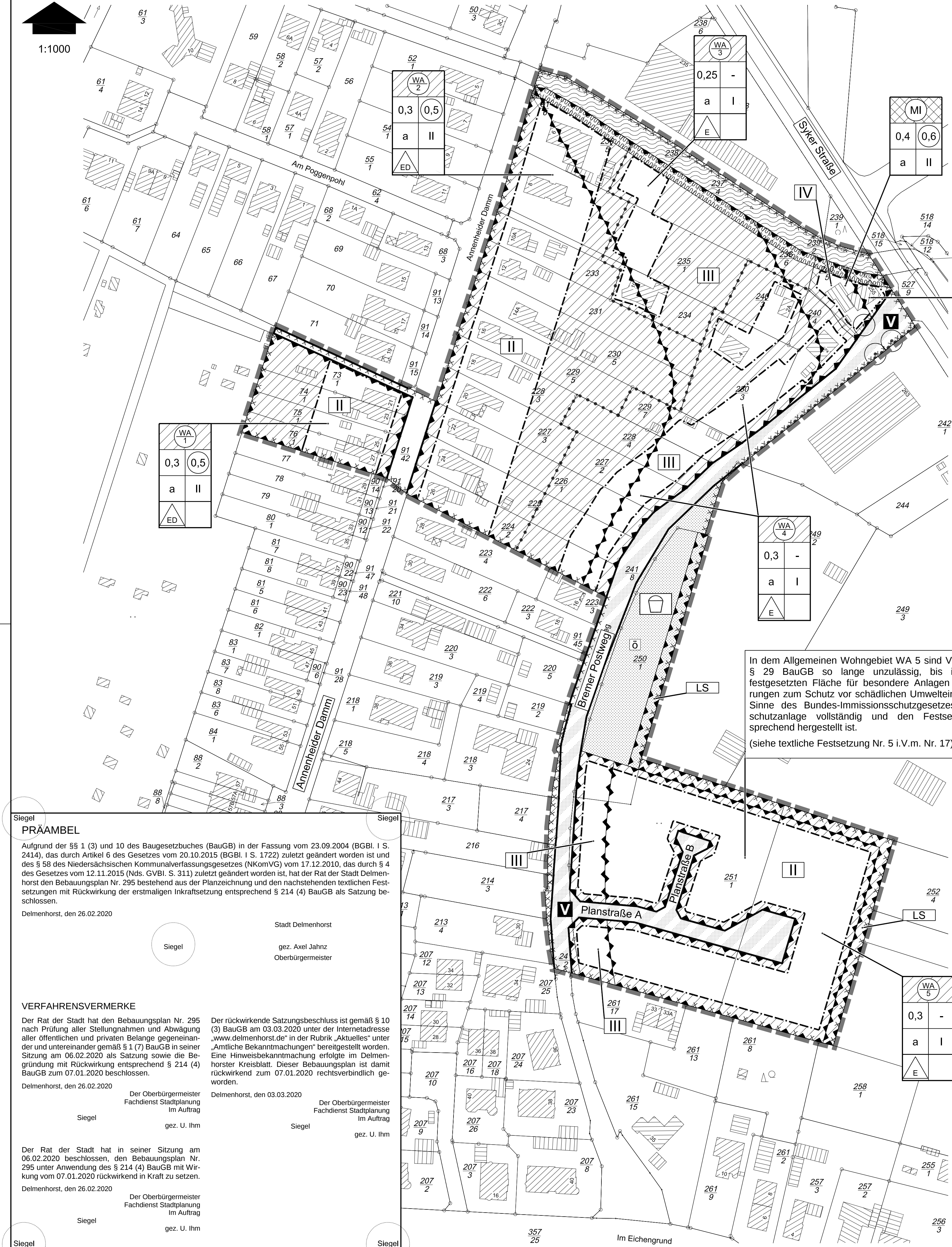




PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) zuletzt geändert worden ist und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010, das durch § 4 des Gesetzes vom 12.11.2015 (Nds. GVBl. S. 311) zuletzt geändert worden ist, hat der Rat der Stadt Delmenhorst den Bebauungsplan Nr. 295 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen mit Rückwirkung der erstmaligen Inkraftsetzung entsprechend § 214 (4) BauGB als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 26.02.2020

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 295 nach Prüfung aller Stellungnahmen und Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am 06.02.2020 als Satzung sowie die Begründung mit Rückwirkung entsprechend § 214 (4) BauGB zum 07.01.2020 beschlossen.

Delmenhorst, den 26.02.2020

Der rückwirkende Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 03.03.2020 unter der Internetadresse „www.delmenhorst.de“ in der Rubrik „Aktuelles“ unter „Amtliche Bekanntmachungen“ bereitgestellt worden. Eine Hinweisbekanntmachung erfolgte im Delmenhorster Kreisblatt. Dieser Bebauungsplan ist damit rückwirkend zum 07.01.2020 rechtsverbindlich geworden.

Delmenhorst, den 03.03.2020

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 06.02.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 295 unter Anwendung des § 214 (4) BauGB mit Wirkung vom 07.01.2020 rückwirkend in Kraft zu setzen.

Delmenhorst, den 26.02.2020

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB so lange unzulässig, bis innerhalb der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes eine Lärmschutzanlage vollständig und den Festsetzungen entsprechend hergestellt ist.

(siehe textliche Festsetzung Nr. 5 i.V.m. Nr. 17)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Allgemeine Wohngebiete
- Mischgebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- Geschossflächenzahl
- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- Abweichende Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Im Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ist die schwarze Straßenbegrenzungslinie nicht dargestellt)

5. GRÜNFLÄCHEN

- Grünflächen
- Zweckbestimmung: Spielplatz
- öffentlich

6. MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG DER NATUR

- zu erhaltende Bäume

7. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

- Wasserflächen
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) (Lärmschutzanlage, siehe TF 17)
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) (Lärmpegelbereich, siehe TF 18)
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen (Kampfmitteln) belastet sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der baulichen Nutzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO sowie Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO nicht zulässig.
- In dem Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sowie Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 wird die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl auf maximal 40 % beschränkt.
- In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 5 wird die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl auf maximal 40 % beschränkt.
- In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB so lange unzulässig, bis innerhalb der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes eine Lärmschutzanlage vollständig und den Festsetzungen entsprechend hergestellt ist.

BAUWEISE SOWIE ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

- Bei der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäudelängen von höchstens 25 m zulässig. Es gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) für die offene Bauweise.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, und Garagen nach § 12 BauNVO nicht zulässig.
- MINDESTMASSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB) SOWIE HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNUNGSBÄUDEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind je Einzelhaus nicht mehr als vier Wohnungen zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind je Doppelhaushälfte nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
- In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 700 m² je Einzelhaus. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist je Einzelhaus nicht mehr als eine Wohnung zulässig.
- In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 550 m² je Einzelhaus. Bei der Errichtung von mehr als zwei Wohnungen je Einzelhaus beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 200 m² je Wohnung. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind je Einzelhaus nicht mehr als vier Wohnungen zulässig.
- In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 5 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 500 m² je Einzelhaus. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 5 ist je Einzelhaus nicht mehr als eine Wohnung zulässig.

VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

- Die Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 dürfen ausschließlich über den Annenheider Damm erschlossen werden. Die Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 dürfen ausschließlich über den Bremer Postweg und die davon abgehende Stichstraße (Planstraße A und Planstraße B) erschlossen werden.
- Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ist nur eine Grundstückszufahrt je Grundstück zulässig. Stellplätze, Grundstückszufahrten, und Zuwegungen sind flächensparend und versickerungsoffen herzustellen.
- Für die östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Flurstücke 242/1 und 249/2 (jeweils Gemarkung 1920, Flur 43) gilt ein Anschlussverbot für den Bremer Postweg.

MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG DER NATUR (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

- In den Allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist – gemessen in 1,0 m Höhe – ein Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm zu wählen. Bei Abgang eines Baumes ist dieser zu ersetzen.
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung mit standortgerechten heimischen Laubbäumen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist – gemessen in 1,0 m Höhe – ein Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu wählen.

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

- Innerhalb der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist eine Lärmschutzanlage mit einem Schirmmaß von 3,0 m zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Bezugspunkt ist die Oberkante des jeweiligen Baugrundstückes.
- Die Lärmschutzanlage ist einseitig – auf der dem Allgemeinen Wohngebiet WA 5 und der öffentlichen Grünfläche zugewandten Seite – zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Die Lärmschutzanlage ist zwingend an die Grundstücksgrenzen zu den Flurstücken 249/2, 249/3, 252/4, 253/10, 253/8 und 258/1 (jeweils Gemarkung 1920, Flur 43) heranzubauen. Sie ist somit ohne Grenzabstand zu errichten.

- Die Baugrundstücke befinden sich in den Lärmpegelbereichen II-V. Als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des 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 _{w, res} der Außenbauteile in dB(A)
II	56 - 60	30
III	61 - 65	35
IV	66 - 70	40
V	71 - 75	45

Bei Um- oder Neubauten von Wohngebäuden ist das Schalldämm-Maß der Fassade und der Fenster nach DIN 4109, Tabelle 8-10 i.V.m. VDI 2719, Ziffer 3, Tabelle 2 oder Tabelle 3 auszuführen. Dabei können Abschirmungen durch bestehende Gebäudekörper berücksichtigt werden. Für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 sind in der Lärmpegelbereichen II-V passive Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 ist bei der Verwirklichung von Vorhaben nach § 30 BauGB zu berücksichtigen.

- Als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 die maximal zulässige Traufhöhe auf 3,50 m und die maximal zulässige Firsthöhe auf 5,50 m begrenzt. Bezugspunkt ist jeweils die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche.
- Als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dürfen im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 Wohn- und Aufenthaltsräume oberhalb des ersten Vollgeschosses (Erdgeschoss) nicht errichtet werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEMÄSS § 9 ABS. 6 BAUGB

GEWÄSSERRANDSTREIFEN GEMÄSS § 38 WHG IN VERBINDUNG MIT SATZUNG DES WASSERVERBANDES GEMÄSS 6 WVG

An Gewässern, die gemäß § 39 NWG (Niedersächsisches Wassergesetz) als Gewässer II. Ordnung eingestuft sind, ist gemäß § 6 der Satzung des Ochtrupverbandes in Verbindung mit § 38 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) die Nutzung beschränkt. Innerhalb der nachrichtlich dargestellten Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen ist daher eine Bepflanzung oder Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sowie das Errichten sonstiger Anlagen nicht zulässig. Dies gilt auch für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche. Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile innerhalb der nachrichtlich dargestellten Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen gilt dies nur, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sind als Ausnahme zulässig.

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) zuletzt geändert worden ist und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010, das durch § 4 des Gesetzes vom 12.11.2015 (Nds. GVBl. S. 311) zuletzt geändert worden ist, hat der Rat der Stadt Delmenhorst den Bebauungsplan Nr. 295 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 11.07.2018

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung haben vom 28.03.2017 bis 02.05.2017 gemäß § 4 a (3) BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB erneut öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung sind am 17.03.2017 im Delmenhorster Kreisblatt bekanntgemacht worden.

Delmenhorst, den 11.07.2018

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.10.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 295 beschlossen. Am 25.11.2015 hat der Verwaltungsausschuss den erweiterten räumlichen Geltungsbereich beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 23.12.2015 bekanntgemacht worden.

Delmenhorst, den 11.07.2018

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung haben vom 28.03.2017 bis 02.05.2017 gemäß § 4 a (3) BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB erneut öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung sind am 17.03.2017 im Delmenhorster Kreisblatt bekanntgemacht worden.

Delmenhorst, den 11.07.2018

Die Planunterlagen: Liegenschaftskarte 1:1000 Die Verwertung für nichttechnische oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wegedarge ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Behörde zulässig (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 11.12.2002).

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.07.2015). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragungspunkte der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Delmenhorst, den 11.07.2018

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 295 nach Prüfung aller Stellungnahmen und Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am 28.06.2018 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Delmenhorst, den 11.07.2018

Für die Aufstellung des Planentwurfes

Delmenhorst, den 11.07.2018

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung haben vom 20.09.2016 bis 20.10.2016 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 09.09.2016 im Delmenhorster Kreisblatt bekanntgemacht worden.

Delmenhorst, den 11.07.2018

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 07.01.2020 unter der Internetadresse „www.delmenhorst.de“ in der Rubrik „Aktuelles“ unter „Amtliche Bekanntmachungen“ bereitgestellt worden. Eine Hinweisbekanntmachung erfolgte im Delmenhorster Kreisblatt. Dieser Bebauungsplan ist damit am 07.01.2020 rechtsverbindlich geworden.

Delmenhorst, den 07.01.2020

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 06.02.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 295 unter Anwendung des § 214 (4) BauGB mit Wirkung vom 07.01.2020 rückwirkend in Kraft zu setzen.

Delmenhorst, den 26.02.2020

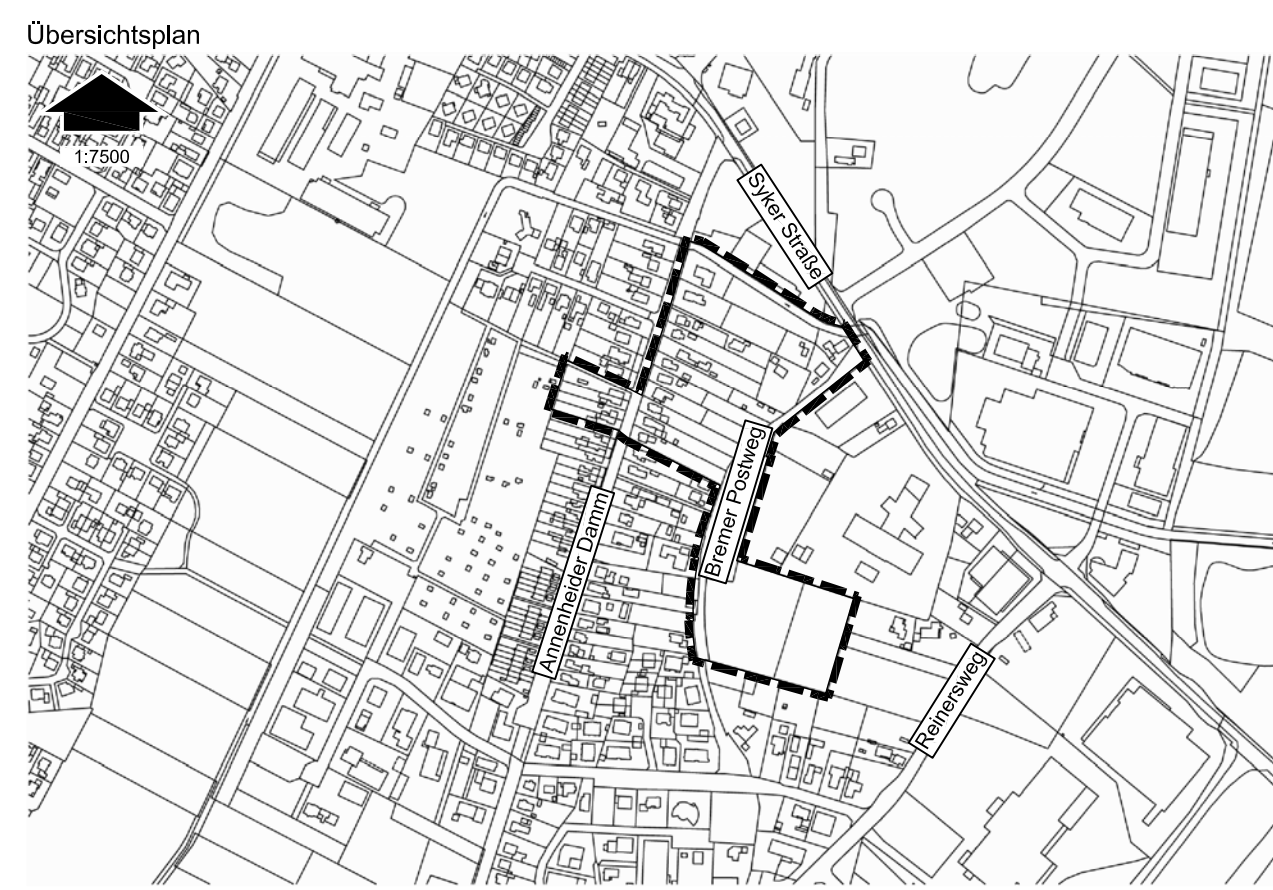
Stadt Delmenhorst



Bebauungsplan Nr. 295 "Bremer Postweg"

für einen Bereich zwischen Bremer Postweg und Annenheider Damm, einen Bereich östlich an den Bremer Postweg angrenzend sowie einen kleinen Teilbereich westlich des Annenheider Damms

Verfahren nach § 13a BauGB



Rechtskräftig seit: 07.01.2020

FACHDIENST 51 - STADTPLANUNG

Entwurf: M.Sc. Rico Bogacz
Zeichnung: Anke Eilers