

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI 1-2 Mischgebiete

GE(e) Gewerbegebiet mit Einschränkungen

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1,2 Geschossflächenzahl (GFZ)

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK 12m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (siehe TF 4)

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

--- Baugrenze

a1-a2 Abweichende Bauweise

4. VERKEHRSFLÄCHEN

□ Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie (entfällt, wenn sie mit einer Baugrenze zusammenfällt)

P Private Straßenverkehrsfläche

5. SONSTIGE PLANZEICHEN

III Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmpegelbereiche, s. TF 9)

⊕ OK Höhenlage bei Festsetzungen (siehe TF 4)

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

— · · · · — Grenze unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der baulichen Nutzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- Im Gewerbegebiet sind ausschließlich Betriebe, Anlagen und Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Betriebe, Anlagen und Einrichtungen, die Betriebsbereich oder Bestandteil eines Betriebsbereiches i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG und störfallrelevant i.S.d. § 3 Abs. 5b BImSchG sind, sind nicht zulässig.
- Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig. Selbständige Einzelhandelsbetriebe sind ebenfalls nicht zulässig. Im unmittelbaren räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben stehende unselbständige Verkaufsstellen sind zulässig, sofern das angebotene Sortiment im jeweiligen Betrieb selbst hergestellt beziehungsweise dort ver- oder bearbeitet wird. Diese Einzelhandelsnutzung bedarf der Zuordnung zu einem zulässigerweise errichteten und zulässigerweise betriebenen Gewerbebetrieb und muss ihm gegenüber im Maß der baulichen Nutzung untergeordnet sein.
- In den Mischgebieten 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. Selbständige Einzelhandelsbetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind ebenfalls nicht zulässig. Im unmittelbaren räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben stehende unselbständige Verkaufsstellen sind jedoch zulässig, sofern das angebotene Sortiment im jeweiligen Betrieb selbst hergestellt beziehungsweise dort ver- oder bearbeitet wird. Diese Einzelhandelsnutzung bedarf der Zuordnung zu einem zulässigerweise errichteten und zulässigerweise betriebenen Gewerbebetrieb und muss ihm gegenüber im Maß der baulichen Nutzung untergeordnet sein.

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

- Im Gewerbegebiet wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 12,0 m festgesetzt. Maßgeblicher Bezugspunkt ist die im Bebauungsplan dargestellte Höhe der Fahrbahnoberkante (7,83m ü. NN) der zur Erschließung des Grundstücks dienenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Mühlenstraße). Als Ausnahme kann die Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Höhe durch technische Aufbauten (zum Beispiel Lüftungstechnik) zugelassen werden, sofern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden und das Wohnen nicht wesentlich gestört wird.

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

- Bei der im Gewerbegebiet gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise „a1“ sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Im 20 m tiefen Bereich jenseits der Straßenbegrenzungslinie gelten die Abstandsvorschriften der NBauO für die geschlossene Bauweise. Im Übrigen gelten im Gewerbegebiet die Abstandsvorschriften der NBauO für die offene Bauweise.
- Bei der in den Mischgebieten gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise „a2“ ist teilweise – der heute zulässigen Situation entsprechend – ein verringerter Grenzabstand zulässig. Es gelten folgende Abstandsvorschriften:

Anschrift	Flurstück/e	Regelung zum Grenzabstand	
Ankerstraße 11	79/3	offene Bauweise gemäß NBauO	
Ankerstraße 13	79/2		
Linoleumstraße 3	77/2	nördlich Verringerung auf 0,0 m zulässig östlich Verringerung auf 0,5 m zulässig im Übrigen offene Bauweise gemäß NBauO	
Linoleumstraße 4	76/3	östlich Verringerung auf 2,4 m zulässig westlich Verringerung auf 1,3 m zulässig im Übrigen offene Bauweise gemäß NBauO	
Linoleumstraße 4A	75/7	westlich Verringerung auf 0,2 m zulässig im Übrigen offene Bauweise gemäß NBauO	
Linoleumstraße 5	75/8	offene Bauweise gemäß NBauO	
Linoleumstraße 5A	75/4 + 75/9		
Linoleumstraße 5B	75/5		
Linoleumstraße 6	52/46		
Linoleumstraße 7	52/45		
Linoleumstraße 8	52/44		
Linoleumstraße 9	52/43		
Linoleumstraße 10	52/42		
Linoleumstraße 11	52/41		südlich Verringerung auf 1,5 m zulässig im Übrigen offene Bauweise gemäß NBauO

- 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.

MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG DER NATUR (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB UND § 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)

- Stellplatzanlagen im Gewerbegebiet sind zu begrünen. Je angefangene sechs Stellplätze ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist – gemessen in 1,0 m Höhe – ein Stammumfang von mindestens 16 cm bis 18 cm zu wählen. Die Pflanzbeete müssen mindestens 4,0 m² groß sein. Bei Abgang eines Baumes ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

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

- Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005-1 durch Verkehrslärm sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vorzusehen. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu erfüllen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a (dB)
III	65
IV	70
V	75

Die Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen R_{w,ges} werden gemäß DIN 4109-1:2018-01, Gleichung 6 je nach Raumart in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel L_a bestimmt: R_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}

Dabei ist

K_{Raumart} = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches;
K_{Raumart} = 35 dB für Büroräume und ähnliches;

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5.

Im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in Schlafräumen ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies kann zum Beispiel durch den Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.

Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass zum Beispiel durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere Lärmpegelbereiche als festgesetzt erreicht werden können.

PRÄAMBEL

Aufgrund der § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) zuletzt geändert worden ist und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKoMVG) vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244), hat der Rat der Stadt Delmenhorst den Bebauungsplan Nr. 382 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 17.02.2021



Stadt Delmenhorst
gez. Axel Jahnz
Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 12.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 382 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.02.2020 bekanntgemacht worden.

Delmenhorst, den 17.02.2021

Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag
Siegel
gez. Stefan Lehmann

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung haben vom 09.09.2020 bis 09.10.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus-
gelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 01.09.2020 im Delmenhorster Kreisblatt bekanntgemacht worden.

Delmenhorst, den 17.02.2021

Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag
Siegel
gez. Stefan Lehmann

Planunterlagen: 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 12.09.2019). 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 18.02.2021

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
RD Oldenburg-Clippenburg
Katasteramt Delmenhorst
Im Auftrag
Siegel
gez. G. Janzen
VmR

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 382 nach Prüfung aller Stellungnahmen und Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in seiner Sitzung am 10.02.2021 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Delmenhorst, den 17.02.2021

Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag
Siegel
gez. Stefan Lehmann

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.02.2021 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 26.02.2021 rechtsverbindlich geworden.

Delmenhorst, den 26.02.2021

Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag
Siegel
gez. Stefan Lehmann

Für die Aufstellung des Planentwurfes

Delmenhorst, den 17.02.2021

Fachdienst Stadtplanung
gez. Stefan Lehmann

HINWEISE

- Vergnügungsstätten sind gewerbliche Nutzungsarten, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden Freizeit-Unterhaltung widmen. Vergnügungsstätten sind unter anderem Nachtlokale, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros und Wettvermittlungen sowie Swinger-Clubs. Diese Auflistung ist nicht abschließend.
- Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – hier der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Regionaldirektion Hameln-Hannover – hat mit Schreiben vom 17.01.2020 mitgeteilt, dass die vorhandenen Luftbilder keine Bombardierung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zeigen. 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde – zum Beispiel Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen (auch geringe Spuren solcher Funde) – gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. 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 Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bäume vorhanden, die nach der Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Delmenhorst geschützt sind. Auf die Baumschutzsatzung wird deshalb hingewiesen.
- Das vom Rat der Stadt beschlossene Einzelhandelskonzept, die DIN 18005-1 („Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Juli 2002, Beuth Verlag), die DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Beuth Verlag) und die DIN 4109-2:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018, Beuth Verlag) liegen am Ort der Einsichtnahme für die rechtskräftigen Bebauungspläne der Stadt Delmenhorst zu jedermanns Einsicht bereit.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) zuletzt geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) zuletzt geändert worden ist.

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSIG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041).

Stadt
Delmenhorst

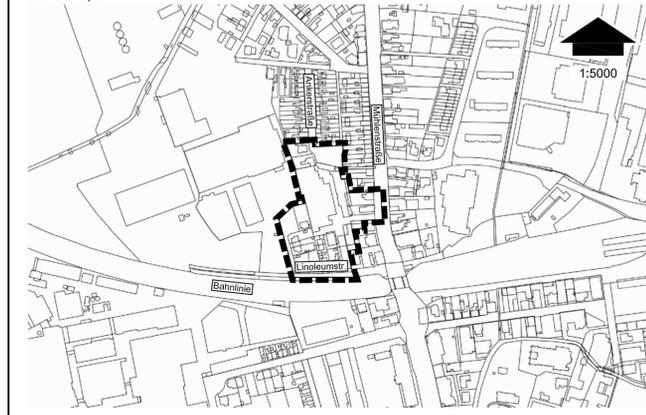


**Bebauungsplan Nr. 382
"Mühlenstraße / Linoleumstraße"**

für einen westlich der Mühlenstraße gelegenen Bereich zwischen Ankerstraße und Linoleumstraße

Verfahren nach § 13a BauGB

Übersichtsplan



Rechtskräftig seit: 26.02.2021

FACHDIENST 51 - STADTPLANUNG

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