

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- 1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - allgemeine Wohngebiete
  - Mischgebiete
- 2. **MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
  - 0,3** Grundflächenzahl (GRZ)
  - II** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - 2 WE** maximal zulässige Anzahl der Wohnungen in einem Gebäude
- 3. **BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
  - a** abweichende Bauweise
  - Baugrenze
- 4. **GRÜNFLÄCHEN**
  - Grünflächen
  - privat
- 5. **PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
  - zu erhaltende und bei Abgang nachzupflanzende Bäume
- 6. **SONSTIGE PLANZEICHEN**
  - Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
  - Lärmpegelbereich
  - 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.
  - Grenze unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der baulichen Nutzung

**PRÄAMBEL**

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch ErbschaftssteuerreformG vom 24.12.2008) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Delmenhorst den Bebauungsplan Nr. 325 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 13.11.2009

Stadt Delmenhorst  
 gez. Patrick de La Lanne  
 Der Oberbürgermeister

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. In den Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Haupt- oder Nebensortiment unzulässig.
2. In den Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Haupt- oder Nebensortiment unzulässig.
3. In den Mischgebieten sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 7 (Tankstellen) BauNVO unzulässig.
4. In den Mischgebieten sind Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO unzulässig.
5. Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
6. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
7. Im Allgemeinen Wohngebiet wird die nach § 19 Abs. 4 Nr. 1.-3. BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ auf max. 40 % begrenzt.
8. Bei der gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten Bauweise a 1 sind Gebäudelängen und -breiten von höchstens 20 m zulässig. Es gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung.
9. Bei der gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten Bauweise a 2 sind Gebäudelängen und -breiten von höchstens 65 m zulässig. Es gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung.
10. Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf 2 Wohneinheiten begrenzt.
11. Innerhalb der "Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" sind die Anforderungen der DIN 4109 für die jeweiligen festgesetzten Lärmpegelbereiche zu berücksichtigen. Sämtliche Fassaden sind daher wie folgt schalltechnisch zu dämmen (Tabelle 8 der DIN 4109):
  - Im **Lärmpegelbereich VI** gelten an den Außenfassaden für Wohnungen: erf. R' w,res = 50 dB (A)  
für Büro- und Sozialräume: er.R' w,res = 45 dB (A)
  - Im **Lärmpegelbereich V** gelten an den Außenfassaden für Wohnungen: erf. R' w,res = 45 dB (A)  
für Büro- und Sozialräume: er.R' w,res = 40 dB (A)
  - Im **Lärmpegelbereich IV** gelten an den Außenfassaden für Wohnungen: erf. R' w,res = 40 dB (A)  
für Büro- und Sozialräume: er.R' w,res = 35 dB (A)
  - Im **Lärmpegelbereich III** gelten an den Außenfassaden für Wohnungen: erf. R' w,res = 35 dB (A)  
für Büro- und Sozialräume: er.R' w,res = 30 dB (A)
 Aufgrund von Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von mehr als 45 dB (A) in der Nachtzeit muss bei Schlafräumen und Kinderzimmern die erforderliche Raumbelüftung bei geschlossenen Fenstern im Mischgebiet möglich sein. Diese ist durch den Einbau schalldämmter Lüftungsöffnungen (mit einem Schalldämmmaß der Fenster entsprechend Einfügungs-Dämmungsmaß) oder durch andere Maßnahmen (z.B. Innenbelüftung) sicherzustellen (vgl. DIN 4109).  
Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahrens zu führen.
12. Zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitigem Baugrenze sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 24 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, unzulässig.
13. Im Mischgebiet MI 2 ist bei Stellplatzanlagen je angefangene 8 Stellplätze ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen (Sandbirke, Bergahorn, Spitzahorn, Blutbuche) mit einem Mindeststammumfang von 18 – 20 cm. Je Baumpflanzung ist ein mindestens 3 m<sup>2</sup> großes Pflanzbeet anzulegen und mit Bodendecker zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.  
Abgängige oder beschädigte Pflanzungen sind durch artgleiche Nachpflanzungen zu ersetzen.
14. Die festgesetzten Einzelbäume sind durch geeignete Pflegemaßnahmen zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch artgleiche Nachpflanzungen zu ersetzen.
15. Innerhalb der Kronentraufbereiche der festgesetzten Einzelbäume sind Versiegelungen nur mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen oder offenporigem Pflastersteinen zulässig.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 4 der ErbschaftssteuerreformG vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018).  
 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).

**HINWEISE**

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.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 20.02.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 325 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 11.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Delmenhorst, den 13.11.2009

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben vom 14.09.2009 bis 15.10.2009 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.09.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Delmenhorst, den 13.11.2009

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

Die Planunterlage entspricht im Geltungsbereich dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 29.02.2008). 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 16.11.2009

Behörde für Geoinformation,  
 Landentwicklung und Liegenschaften  
 Cloppenburg  
 - Katasteramt Delmenhorst -  
 Im Auftrag  
 Siegel                      gez. Roßkamp

Für die Aufstellung des Planentwurfes:

Delmenhorst, den 13.11.2009

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

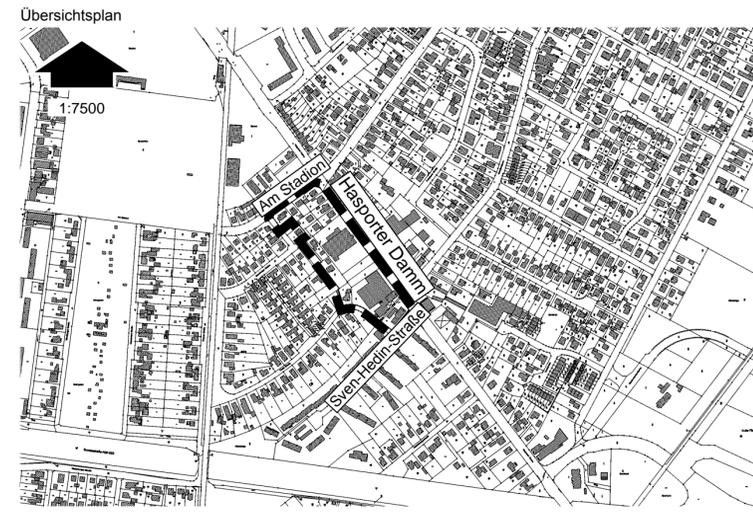
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 10.12.2009 im Delmenhorster Kreisblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 325 ist damit am 10.12.2009 rechtsverbindlich geworden.

Delmenhorst, den 10.12.2009

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

**Bebauungsplan Nr. 325  
"Hasporter Damm/ Am Stadion"**

für einen Bereich westlich des Hasporter Damms zwischen Am Stadion und Sven-Hedin-Straße



Rechtskräftig seit 10.12.2009