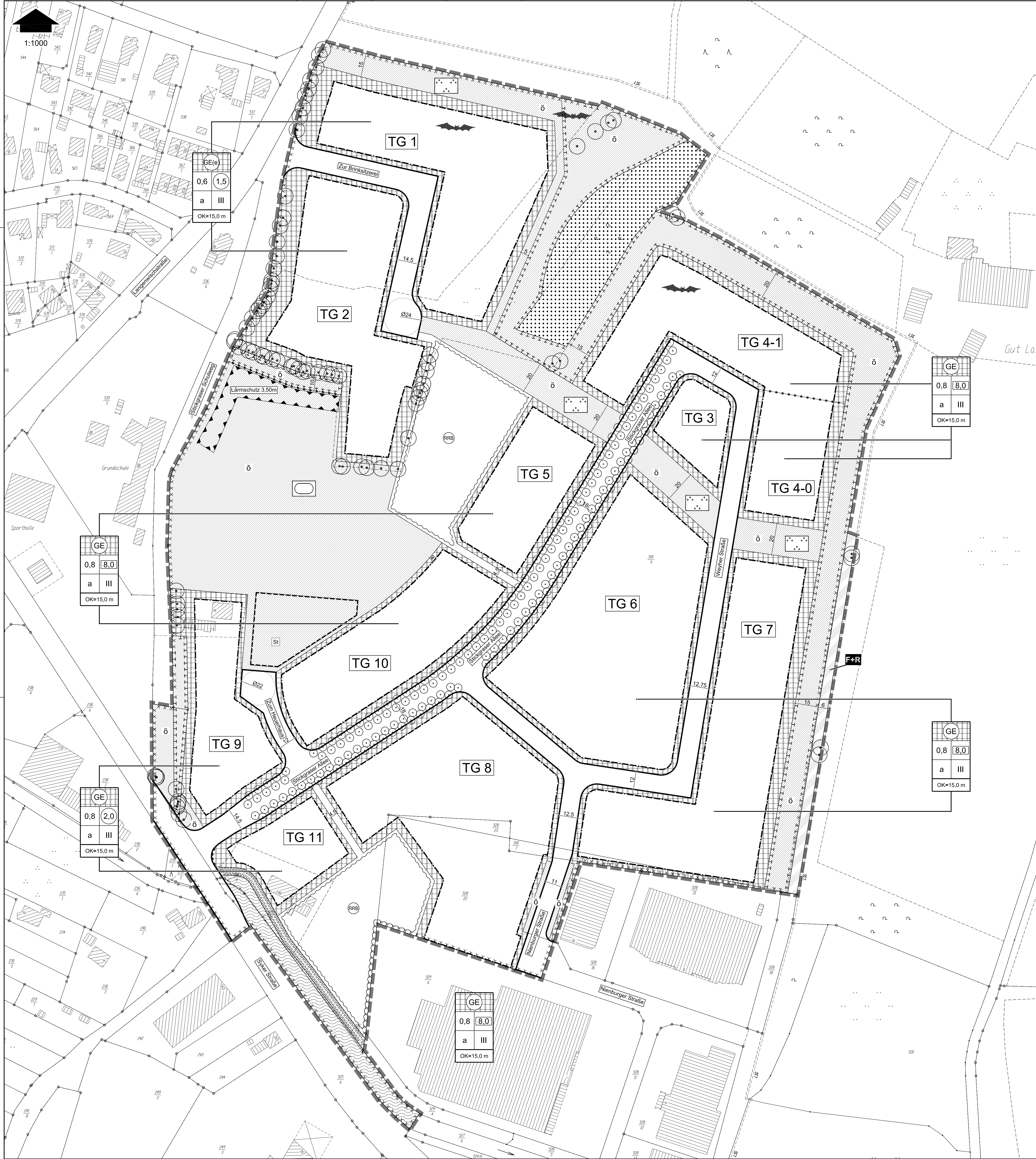




PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- GE Gewerbegebiete
 - GE(II) eingeschränkte Gewerbegebiete
- 2) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- 1,5 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
 - 8,0 Baumassenzahl (BMZ)
 - 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
 - III Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - OK=15,0 Höhe baulicher Anlagen (siehe TF 4)
- 3) BAUWEISE UND BAUGRENZEN
- a Abweichende Bauweise; Gebäudelängen über 50,0 m sind zulässig. Es gelten die Abstandsvorschriften der offenen Bauweise.
 - Baugrenze
- 4) VERKEHRSFLÄCHEN
- Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Fußgänger- und Radfahrerbereich (siehe TF 7)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 5) GRÜNFLÄCHEN
- Grünflächen
 - Zweckbestimmung: Parkanlage
 - Zweckbestimmung: Sportplatz
 - öffentlich
- 6) WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSER-ABFLUSSES
- Wasserflächen (Wasserzug Annenriede)
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft
- 7) FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD
- Flächen für Wald
- 8) PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe TF 8)
 - anzupflanzende Bäume
 - zu erhaltende Bäume
- 9) SONSTIGE PLANZEICHEN
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - Stellplätze
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutz - (siehe TF 10)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Grenze unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der baulichen Nutzung
 - siehe Hinweise
- Teilgebiet der Emissionskontingente nach der Tabelle in TF 9
- 10-11

PRAEBE

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 23.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und des § 38 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 hat der Rat der Stadt Delmenhorst die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 321 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 08.05.2013

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 24.08.2011 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 321 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 08.09.2011 bekanntgemacht worden.

Delmenhorst, den 08.04.2013

Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag

Siegel

gez. U. Ihm

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben vom 29.05.2012 bis 29.06.2012 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Delmenhorst, den 08.04.2013

Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag

Siegel

gez. U. Ihm

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben vom 02.01.2013 bis 23.01.2013 gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 4 a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der eingeschränkten öffentlichen Auslegung wurden am 19.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Delmenhorst, den 08.04.2013

Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag

Siegel

gez. U. Ihm

Der Rat der Stadt hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 321 nach Prüfung aller Stellungnahmen (§ 3 (2) BauGB) und Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am 18.04.2013 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Delmenhorst, den 08.04.2013

Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag

Siegel

gez. U. Ihm

Für die Aufstellung des Planentwurfs

Delmenhorst, den 08.04.2013

Fachdienst Stadtplanung

gez. U. Ihm

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.04.2012 beschlossen, den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 321 und die zugehörige Begründung gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausulegen.

Delmenhorst, den 08.04.2013

Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag

Siegel

gez. U. Ihm

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
1. In allen Gewerbegebieten sind selbständige Lagerplätze unzulässig.
2. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Vergnügungstätten und Tankstellen unzulässig.
3. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe allgemein ausgeschlossen. Ausnahmeweise zulässig sind nur
- betrieblliche Verkaufsstellen, die in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerksbetrieb oder produzierenden Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstellen müssen dem zugeordneten Gewerbebetrieb räumlich und funktional untergeordnet sein.
 - Weiter sind Verkaufsstellen und Kioske mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis maximal 100 m² Verkaufsfläche zulässig.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
4. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen einschließlich technischer Aufbauten ist auf 15,0 m begrenzt. Bezugspunkt ist die Oberfläche der Fahrbahnmittelle des dem Baugrundstück nächstgelegenen Straßenabschnittes der öffentlichen Verkehrsfläche.
- ERSCHLIESSUNG
5. Auf der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgänger- und Radfahrerbereich wird ein Fahrrecht zugunsten von landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen festgesetzt.
- FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
6. Grundstückszufahrten, Zuwegungen und Stellplätze sind flächensparend anzulegen. Ihr Versiegelungsgrad darf 60% nicht überschreiten. LKW-Zufahrten dürfen versiegelt werden.
7. Fuß- und Radwege sind versickerungsöffnen anzulegen. Sie müssen von vorhandenen Bäumen einen Abstand von mindestens 3,0 m zum Schutz des Kronen- und Wurzelbereiches einhalten.
8. Auf den öffentlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Großbäume und Sträucher zu einem dichten Gehölzsaum (HSE) anzupflanzen. 80% der Fläche ist mit Sträuchern und Heister in einem Pflanzraster von 1,50 m x 1,00 m zu bepflanzen. Auf den übrigen 20% der Flächen ist je angefangene 15 m² ein Laubbaum zu pflanzen.

IMMISSIONSSCHUTZ UND FLÄCHEN FÜR DEN LÄRMSCHUTZ

9. Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf die DIN 45691 ("Geräuschkontingierung", Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen (siehe auch Hinweise).
- Im Gewerbegebiet sind Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} weder tags (6,00 – 22,00 Uhr) noch nachts (22,00 bis 6,00 Uhr) überschreiten:
- | Teilgebiet | TG | L_{eq} tags | L_{eq} nachts |
|------------|----|---------------|-----------------|
| 1 | 58 | 43 | |
| 2 | 58 | 43 | |
| 3 | 65 | 50 | |
| 4-0 | 65 | 50 | |
| 4-1 | 60 | 45 | |
| 5 | 65 | 50 | |
| 6 | 65 | 50 | |
| 7 | 65 | 50 | |
| 8 | 65 | 50 | |
| 9 | 65 | 50 | |
| 10 | 65 | 50 | |
| 11 | 58 | 43 | |

Alle Werte in dB(A) bezogen auf 1 m²

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5

Die festgesetzten Emissionskontingente sind als "Beurteilungspegel" i.S. der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsverfahren zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 29.06.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm, GMBH 998 Seite 503 ff) zu verstehen. Demgemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem in Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen.

Eine Umverteilung der Emissionskontingente ist zulässig wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamtimmissionswert L_{eq} nicht überschritten wird.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_{eq} den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

10. Auf der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist eine Lärmschutzanlage (Lärmschutzwand und/oder Lärmschutzwand) mit einem Schirmmaß von 3,50 m über der Geländeoberkante herzustellen. Von dieser Maßnahme kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn der Schutzzweck durch die angrenzenden Wohnbebauung (allgemeines Wohngebiet an der Langenwischstraße) durch anderweitige Maßnahmen oder Vorkehrungen sichergestellt wird.

ANPFLANZUNGEN

11. Die Stickgraser Allee ist als vierreihige Allee anzulegen. Entsprechend der Planzeichnung sind Laubbäume in einem Abstand von maximal 7,00 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Art der Laubbäume ist aus der textlichen Festsetzung 13 (Pflanzliste für Alleeabäume) zu wählen. Auf die Anpflanzung von Bäumen kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn dieses für die zulässige Zufahrt zu einem Baugrundstück erforderlich ist oder dieses für die Verlegung von Versorgungsleitungen zu den Flächen für die Wasserwirtschaft (Regenwasserrückhaltebecken) erforderlich ist.
12. Die Straßen zum Heuerhaus und Zur Brinkstzerel sowie die Weyher Straße sind als Allee anzulegen. Entlang des Straßenverlaufs ist in einem regelmäßigen Abstand von maximal 7,00 m ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Art der Laubbäume ist aus der textlichen Festsetzung 13 (Pflanzliste für Alleeabäume) zu wählen.
13. Pflanzliste für Alleeabäume:
- | Kaiserlinde | Tilia pallida |
|-------------|---------------------|
| Eschen | Fraxinus excelsior |
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Stieleiche | Quercus robur |
- Der Stammumfang neu angeplanter Bäume soll mindestens 16 - 18 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) betragen. Das Pflanzbeet muss mindestens 9 m² groß sein.
14. In allen Gewerbegebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze mit Bäumen und Sträuchern entsprechend der textlichen Festsetzung 16 (Pflanzliste) zu begrünen.
15. Auf ebenerdigen Stellplätzen sind je angefangene Stellplätze ein mittelkröner Laubbaum gemäß nachfolgender Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
16. Pflanzliste:
- | Robuche | Fagus sylvatica | Vogelkirsche | Prunus avium |
|---|---|--|-------------------------|
| Stieleiche <td>Quercus robur<td>Vogelbeere<td>Sorbus aucuparia</td></td></td> | Quercus robur <td>Vogelbeere<td>Sorbus aucuparia</td></td> | Vogelbeere <td>Sorbus aucuparia</td> | Sorbus aucuparia |
| Traubeneiche <td>Quercus petraea<td>Kornelkirsche<td>Cornus mas</td></td></td> | Quercus petraea <td>Kornelkirsche<td>Cornus mas</td></td> | Kornelkirsche <td>Cornus mas</td> | Cornus mas |
| Sandbirke <td>Betula pendula<td>Haselnuss<td>Corylus avellana</td></td></td> | Betula pendula <td>Haselnuss<td>Corylus avellana</td></td> | Haselnuss <td>Corylus avellana</td> | Corylus avellana |
| Wildapfel <td>Malus sylvestris<td>Eingriffeliger Weißdorn<td>Crataegus monogyna agg.</td></td></td> | Malus sylvestris <td>Eingriffeliger Weißdorn<td>Crataegus monogyna agg.</td></td> | Eingriffeliger Weißdorn <td>Crataegus monogyna agg.</td> | Crataegus monogyna agg. |
| Echte Traubenkirsche <td>Prunus padus<td>Heinbuche<td>Carpinus betulus</td></td></td> | Prunus padus <td>Heinbuche<td>Carpinus betulus</td></td> | Heinbuche <td>Carpinus betulus</td> | Carpinus betulus |
- Der Stammumfang neu angeplanter Bäume soll mindestens 12 - 14 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) betragen. Die Höhe neu angeplanter Sträucher und Heister soll 100 - 150 cm betragen.

ERHALT VON GEHÖLZEN

17. Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronen- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Bei ihrem Abgang ist eine Neuanpflanzung vorzunehmen. Die Errichtung von Gebäuden aller Art ist innerhalb dieser Flächen unzulässig.

MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFEN IN NATUR UND LANDSCHAFT

18. Auf dem Flurstück 518/13 (bisher 518/9) der Flur 32 in der Gemarkung Delmenhorst und auf den Flurstücken 40/1 und 46/9 der Flur 10 in der Gemarkung Hasbergen sind Kompensationsmaßnahmen entsprechend des Pflege- und Entwicklungskonzepts zum Bebauungsplan Nr. 321 durchzuführen. Es sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Waldaufwertung
- Aufforstung mit Eichen
- Anlage von Baumreihen mit Erlen oder Eichen
- Aufwertung einer Obstwiese
- Anlage von Feldhecken
- Anlage eines Feldgehölzes

ZUORDNUNG DER AUSGLEICHMASSNAHMEN

19. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a (3) BauGB sind den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen, folgendermaßen zugeordnet:

Eingriff erfolgt im Plangebiet	Ausgleich erfolgt
in den Gewerbegebieten und in den eingeschränkten Gewerbegebieten	Außerhalb des Plangebietes: Gemarkung Delmenhorst, Flur 32, Flurstück 518/13 (bisher 518/9) und Gemarkung Hasbergen, Flur 10, Flurstücke 40/1 und 46/9 (siehe TF Nr. 18) Innerhalb des Plangebietes auf den öffentlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe TF Nr. 8)
auf den Flächen für die Wasserwirtschaft	Innerhalb des Plangebietes auf den öffentlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe TF Nr. 8)
in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz	Innerhalb des Plangebietes auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportanlage
auf den öffentlichen Verkehrsflächen	Innerhalb des Plangebietes durch das Anpflanzen von Alleeabäumen (siehe TF Nr. 11 und 12) sowie auf den öffentlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe TF Nr. 8)

GEWÄSSERRANDSTREIFEN GEMÄSS § 38 WHG IN VERBINDUNG MIT SATZUNG DES WASSERVERBANDES GEMÄSS § 6 WVG (NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEMÄSS § 9 (6) BAUGB)

An Gewässern, die gemäß § 39 NWWG (Niedersächsisches Wassergesetz) als Gewässer II. Ordnung eingestuft sind, ist gemäß § 6 der Satzung des Ochtmunverandes in Verbindung zu § 38 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) auf Ufergrundstücken eine Bebauung (auch unterirdisch) oder Bepflanzung mit Bäumen oder Sträuchern sowie das Errichten sonstiger baulicher Anlagen nur in einem Abstand von 5,00 m von der oberen Böschungskante zulässig.

HINWEISE

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder früngeschichtliche Bodenfunde zutage treten, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nicht vernichtet werden dürfen. Die Funde sind unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

Auf § 3 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Delmenhorst wird hingewiesen.

Die DIN 45691 "Geräuschkontingierung" kann bei der Stadt Delmenhorst, Fachdienst Stadtplanung eingesehen oder beim Beuth Verlag Berlin bezogen werden.

Die Quartiere gefährdeter Fledermausarten in der im Bebauungsplan als Wald festgesetzten Fläche und in der Allee zum Gut Langenwisch nördlich des Plangebietes sollen durch folgende Maßnahmen geschützt werden:

In der mit gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist auf eine Beleuchtung zu verzichten.

In den mit gekennzeichneten Baugebieten ist auf der straßenabgewandten Seite baulicher Anlagen eine nächtliche Dauerbeleuchtung zu vermeiden. Sofern eine Beleuchtung aus Sicherheitsgründen erforderlich ist, sollten Natriumdampf-Hochdrucklampen (HSE) verwendet werden. Die Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen (HME) ist zu vermeiden.

SONSTIGES

Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB treten alle bis dahin rechtsverbindlichen Bebauungspläne oder Teile von Bebauungsplänen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990

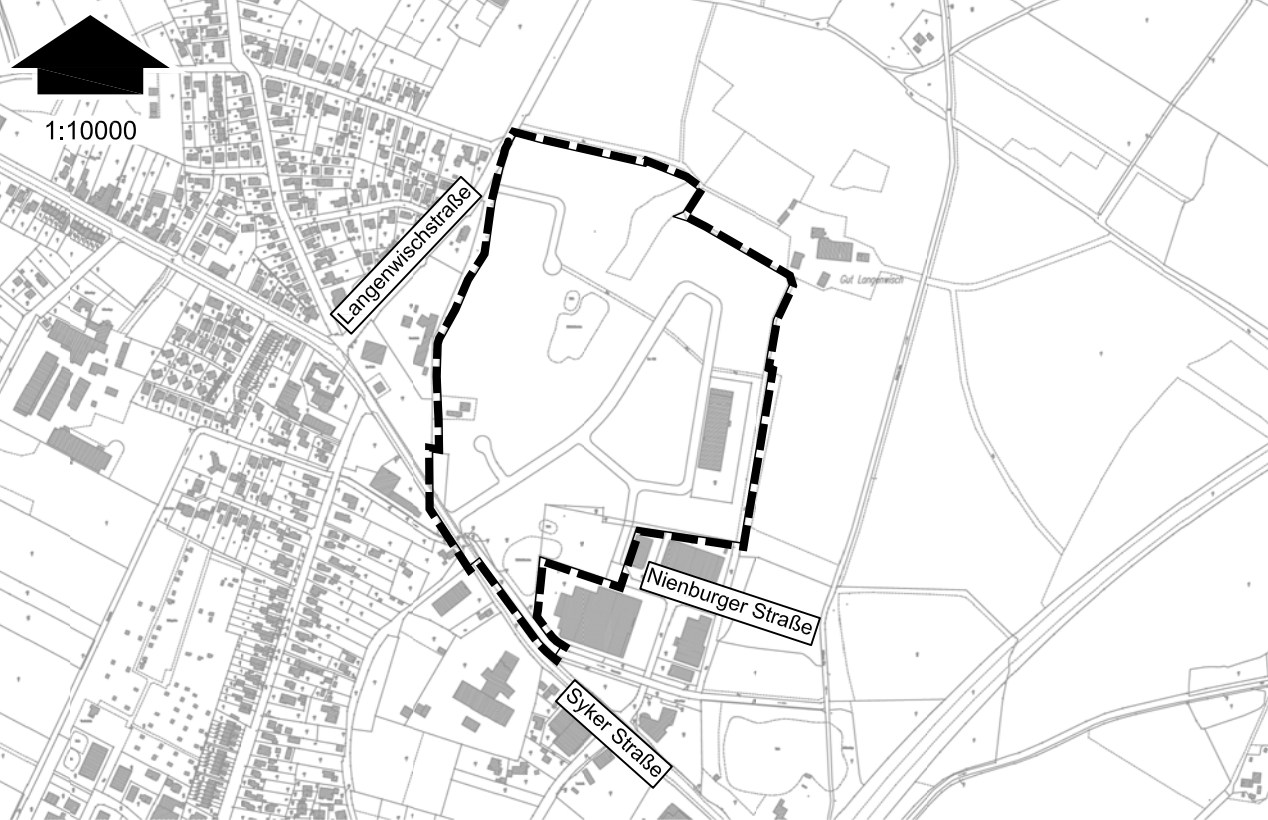
Stadt
Delmenhorst



1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 321
"Gewerbegebiet Stickgras"

für einen Bereich zwischen Stickgraser Schulweg, Syker Straße und Gut Langenwisch mit Änderungen im gesamten Planbereich

Übersichtskarte



Rechtskräftig seit: 21.05.2013

FACHDIENST 51 - STADTPLANUNG

Entwurf: Dipl.-Ing. Bärbel Bräutigam
Zeichnung: Danny Igersky