

**Ausschnitt A** (von TF 36 nicht betroffene Bereiche sind dunkel dargestellt)

1:1000

**Ausschnitt A**

Geändert durch B-Plan Nr. 365 vom 04.06.2020

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000  
 Die Verwertung für nichtgeneue oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Verwertung ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Behörde zulässig (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über die öffentliche Verwertung von Liegenschaftskarten vom 11.02.2002).  
 Delmenhorst, den 22.02.2020  
 Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaftskartographie  
 Michaela von Cramon

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - WA 1.4: Allgemeines Wohngebiet
  - MI 1.3: Mischgebiet
  - GE(e) 1.2: Gewerbegebiet mit Einschränkungen (siehe TF 10)
  - SO Einz: Sondergebiet "Einzelhandel" für Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe (siehe TF 1-3)
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - 0,7: Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
  - 0,35: Grundflächenzahl (GRZ)
  - II: Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
  - O: Offene Bauweise
  - a: Abweichende Bauweise (siehe TF 18)
  - ED: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze (Begrenzung der überbaubaren Flächen)
- VERKEHRSFLÄCHEN**
  - Straßenverkehrsflächen
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Zweckbestimmung: Fußgänger- und Radfahrerbereich
- GRÜNFLÄCHEN**
  - Grünflächen
  - ö: öffentlich

**PRÄAMBEL**

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Delmenhorst die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Sitzung beschlossen.

Delmenhorst, den 20.12.2008  
 Stadt Delmenhorst  
 gez. Patrick de La Lanne  
 Oberbürgermeister

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung**
- Im Sondergebiet "Einzelhandel" sind ausschließlich Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe auf einer Verkaufsfläche von bis zu 1.000 m<sup>2</sup> zulässig. Innenstadtrelevante Sortimente sind unzulässig.
  - Im Sondergebiet "Einzelhandel" sind maximal 100 Stellplätze zulässig.
  - Im Sondergebiet "Einzelhandel" sind nur Betriebe zulässig, deren flächenbezogener Schalleistungspegel tags 53 dB(A) und nachts 38 dB(A) je m<sup>2</sup> Betriebsgrundstück nicht überschreitet. Innerhalb der Richtungssektoren A und B gilt ein Zusatzkontingent von 5 dB(A) mit Berechnungsgrundlage DIN 45691.
  - In den allgemeinen Wohngebieten ist die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
  - In den allgemeinen Wohngebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
  - In den Mischgebieten MI 1 und MI 3 sind Einzelhandelsbetriebe allgemein ausgeschlossen. Ausnahmeweise zulässig sind nur betriebliche Verkaufsstellen, die in einem unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstellen müssen dem zugeordneten Gewerbebetrieb räumlich und funktional untergeordnet sein.
  - Im Mischgebiet MI 2 sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, sofern sie der Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs dienen und sofern sie nicht mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche umfassen. Innen dürfen nicht mehr als 100 Stellplätze zugeordnet sein.
- Ergänzende Randsortimente dürfen nicht mehr als 5 % der Verkaufsfläche umfassen. Darüber hinaus sind im Mischgebiet MI 2 auch solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, die in einem unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen.**
- In den Mischgebieten sind Anlagen und Einrichtungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO (Tankstellen, Vergnügungsstätten) unzulässig.
  - In den Mischgebieten sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
  - In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich stören.
  - In den eingeschränkten Gewerbegebieten ist die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
  - Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE(e) 1 sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig, sofern ihr Sortiment innenstadtrelevante Produkte oder Lebensmittel umfasst.
  - Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE(e) 2 sind Einzelhandelsbetriebe allgemein ausgeschlossen. Ausnahmeweise zulässig sind nur betriebliche Verkaufsstellen, die in einem unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstellen müssen selbstständiger Bestandteil des zulässigen Gewerbebetriebs sein.
  - Private Stellplatzanlagen, die keinem bestimmten Vorhaben zugeordnet sind, sind in den Mischgebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten unzulässig.

- Innenstadtrelevante Sortimente**
- Als Sortiment wird die Gesamtheit der von dem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten ("sorten") bezeichnet. "Innenstadtrelevante Sortimente" bezeichnen Warenarten, von denen negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur Delmenhorsts, insbesondere auf die Innenstadtdenkmälerentwicklung, ausgehen.
- Maß der baulichen Nutzung**
- Die nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 – 3 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl ist auf 30 % beschränkt.
- Bauweise**
- In den allgemeinen Wohngebieten gilt: In Einzelehäusern ist die Zahl der Wohnungen auf zwei begrenzt. Je Doppelhaushälfte bzw. je Reihenhaushälfte ist maximal eine Wohnung allgemein zulässig. Zusätzlich ist eine Einliegerwohnung, die räumlich und funktional untergeordnet ist, zulässig.
  - In Bereichen mit abweichender Bauweise sind Gebäudehöhen und -breiten von maximal 25 m zulässig. Es gelten die Abstandsvorschriften der offenen Bauweise gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO).
  - Grundstücksgröße und -breite
  - Baugrundstücke für Einzelehäuser müssen mindestens 550 m<sup>2</sup> umfassen. Bei Doppelhaushälften beträgt die Mindestgrundstücksgröße 350 m<sup>2</sup>, bei Reihenhaushälften 200 m<sup>2</sup>.
  - Baugrundstücke für einzelne Gebäude einer Hausgruppe müssen mindestens 7,00 m breit sein.
- Flächen für die Abfallbeseitigung**
- Im Mischgebiet MI 2 ist eine Fläche von 5,00 m x 5,00 m oder von 4,00 m x 6,00 m für die Aufstellung von Wertstoffcontainern in der überbaubaren Grundstücksfläche vorzusehen. Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien
- Lärmvorsorge**
- Auf der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (hier: Lärmschutz) ist eine Lärmschutzanlage (Lärmschutzwand und/oder -wand) mit einem Schirmmaß von 4,0 m über Geländeoberkante herzustellen. Von dieser Maßnahme kann ausnahmeweise abgesehen werden, wenn der Schutzanspruch der umliegenden Baugebiete (MI 1 und WA 2) durch anderweitige Maßnahmen/Vorkehrungen sichergestellt wird.
  - Fahrgassen von Stellplatzanlagen im Sondergebiet "Einzelhandel" sind mit wärmeren Pflaster (ungefast, Fugen bis 3 mm Breite) zu versehen.
  - In den zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereichen III und IV sind Wohngebäude bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung durch baulichen Schallschutz gegen Verkehrslärmwirkungen zu schützen. In den zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind Maßnahmen des Schallschutzes vorzusehen. Es werden folgende Schallschutzklassen festgesetzt:

**Lärmpegelbereich Schallschutzklasse**

IV	4	An den der Anneneider Straße zugewandten Gebäudeseiten und den senkrecht zur Straße stehenden Seiten
III	3	An den der Anneneider Straße abgewandten Gebäudeseiten und den senkrecht zur Straße stehenden Seiten

- Die erforderlichen Schalldämmmaße von Fassaden (Außenwänden) sind nach DIN 4109 auszuliegen. Schallschutzfenster sind entsprechend der Schallschutzklassen der VDI 2719 auszuführen.
- Anpflanzungen**
- Auf neu anzulegenden öffentlichen Verkehrsflächen ist entlang der Fahrbahn je angefangene 150 m ein kleinkroniger Laubbäum zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
  - In den Mischgebieten MI 2 und MI 3, im Sondergebiet "Einzelhandel" und in den eingeschränkten Gewerbegebieten ist je angefangene 15 m laufender Grundstücksgröße entlang der Anneneider Straße zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze ein hochstämmiger, großkroniger Laubbäum zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
  - Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Auf Sammelstellplätzen ist je angefangene 6 Pkw-Stellplätze ein hochstämmiger, großkroniger Laubbäum zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Das Pflanzmaß muss in die Stellplatzanlage integriert sein und min. 3 m<sup>2</sup> groß sein. Straßenbäume gemäß textlicher Festsetzung Nr. 29 können auf die notwendige Zahl der Anpflanzungen angerechnet werden.

**Pflanzliste**

Artnamen (trivial)	Artnamen (latein)	Stammumfang (cm)
<b>Größerkronige Laubbäume:</b>		
Rotbuche / Bluthuche	<i>Fagus sylvatica / F. s. 'Purpurea latifolia'</i>	18-20
Stieleiche / Roteiche	<i>Quercus robur / Quercus rubra</i>	18-20
Roßkastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	18-20
Sandbirke	<i>Betula verrucosa</i>	18-20
Bergahorn / Spitzahorn	<i>Acer pseudoplatanus / Acer platanoides</i>	18-20
<b>Kleinkronige Laubbäume für öffentliche Verkehrsfläche:</b>		
Kreidiger Ahorn	<i>Acer leucoderme</i>	18-20
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	18-20
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>	18-20
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	18-20
<b>Strauchbepflanzung auf öffentlicher Verkehrsfläche:</b>		
Hasee	<i>Corylus avellana</i>	Strauch (150 cm)

- Stellplatzanlagen sind mit Ausnahme der Fahrgassen mit versickerungsoffenem Material zu versehen.
- Erhalt von Gehölzen**
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereichs sind unzulässig. Bei ihrem Abgang ist eine Neuanpflanzung vorzunehmen. Die Sätze 1 und 2 gelten entsprechend für die vorhandenen Gehölze innerhalb der in der Planzeichnung Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. Die Errichtung von Gebäuden aller Art ist innerhalb dieser Flächen unzulässig.
- Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen**
- Die Anpflanzung von Bäumen auf der öffentlichen Verkehrsfläche gemäß textlicher Festsetzung Nr. 28 dient dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft auf dem Flurstück 21/19.
- Bedingungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB**
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 (siehe Hauptteil der Planzeichnung) ist eine allgemeine Wohnnutzung im Sinne des § 4 BauNVO und der textlichen Festsetzungen Nr. 4 und 5 erst zulässig, wenn die Bauschuttrecycling - Anlage auf den Flurstücken 21/16 und 21/19 der Flur 45 den Betrieb aufgeben hat. Bis zum Eintritt dieses Umstands sind nur mischgebietsübliche Nutzungen i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. (siehe Ausschnitt A der Planzeichnung).
- In den Mischgebieten MI 1 und in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 sind Wohngebäude i.S.d. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO bzw. i.S.d. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO erst zulässig, wenn die Bauschuttrecycling - Anlage auf den Flurstücken 21/16 und 21/19 der Flur 45 den Betrieb aufgeben hat.

**KENNZEICHNUNG GEMÄß § 9 ABS. 5 BAUGE Kampfmittel**

Im gesamten Geltungsbereich ist davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger aus dem II. Weltkrieg vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden deshalb eine Oberflächensondierung bzw. baubegleitende Maßnahmen empfohlen.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 56 NBAU**

In den allgemeinen Wohngebieten sind Gemeinschaftsstellplatzanlagen als Carports zu gestalten und zu begrünen.

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEMÄß § 9 ABS. 6 BAUGE**

- aus dem Wasserrecht  
**Gewässerandrastreifen gemäß § 91 a Niedersächsisches Wasserrecht (NWG)**  
 An Gewässern II. Ordnung (§ 67 NWG) sind gemäß § 91 a NWG die angrenzenden Geländestreifen in einer Breite von 5,00 m gemessen ab Böschungsoberkante von nicht standortbezogener Bebauung freizuhalten.  
**Unterhaltungstreifen gemäß § 6 Abs. 1 der Satzung des Ochtrupverbands**  
 Die Böschungen und ein Geländestreifen von 5,00 m Breite längs der Verbandsgewässer sind von Anpflanzungen freizuhalten.  
**aus dem Naturschutzrecht**  
**Biotopschutz gemäß § 28a des Niedersächsischen Naturschutzrechts (NNatG)**  
 Das Flutrasen-Biotop in der als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts gekennzeichneten Fläche ist nach Maßgabe des § 28a NNatG zu schützen. Auf Antrag kann die Naturschutzbehörde Ausnahmen von den Schutzvorschriften des § 28a NNatG zulassen, wenn die hierdurch entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts ausgeglichen werden. Als ausgeglichen gilt die Zerstörung des Biotops, wenn es ortsnah (auf dem Flurstück 13/81 der Flur 45) im Flächenverhältnis 2:1 neu hergestellt wird und die Pflege des Ersatzbiotops dauerhaft gewährleistet ist.

**HINWEISE**

- Bei der Planführung zulage tretende ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde sind bei der Denkmalbehörde oder dem Beauftragten für Denkmalpflege meldepflichtig (Untere Denkmalbehörde ist das Bauordnungsamt der Stadt Delmenhorst).  
**Baumschutzsatzung**  
 Auf § 3 der Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Delmenhorst wird hingewiesen.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006, die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004.

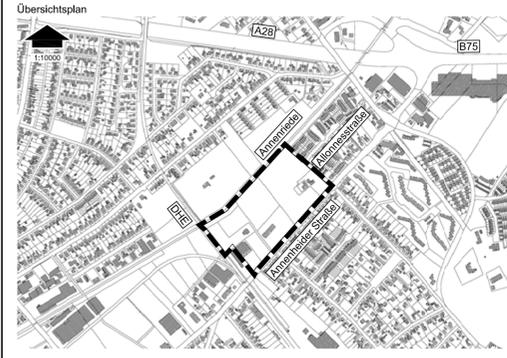
**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 27.05.2003 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 beschlossen. Der Verwaltungsvertrag hat diesen Beschluss am 02.02.2005 ergriffen. Die Beschlüsse sind gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.02.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden.	Delmenhorst, den 20.12.2007	Der Oberbürgermeister Fachdienst Stadtplanung Im Auftrag
Der Entwurf des Bebauungsplans und die dazugehörige Begründung haben vom 15.12.2007 bis 02.11.2007 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eingeschränkt öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 05.10.2007 bekanntgemacht.	Delmenhorst, den 20.12.2007	Der Oberbürgermeister Fachdienst Stadtplanung Im Auftrag
Die Planunterlagen entpricht im Geltungsbereich dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 22.03.2005). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch exakt. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortschaft ist einwandfrei möglich.	Delmenhorst, den 02.01.2008	Der Oberbürgermeister Fachdienst Stadtplanung Im Auftrag
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 19.12.2007 gemäß § 10 BauGB als Sitzung sowie die Begründung beschlossen.	Delmenhorst, den 20.12.2007	Der Oberbürgermeister Fachdienst Stadtplanung Im Auftrag
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.04.2007 bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die dazugehörige Begründung haben vom 30.04.2007 bis 01.06.2007	Delmenhorst, den 10.01.2008	Der Oberbürgermeister Fachdienst Stadtplanung Im Auftrag

**Stadt Delmenhorst**

**2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 "Anneneider Straße / Allonnesstraße"**

im Bereich zwischen Allonnesstraße, Anneneider Straße, Delmenhorst-Harpstedter-Eisenbahnlinie und Anneneider



Rechtskräftig, seit: 10.01.2008

FACHDIENST 51 - STADTPLANUNG  
 Entwurf: Dipl.-Ing. Ulrike Zeidler  
 Zeichnung: Albert Moos