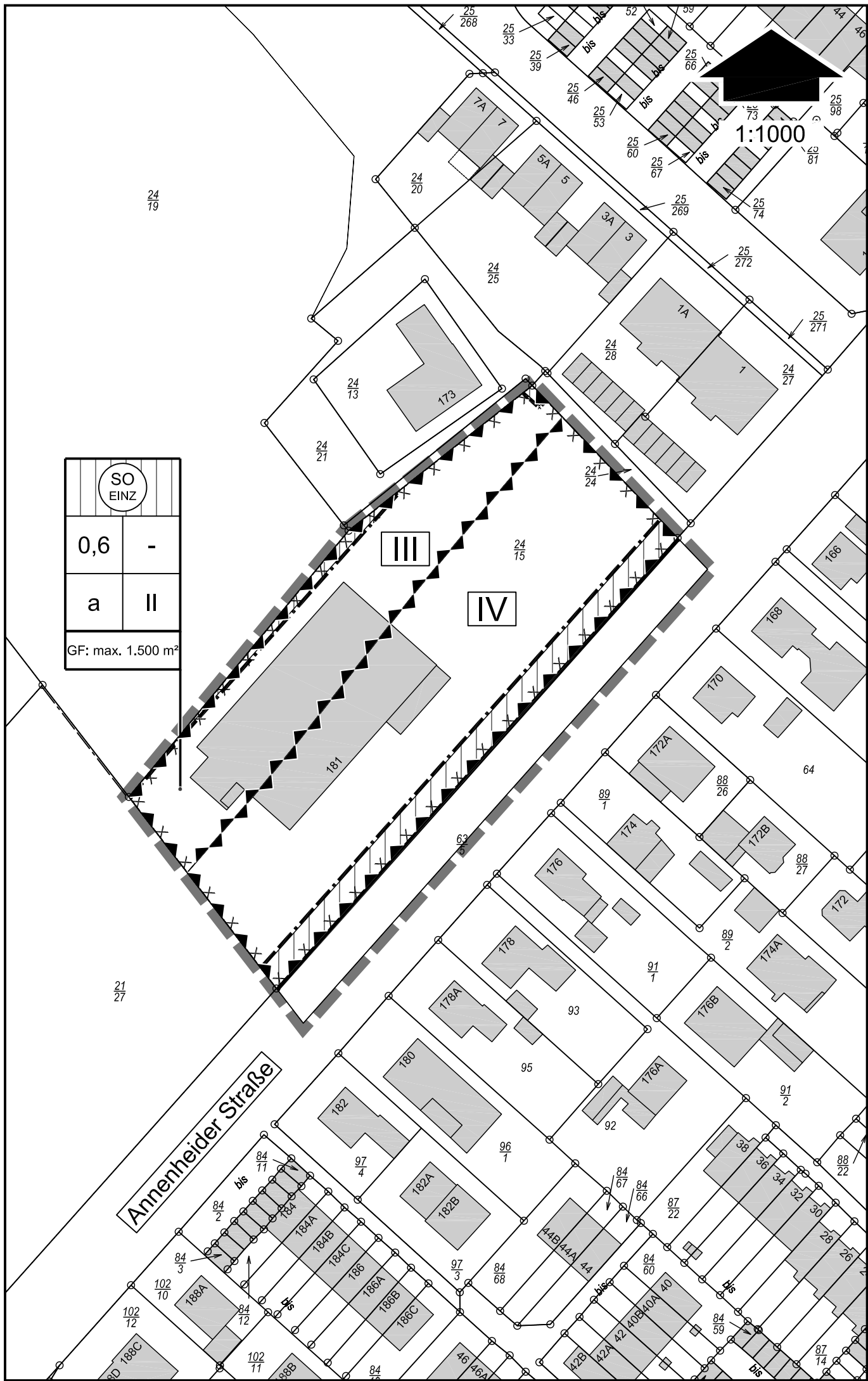




#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - Sondergebiet Einzelhandel
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG JEWELS ALS HÖCHSTMASS**
  - GF: Geschossfläche
  - 0,6: Grundflächenzahl (GRZ)
  - II: Zahl der Vollgeschosse
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
  - a: Abweichende Bauweise
  - : Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN**
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
  - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmpegelbereich, siehe TF 10)
  - Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen (Kampfmitteln) belastet sind
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

##### ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

- Im Sondergebiet „Einzelhandel“ sind selbständige Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment zulässig. Randsortimente dürfen maximal bis zu 5% der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebes umfassen.

##### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

- Es ist eine Gesamt-Geschossfläche von maximal 1.500 m<sup>2</sup> zulässig.
- Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch baulichen Anlagen i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 30% überschritten werden.

##### BAUWEISE SOWIE ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

- Bei der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäudelängen und -breiten bis 60 m zulässig. Es gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) für die offene Bauweise.
- Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, und Garagen nach § 12 BauNVO unzulässig.
- Stellplätze sind mit einem Abstand von 2,5 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

##### ABFALLBESEITIGUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)

- Es ist eine Fläche von 5,00 m x 5,00 m oder 4,00 m x 6,00 m für die Aufstellung von Wertstoffcontainern in der überbaubaren Grundstücksfläche vorzusehen.

##### ENTWÄSSERUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)

- Stellplatzanlagen sind mit Ausnahme der Fahrgassen mit versickerungsoffenen Material zu versehen.

##### ERNEUERBARE ENERGIEN (§ 9 ABS. 1. NR. 23b BAUGB)

- An Hauptlagen sind bauliche Maßnahmen zur Nutzung der Sonnenenergie vorzunehmen. Mindestens 1 m<sup>2</sup> Kollektorfläche einer Solarthermieranlage je angefangene 25 m<sup>2</sup> Grundfläche einer Hauptanlage oder eine Photovoltaikanlage mit einer Bemessung von mindestens 1 kWp je angefangene 100 m<sup>2</sup> Grundfläche einer Hauptanlage sind zu installieren und dauerhaft zu betreiben.

##### SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)

- Das Baugrundstück befindet sich in den Lärmpegelbereichen III-IV. Als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist bei Um- oder Neubauten eine Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude vorzusehen. Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind auf der Grundlage von DIN 4109, Tabelle 7, die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.

| Lärmpegelbereich | „Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A) | Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß R <sub>w, res</sub> der Außenbauteile in dB |
|------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| III              | 61 bis 65                           | 30                                                                                                  |
| IV               | 66 bis 70                           | 35                                                                                                  |

Für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 sind passive Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

##### ANPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)

- Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze, ist je angefangene 12 m laufender Grundstücksgrenze ein Baum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei der Auswahl der Bäume sind die Arten der Pflanzliste aus der textlichen Festsetzung Nr. 13 zu verwenden. Bei Abgang sind die Bäume in gleicher Qualität nachzupflanzen.
- Auf Stellplatzanlagen ist je sechs Stellplätze ein Baum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei der Auswahl der Bäume sind die Arten der Pflanzliste aus der textlichen Festsetzung Nr. 13 zu verwenden. Bei Abgang sind die Bäume in gleicher Qualität nachzupflanzen. Das Pflanzbeet muss eine Mindestgröße von 3 m<sup>2</sup> betragen und in die Stellplatzanlage integriert sein.

##### 13. Pflanzliste

| BAÜME                                                           | Artnamen (trivial) | Artnamen (Latein)                  | Qualitäten                   |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------|------------------------------|
| Rotbuche                                                        |                    | <i>Fagus sylvatica</i>             | Hochstamm, Großkronig.       |
| Blutbuche                                                       |                    | <i>Fagus sylvatica f. purpurea</i> | Stammumfang von 18 bis 20 cm |
| Stieleiche                                                      |                    | <i>Quercus robur</i>               |                              |
| Roteiche                                                        |                    | <i>Quercus rubra</i>               |                              |
| Roskastanie                                                     |                    | <i>Aesculus hippocastanum</i>      |                              |
| Sandbirke                                                       |                    | <i>Betula pendula</i>              |                              |
| Bergahorn                                                       |                    | <i>Acer pseudoplatanus</i>         |                              |
| Spitzahorn                                                      |                    | <i>Acer platanoides</i>            |                              |
| und Bäume gemäß GALK*-Straßenbaumliste mit Stand vom 09.04.2019 |                    |                                    |                              |
| *Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz e.V. (GALK)                 |                    |                                    |                              |

##### KENNZEICHNUNGEN GEMÄSS § 9 ABS. 5 BAUGB

###### KAMPFMITTEL

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Regionaldirektion Hameln-Hannover des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen hat mit Schreiben vom 7. September 2005 mitgeteilt, dass die vorhandenen Luftbilder Bombardierungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zeigen. Im gesamten Geltungsbereich kann nicht ausgeschlossen werden, dass noch Kampfmittel aus dem II. Weltkrieg vorhanden sind. Aus Sicherheitsgründen werden Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel (zum Beispiel Granaten, Panzerfäuste oder Minen) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

#### HINWEISE

##### BAUMSCHUTZSATZUNG

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

##### BAUSCHUTZBEREICH DES VERKEHRSLUGHAFFENS BREMEN

Bei Überschreitung der Höhe von 90,00 m ü. NN durch bauliche Anlagen oder Teile solcher sowie durch alle anderen Hindernisse ist die Zustimmung bzw. Genehmigung der Luftfahrtbehörde - Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen in Bremen - gemäß § 12 bzw. 15 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) einzuholen.

##### BODENDENKMALE

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde zutage treten, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig. Die Funde sind unverzüglich der zuständigen Denkmalbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen. Für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

##### SORTIMENT

Als Sortiment gilt die Sortimentliste der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, die vom Rat der Stadt Delmenhorst am 12. September 2017 beschlossen wurde. (FEHK, Seite 141):

- Zentrenrelevante Sortimente: Bekleidung und Wäsche (einschließlich Pelze, Handarbeiten, Wolle, Stoffe, Kurzwaren); Schuhe und Lederwaren (einschließlich Taschen, Koffer, Schirme); Sportartikel und Campingartikel (einschließlich Sportbekleidung und Sportgeräte, Campingartikel, Waffen, Jagdbedarf, Angelgeräte); Papier, Schreibwaren und Bücher (einschließlich Bürobedarf); Spielwaren, Hobby- und Bastelartikel, Musikinstrumente (einschließlich Musikalien); Kunst, Bilder, Rahmen, Antiquitäten; Haus- und Tischwäsche, Heimtextilien (Gardinen), Raumausstattung; Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat, Geschenkartikel (einschließlich Haushaltswaren); Elektrohaushaltsgeräte, Leuchten; Unterhaltungselektronik, Informationstechnologie, Telekommunikation, Foto (einschließlich neue Medien, Computer und Zubehör); pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel (einschließlich Optik, Hörgeräte, Sanitätswaren); Uhren und Schmuck
- Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig zentrenrelevant): Nahrungs- und Genussmittel (einschließlich Back- und Konditoreiwaren, Metzgerei- und Fleischwaren, Lebensmittel, Getränke, Reformwaren); Gesundheits-, Körperpflegeartikel und Drogeriewaren (einschließlich Parfümerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel); Arzneimittel und Apothekenwaren; Schnittblumen und kleinere Pflanzen; Zoologischer Bedarf und Tiernahrung; Zeitungen, Zeitschriften.
- Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Fahrräder und Zubehör; Möbel (einschließlich Küchen, Büromöbel, Gartenmöbel, Kinderwagen); Wohneinrichtungsbedarf (einschließlich Matratzen, Teppiche); Bau- und Gartenbausortimente (einschließlich Zoortikel inklusive lebende Tiere, Teppichböden, Fußbodenbeläge, Parkett, Laminat, Kork, Farben, Lacke, Tapeten, Bau- und Heimwerkerbedarf, Sanitär- und Badeeinrichtungen, Werkzeuge, Eisenwaren, Holz, Bauelemente, Baustoffe, Fliesen, Rollläden, Markisen, Türen, Gartenbedarf inklusive Geräte, Pflege- und Düngemittel und Pflanzengefäße, Indoor und Outdoor Pflanzen, KFZ- und Motorrad-Zubehör)

##### VORHERIGE BEBAUUNGSPLÄNE

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

##### WEITERES

Die vom Rat am 12. September 2017 beschlossene Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Delmenhorst und die DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) sowie die Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz e.V. (GALK) mit Stand vom 09. April 2019 liegen am Ort der Einsichtnahme für die rechtskräftigen Bebauungspläne zu jedermanns Einsicht bereit.

##### RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) zuletzt geändert worden ist.

#### PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010, das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70) zuletzt geändert worden ist, hat der Rat der Stadt Delmenhorst den Bebauungsplan Nr. 365 „Sondergebiet Einzelhandel Annenheider Straße“ bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 04.06.2020

Stadt Delmenhorst  
gez. Axel Jahnz  
Oberbürgermeister

#### VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 12.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 365 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 24.02.2020 bekanntgemacht worden.

Delmenhorst, den 13.05.2020

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

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 18.09.2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Delmenhorst, den 22.05.2020

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
RD Oldenburg-Cloppenburg  
Katasteramt Delmenhorst  
Im Auftrag  
gez. Mentzel

Siegel

Für die Aufstellung des Planentwurfes

Delmenhorst, den 13.05.2020

Fachdienst Stadtplanung  
Im Auftrag  
gez. Elke Tewes-Meyerholz

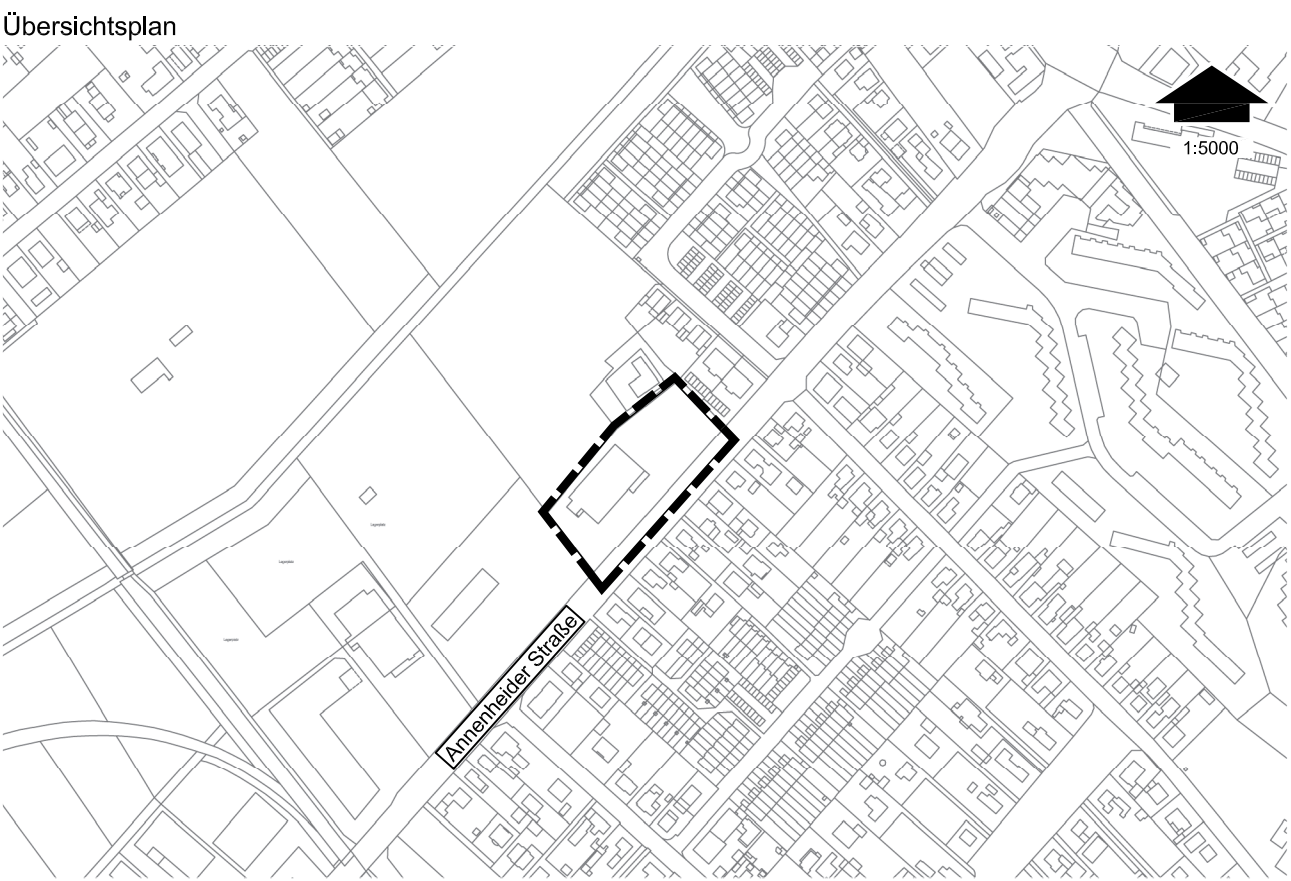
## Stadt Delmenhorst



## Bebauungsplan Nr. 365 "Sondergebiet Einzelhandel Annenheider Straße"

für das Grundstück Annenheider Straße 181

#### Verfahren nach § 13a BauGB



Rechtskräftig seit: 04.06.2020

#### FACHDIENST 51 - STADTPLANUNG

Entwurf: M.Sc. Ignacio Benítez Clerie  
Zeichnung: Anke Eilers / Danny Igersky