Stechpalme	Ilex aquifolium
Traubenkirsche	Prunus padus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Aschweide	Salix cinera
Schlehe	Prunus spinosa
Knackweide	Salix fragilis
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundrose	Rosa canina

**Pflanzqualitäten**  
Einzelbäume: Hochstamm, Stammumfang ca. 16-18 cm, 3-4 mal verpflanzt  
Bäume als Bestandergänzung: Hochstamm, Stammumfang ca. 12-14 cm, 3 mal verpflanzt  
Heister: ca. 200-250 cm hoch, 2 mal verpflanzt  
Sträucher: ca. 100-150 cm hoch, 2 mal verpflanzt (ohne Ballen)  
Pflanzraster: ca. 1,0 x 1,0 m

### HINWEISE

- Auf § 9 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) wird verwiesen. Danach dürfen längs der Bundesfernstraßen (hier Bundesautobahn A 28/Autobahnzufahrt Hasport) Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m (Bauverbotszone) bei Bundesautobahnen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Entsprechendes gilt für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs und Werbeanlagen. Baugenehmigungen oder Genehmigungen nach anderen Vorschriften für bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung von bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn bedürfen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbehörde. Entsprechendes gilt für nach Landesrecht anzeigepflichtige Vorhaben und Werbeanlagen. Die dargestellte 40 m breite Bauverbotszone wurde aus den Planfeststellungsunterlagen zum Ausbau der A 28 sowie teilweise aus den Darstellungen der Liegenschaftskarte ermittelt.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bäume vorhanden, die nach der Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Delmenhorst geschützt sind. Auf § 3 der Baumschutzsatzung wird deshalb besonders hingewiesen.
- Bei der Plandurchführung zutage tretende ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde sind bei der Denkmalbehörde oder dem Beauftragten für Denkmalpflege meldepflichtig.
- Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmungsmaßnahmen erreicht werden, können in der Höhe des Schirmwertes bzgl. der relevanten Immissionswerte des flächenbezogenen Schalleistungspegels zugerechnet werden. Umverteilungen der abstrakt berechneten, flächenbezogenen Schalleistungspegel auf den Teilflächen können im konkreten Einzelfall vorgenommen werden. Der sich aus dem flächenbezogenen Schalleistungspegel und dem Flächenmaß ergebende Schalleistungspegel bestimmt den Emissionsanteil der Fläche. Der effektive Schalleistungspegel (Schalleistungspegel der Anlagenkomponenten) kann im konkreten Einzelfall aufgrund frequenz- und entfernungsabhängigen Luftabsorptionsmaßes oder zeitlicher Begrenzung der Emissionen größer sein, als der festgesetzte flächenbezogene Schalleistungspegel bei gleichzeitiger Einhaltung des Emissionsanteils.

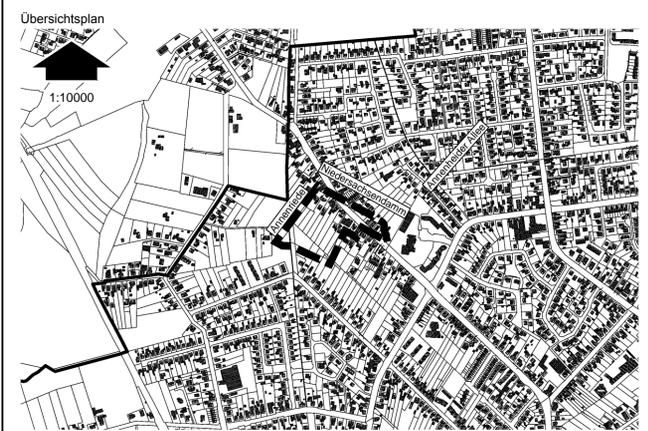
### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Stadt  
Delmenhorst

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 294 "Niedersachsendamm"

für einen Bereich zwischen Annenriede, Niedersachsendamm und Annenheider Allee



Rechtskräftig seit: 04.12.2010

### FACHDIENST 51 - STADTPLANUNG

Entwurf: Dipl.-Ing. Elke Tewes-Meyerholz  
Zeichnung: Danny Igersky