

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Mischgebiete

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß



Grundflächenzahl (GRZ)



Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o Offene Bauweise



Baulinie



Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenverkehrsflächen

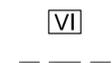


Straßenbegrenzungslinie

5. SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes



Lärmpegelbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im Mischgebiet sind bauliche Anlagen und Einrichtungen nach § 6 (2) Nr. 7 BauNVO (Tankstellen) unzulässig.
- Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO und die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 6 (3) BauNVO unzulässig.
- Selbstständige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 (2) Nr. 3 BauNVO sind bis zu einer maximalen Geschossfläche von 300 m² je Betrieb zulässig.
- Auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und der straßenseitigen Baulinie sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO unzulässig.
- Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 100% überschritten werden.
- Ausnahmsweise ist ein Zurücktreten von der Baulinie für 50% der Gebäudebreite, auf maximal 15 m Breite, zulässig (§ 23 (2) Satz 3 BauNVO). Im 1. Obergeschoss ist ein Zurücktreten von der Baulinie in einer Tiefe bis zu 1,50 m auf voller Gebäudebreite zulässig.
- Innerhalb der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind die Anforderungen der DIN 4109 für die jeweiligen festgesetzten Lärmpegelbereich zu berücksichtigen. Sämtliche Außenbauteile sind daher wie folgt schalltechnisch zu dämmen (DIN 4109 Tabelle 8):
 Im **Lärmpegelbereich VI** gelten an den Außenbauteilen
 für Wohnräume: erforderliches R_{w,res} = 50 dB (A)
 für Büro- und Sozialräume: erforderliches R_{w,res} = 45 dB (A)
 Im **Lärmpegelbereich V** gelten an den Außenbauteilen
 für Wohnräume: erforderliches R_{w,res} = 45 dB (A)
 für Büro- und Sozialräume: erforderliches R_{w,res} = 40 dB (A)

Im Lärmpegelbereich IV gelten an den Außenbauteilen

für Wohnräume: erforderliches R_{w,res} = 40 dB (A)
 für Büro- und Sozialräume: erforderliches R_{w,res} = 35 dB (A)

Im Lärmpegelbereich III gelten an den Außenbauteilen

für Wohnräume: erforderliches R_{w,res} = 35 dB (A)
 für Büro- und Sozialräume: erforderliches R_{w,res} = 30 dB (A)

Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Tabelle 9 und 10 der DIN 4109. Die ausgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden.

In den Lärmpegelbereichen III bis VI müssen zukünftige Schlafräume mit Lüftungssystemen ausgestattet werden, um im Nachtzeitraum einen Beurteilungspegel von 30 dB (A) im Rauminneren nicht zu überschreiten.

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume und Außenbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone) sollten vornehmlich auf der geräuschabgewandten Seite angeordnet werden.

HINWEISE

- Vergnügungsstätten sind u.a. Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros und Wettvermittlungen sowie Swinger-Clubs. Diese Auflistung ist nicht abschließend.
- Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde zutage treten, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind. Die Funde sind unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.
- Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen, etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hannover.
- Das vom Rat am 28.02.2008 beschlossene Einzelhandelskonzept der Stadt Delmenhorst sowie die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweis" vom November 1989 liegt an dem Ort der Einsichtnahme für die rechtskräftigen Bebauungspläne zu jedermanns Einsicht bereit.

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 Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

PRÄAMBEL

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 Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18.07.2012 (Nds. GVBl. S. 252 und 279) hat der Rat der Stadt Delmenhorst den Bebauungsplan Nr. 348 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 21.08.2014



Stadt Delmenhorst

gez. Gerd Linderkamp
Erster Stadtrat

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.11.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 348 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 23.12.2013 bekanntgemacht worden.

Delmenhorst, den 21.08.2014

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung haben vom 30.04.2014 bis 02.06.2014 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 22.04.2014 im Delmenhorster Kreisblatt bekanntgemacht worden.

Delmenhorst, den 21.08.2014

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

Planunterlage: Liegenschaftskarte 1:1000

Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Behörde zulässig (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 11.12.2002).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.11.2013). 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 22.08.2014

Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
RD Cloppenburg
Katasteramt Delmenhorst
Im Auftrag
Siegel
gez. Mentzel

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 348 nach Prüfung aller Stellungnahmen und Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am 29.07.2014 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Delmenhorst, den 21.08.2014

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

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 27.08.2014 im Delmenhorster Kreisblatt bekanntgemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am 27.08.2014 rechtsverbindlich geworden.

Delmenhorst, den 27.08.2014

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

Für die Aufstellung des Planentwurfes

Delmenhorst, den 21.08.2014

Fachdienst Stadtplanung
gez. U. Ihm

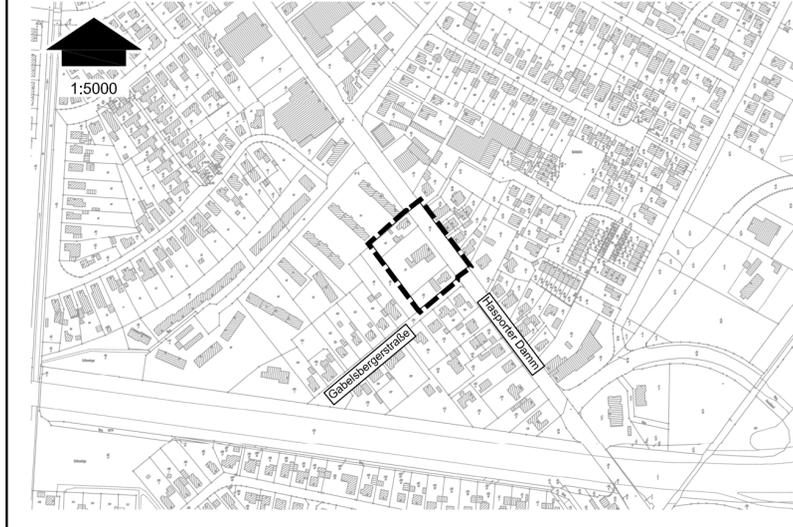
Stadt
Delmenhorst



Bebauungsplan Nr. 348 "Hasporter Damm / Gabelsbergerstraße"

für einen Bereich westlich des Hasporter Damm und nördlich der Gabelsbergerstraße

Übersichtsplan



Rechtskräftig seit: 27.08.2014

FACHDIENST 51 - STADTPLANUNG

Entwurf: Dipl.-Ing. Mareike Gerhardt
Zeichnung: Danny Igersky / Anke Eilers