

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) sowie der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Delmenhorst diesen Bebauungsplan Nr. 316 "Ehemaliges Bauhofgelände", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen:

Delmenhorst, den 10.07.2006

Siegel **gez. Schwetmann**
Oberbürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss Rat der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 02.03.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 316 "Ehemaliges Bauhofgelände" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.06.2005 örtlich bekannt gemacht worden.

Delmenhorst, den 07.07.2006

Siegel **Der Oberbürgermeister**
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag
gez. U. Ihm

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.03.2005). 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 11.07.2006

Siegel **Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Cloppenburg**
Katasteramt Delmenhorst
gez. Mentzel

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

gez. C. Kounichev

Planungsbüro HEYE & KOUNTSCHEV
Carl-Schurz-Str. 53
28209 Bremen
Tel.: 0421 243 97 71 Fax: 0421 243 97 59
E-Mail: Heye.Kounichev.PB-Bremen@t-online.de

Bremen, den 15.03.2006

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.09.2005 örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung und der Umweltbericht haben vom 19.09.2005 bis einschließlich 19.10.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Delmenhorst, den 07.07.2006

Siegel **Der Oberbürgermeister**
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag
gez. U. Ihm

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.03.2006 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Delmenhorst, den 07.07.2006

Siegel **Der Oberbürgermeister**
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag
gez. U. Ihm

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.07.2006 in Delmenhorst Kreisblatt bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplan ist damit am 17.07.2006 rechtsverbindlich geworden.

Delmenhorst, den 17.07.2006

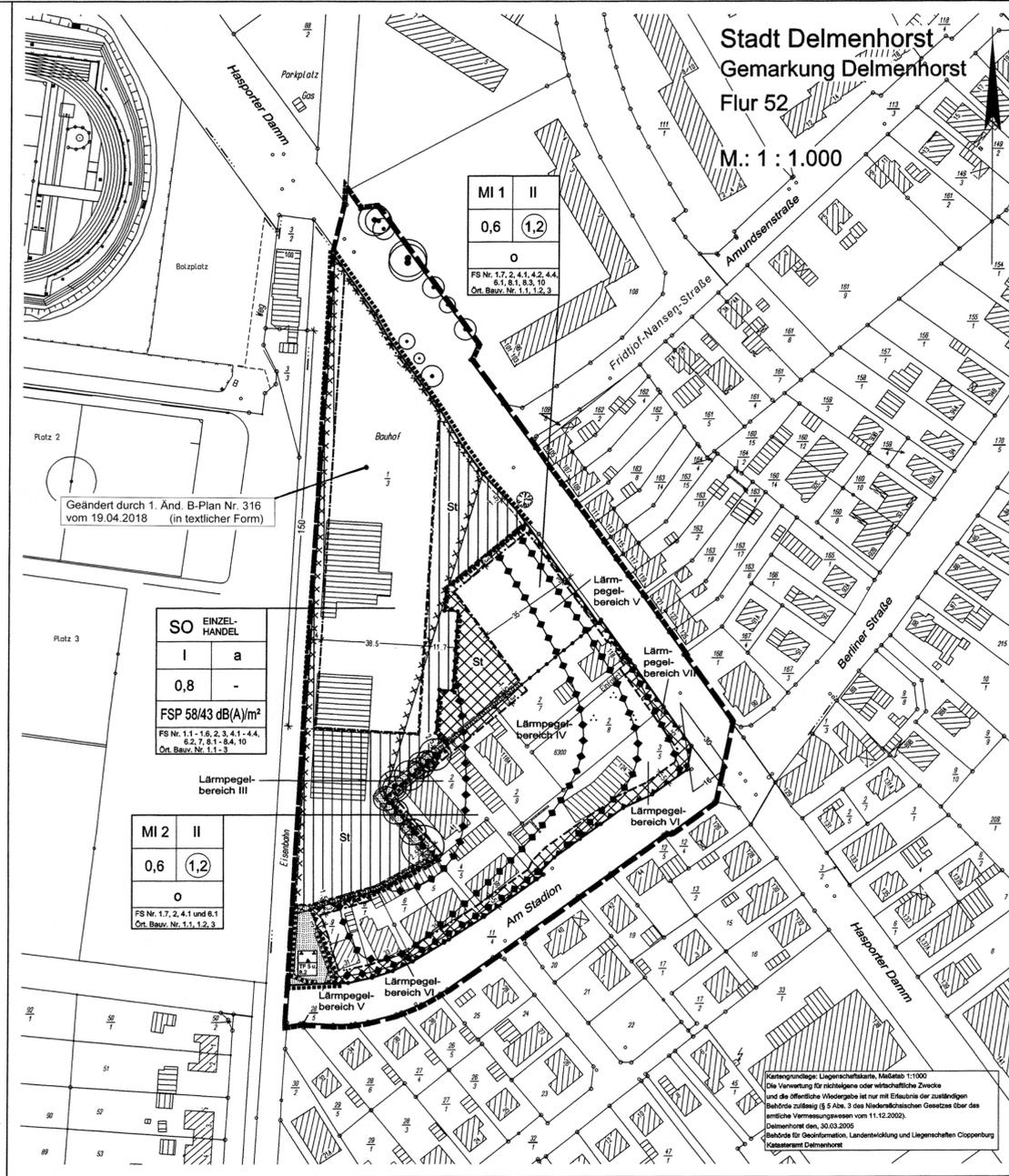
Siegel **Der Oberbürgermeister**
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag
gez. Tewes-Meyerholz

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Sondergebiet "Einzelhandel"
1.1 Im Sondergebiet "Einzelhandel" (SO "Einzelhandel") ist eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 3.000 m² zur Unterbringung von Fachmärkten / Einzelhandelsbetrieben zulässig (§ 11 Abs. 3 BauNVO).
1.2 Darin sind zulässig:
a) Lebensmittel-Discounter bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 850 m²,
b) Getränkemarkt bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 550 m²,
c) Heimtextil-Fachmarkt bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 500 m²,
d) Modemarkt bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 500 m²,
e) Drogeriemarkt bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 500 m²,
f) Bäckerei, Fleischerei, Kleinflächen bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 150 m².
1.3 Randsortimente dürfen 15 vom Hundert der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebes nicht überschreiten.
1.4 Zulässig sind Dienstleistungsbetriebe ohne Einzelhandel bis zu einer Geschossfläche von maximal 600 m².
1.5 Zulässig sind: Gastronomische Einrichtungen mit einer Geschossfläche von maximal 50 m².
1.6 Innenstadtrelevante Warensortimente der Segmente Bekleidung (Textilien) und Drogerie sind bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m² zulässig.
Im Rahmen der zulässigen Randsortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.3 dürfen bei den Nutzungen a) bis c) bzw. f) die Segmente Bekleidung (Textilien) und Drogerie eine zusätzliche Verkaufsfläche von c) und g) von insgesamt 100 m² nicht überschreiten.
Mischgebiet
1.7 Innerhalb der Mischgebiete (MI 1 und MI 2) sind selbständige Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 400 m² zulässig.
Auf der Grundlage von § 1 Abs. 9 BauNVO ist hiervon der bestehende Autohandel Hasporter Damms Nr. 124 ausgenommen.
- Maß der baulichen Nutzung**
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeerfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
Die Überschreitung über das zulässige Maß (Grundflächenzahl von 0,8 = Kappungsgrenze) ist nur zulässig, wenn diese zusätzliche Versickerung mit wasserdrückfähigen Materialien erfolgt, die eine vollständige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers gewährleisten.
3. **Bauweise**
Bei der nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudehöhen über 50 m zulässig. Es gelten die Abstandsvorschriften der NBauO.
4. **Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**
4.1 Zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO).
Sondergebiet "Einzelhandel" und Mischgebiet MI 1
4.2 Innerhalb des Sondergebietes "Einzelhandel" und des Mischgebietes MI 1 sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung: Stellplätze (StP) zulässig.
4.3 Innerhalb des Sondergebietes "Einzelhandel" sind im Krontraufbereich der grenzübergreifend zum Mischgebiet MI 2 festgesetzten Laubbäume (siehe Planzeichnung) für die Anlage von Stellplätzen ausschließlich Rasengittersteine zu verwenden.
4.4 Im Stellplatzbereich ist je angefangene 8 Stellplätze ein standortheimischer Laubbaum gemäß der in Festsetzung Nr. 8.1 angegebenen Artenliste und Mindestqualität anzupflanzen. Je Bauplanung ist ein mindestens 3 m² großes Pflanzbeet anzulegen und mit Bodendeckern gemäß u.a. Artenliste (Festsetzung Nr. 8.1) zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind spätestens innerhalb der auf den Bezug des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode (Oktober - April) vom Grundstückseigentümer bzw. Verursacher des Eingriffs fachgerecht anzulegen und durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten. Abgängige bzw. geschädigte Gehölze sind durch artgleiche Nachpflanzungen zu ersetzen.
- Anlage eines Geh- und Radweges**
Innerhalb der am südwestlichen Plangebietrand ausgewiesenen privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage ist unter Berücksichtigung der zu erhaltenden Hecken (Festsetzung Nr. 8.4) die Anlage eines Geh- und Radweges zwingend vorgeschrieben. Dabei muss die Einmündung des Geh- und Radweges in die Verkehrsfläche "Am Stadion" einen Mindestabstand von 5 m zu dem betreffenden Liniensymbol der technischen Betriebsangelegenheiten "Am Stadion" aufweisen.
- Immissionsschutz**
6.1 Innerhalb der "Flächen für besondere Anlagen und Vorkerkerungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" sind die Anforderungen der DIN 4109 für die jeweiligen Lärmpegelbereiche zu berücksichtigen. Sämtliche Fassaden sind daher wie folgt schallschützend zu dämmen (Tabelle 8 der DIN 4109):
Lärmpegelbereich erf. R'w für Außenluftströme erf. R'w für Büroräume und ähnliches
III 35 dB(A) 30 dB(A)
IV 40 dB(A) 35 dB(A)
V 45 dB(A) 40 dB(A)
VI 50 dB(A) 45 dB(A)
VII Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.
Aufgrund von Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von mehr als 45 dB(A) zur Nachtzeit muss bei Schlafräumen und Kinderzimmern die erforderliche Raumbelüftung bei geschlossenen Fenstern überal im Mischgebiet möglich sein. Einbau schalldämmender Lüftungsöffnungen (mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einflüßungs-Dämmungsmaß) oder durch andere Maßnahmen (z.B. Innenbelüftung) sicherzustellen (vgl. DIN 1946).
Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahrens zu führen.
6.2 Innerhalb des Sondergebietes "Einzelhandel" (SO "Einzelhandel") dürfen folgende flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP) nicht überschritten werden:
tags: 58 dB(A)/m² und
nachts: 43 dB(A)/m².
- Fläche für Abfallentsorgung (Wertstoffsammlung)**
Zwischen südlicher Gebäudekante des Nahversorgungsentrums und westlicher Plangebietsgrenze ist in einem Bereich von 20 x 20 m eine 6 x 5 m große Fläche zur Wertstoffsammlung anzulegen.
- Pflanzgebiete / Gehölzschutz**
8.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Laubbäume (siehe Planzeichnung) Bepflanzungen mit standortheimischen Laubgehölzen gemäß u.a. Artenliste und Mindestqualität anzupflanzen. Die Laubbäume sind in einem Pflanzabstand von 5 m anzupflanzen. Bei den Sträuchern gilt eine Mindestpflanzdichte von einer Pflanze pro 1,0 x 1,0 m.

Arten	Arten	Arten	Mindestqualität
Bäume	Sandbirke Bergahorn Spitzahorn Gemeine Platane Blutbuche	Betula verrucosa Acer pseudoplatanus Acer platanoides Platanus acerifolia Fagus sylvatica "Purpurea latifolia"	Stammumfang 18 - 20 cm
Sträucher	Kornelkirsche Weißer Hartriegel Echler Schneeball Eberesche Hesal Weißdorn Hundsrose	Cornus mas Cornus alba Viburnum opulus Sorbus aucuparia Corylus avellana Crataegus monogyna Rosa canina	100 cm Höhe 2 x verpflanzt 120 cm Höhe 2 x verpflanzt
Boden-decker	Grüne Polsterberberitze Kriechhahnenfuß Spirästräucher Mahonie	Berberis buxifolia Cornus canadensis Coloneaster dammeri Spiraea arguta, S. bumalda Mahonia aquifolium	

- Innerhalb der am südwestlichen Plangebietrand ausgewiesenen privaten Grünfläche sind unter Berücksichtigung der Festsetzung Nr. 5 (Anlage eines Geh- und Radweges) und der zu erhaltenden Hecken (Festsetzung Nr. 8.4) pro angefangene 10 m² verschiedene Arten / Sorten hochstämmiger Obstbäume zu pflanzen. Die Grünfläche ist als extensiv gemähte Rasenfläche zu nutzen.
- Die Anpflanzungen der Festsetzungen Nr. 8.1 und 8.2 sind spätestens innerhalb der auf den Bezug des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode (Oktober - April) vom Grundstückseigentümer bzw. Verursacher des Eingriffs fachgerecht anzulegen. Die Anpflanzungen sind durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten. Abgängige bzw. geschädigte Gehölze sind durch artgleiche Nachpflanzungen zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gehweiden und die als zu erhaltenden festgesetzten Bäume sind durch geeignete Pflegemaßnahmen zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch artgleiche Nachpflanzungen zu ersetzen.
- Der innerhalb des Grünstreifens südlich der Bushaltestelle innerhalb des Hasporter Damms befindliche Laubbaum (siehe Planzeichnung) ist bei erforderlicher Beseitigung innerhalb dieses Grünstreifens durch den Verursacher des Eingriffs als artgleiche Nachpflanzung zu ersetzen.
- Externe Kompensationsmaßnahmen**
Zur Kompensation von Eingriffen auf dem Flurstück 1/3 der Flur 52, Gemarkung Delmenhorst, werden für das Flurstück 1/81 der Flur 5, Gemarkung Oldenburg, der Gemeinde Pinzhohe (Landkreis Oldenburg) folgende Nutzungsauflagen festgelegt:
- Renaturierung von drei Schlägeln,
- Herstellung einer Sandheidefläche,
- Anlage einer Laubgehölzhecke und
- Extensivierung von Grünlandnutzung.
Die Maßnahmen gelten ab Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet und sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Delmenhorst vom Grundstückseigentümer bzw. Verursacher des Eingriffs fachgerecht durchzuführen und anteilig umzusetzen.
- Zuordnung der Maßnahmen**
Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes werden den Eingriffsfeldern innerhalb des Plangebietes anteilig nach dem Eingriff zugeordnet.

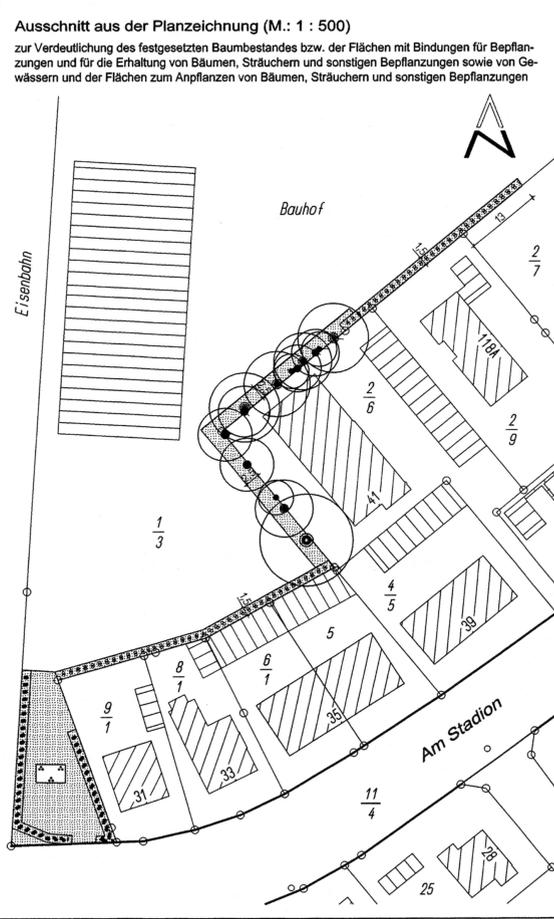


Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 56, 91, 97 und 98 NBauO)

- Werbeanlagen**
1.1 Werbeanlagen sind unzulässig:
- auf dem Dachfirst,
- auf öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie
- an vom Straßenraum sichtbaren Einfriedigungen.
Hierzu ausgenommen ist eine Gemeinschaftswerbeanlage des Nahversorgungsentrums in Form eines Pylons.
Bei Flachdächern sind im Bereich der Attika Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
1.2 Die Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen ist unzulässig.
- Grundstückseinfriedigung**
Gemäß §§ 15 und 56 NBauO ist entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 1/3 der Flur 52, Gemarkung Delmenhorst, als Abgrenzung zu den Bahnanlagen eine mindestens 1 m hohe Einfriedigung ohne Öffnung herzustellen.
- Ordnungswidrigkeiten (Bußgeldtatbestand)**
Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer der o.g. örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (bauordnungsrechtliche Festsetzungen Nr. 1.1, 1.2 und / bzw. 2) zuwiderhandelt (§ 91 Abs. 3 NBauO). Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Nachrichtliche Hinweise

- Bauutzungsverordnung**
Für die bauliche Nutzung der Grundstücke gelangt die BauNVO 1990 (Bauutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132) zur Anwendung.
- Schutz von Bäumen und Sträuchern**
2.1 Bei Arbeiten im Krontraufbereich der festgesetzten Gehölze sind die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie die "Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftsgestaltung - Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (TRAS - LP 4)" zu beachten.
2.2 Im Plangebiet gilt die Satzung über den Schutz des Baumbestandes der Stadt Delmenhorst (Baumschutzsatzung).
- Sichtfelder**
In dem freizuhaltenden Sichtfeld darf in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m die Sicht nicht verengt werden.
- Bodendenkmalpflege**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schliessen sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Institut für Denkmalpflege, Oldenburg, unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu treffen.
- Kampfmittelbeseitigung**
Innerhalb der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind werden Bombenblindgänger vermutet. Daher ist aus Sicherheitsgründen innerhalb dieses Bereiches eine Oberflächenordnung vorzunehmen. Sollten bei der Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist umgehend das Dezernat 23 - Kampfmittelbeseitigung - der Zentralen Polizeidirektion Hannover zu benachrichtigen.
- Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Bremen**
Der Planbereich liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Bremen. Danach wird zur Erteilung einer Baugenehmigung die Zustimmung der Luftfahrtbehörde beim Senator für Wirtschaft und Häfen dann erforderlich, wenn Bauwerke die vortagepflichtige Höhe von 97,5 m ü. NN überschreiten.



Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeicherverordnung v. 1990)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
SO Sondergebiet "Einzelhandel" (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzungen Nr. 1.1 - 1.6)
MI Mischgebiete (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.7)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)
0,6 Grundflächenzahl / GRZ
1,2 Geschossflächenzahl / GFZ
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
O Offene Bauweise
a Abweichende Bauweise (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 3)
- - - - - Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Private Grünflächen
Zweckbestimmung: Parkanlage (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzungen Nr. 5 und 8.2)
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b sowie Abs. 6 BauGB)
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gehweiden
Erhaltung: Bäume
- Sonstige Planzeichen** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Zweckbestimmung: Stellplätze
Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkerkerungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 6.1)
Umgrünung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Kampfmittel, Bombenblindgänger) (siehe nachrichtlicher Hinweis Nr. 5)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, von Baugebieten und des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Ergänzende Planzeichen**
FSP 58/43 dB(A)/m² Flächenbezogener Schalleistungspegel tags / nachts

STADT DELMENHORST

Bebauungsplan Nr. 316
"Ehemaliges Bauhofgelände"
mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

für die Flächen zwischen Stadion und Hasporter Damms

