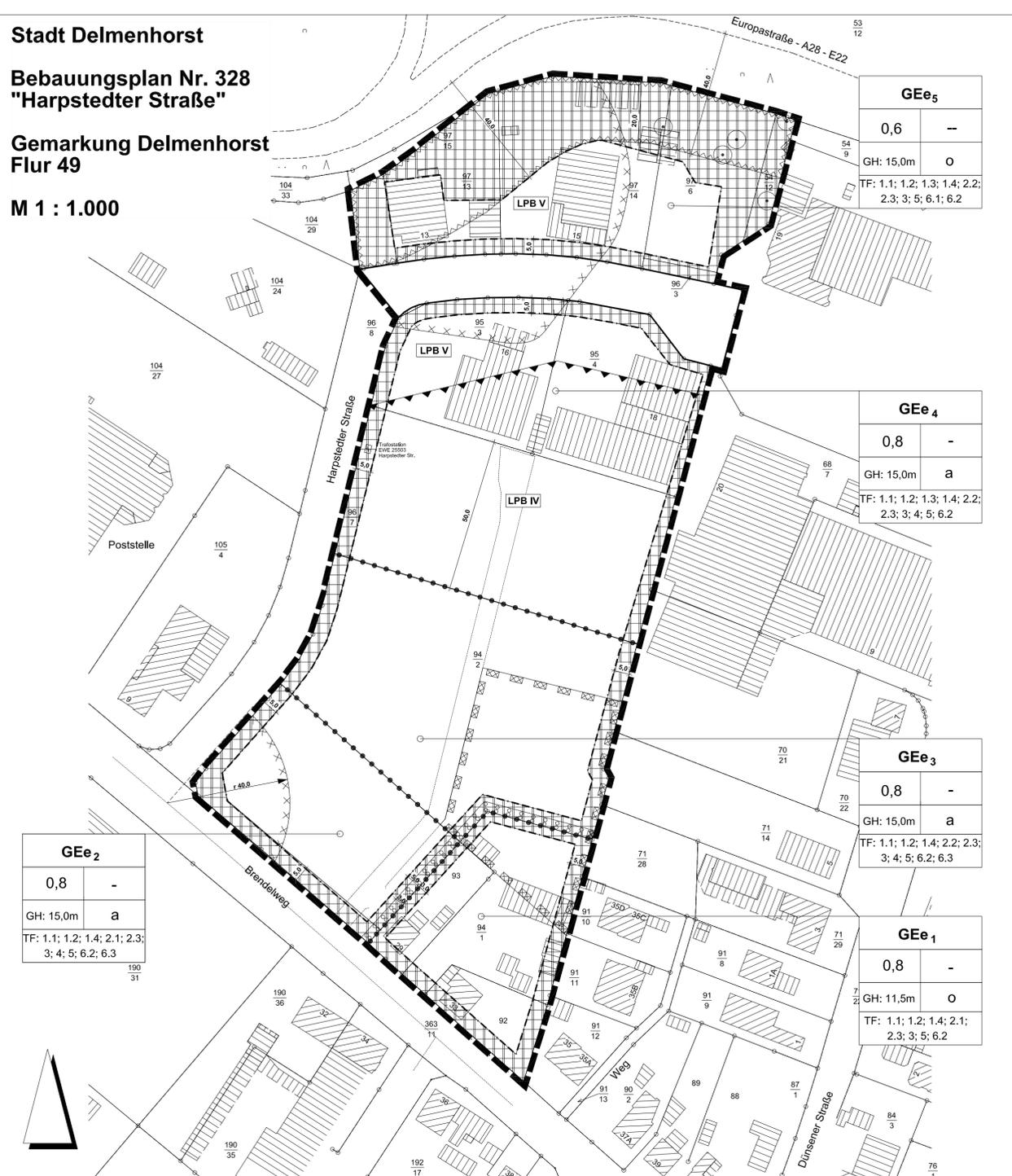


Stadt Delmenhorst

Bebauungsplan Nr. 328 "Harpstedter Straße"

Gemarkung Delmenhorst Flur 49

M 1 : 1.000



GEE ₅	
0,6	--
GH: 15,0m	O
TF: 1.1; 1.2; 1.3; 1.4; 2.2; 2.3; 3; 5; 6.1; 6.2	

GEE ₄	
0,8	-
GH: 15,0m	a
TF: 1.1; 1.2; 1.3; 1.4; 2.2; 2.3; 3; 4; 5; 6.2	

GEE ₃	
0,8	-
GH: 15,0m	a
TF: 1.1; 1.2; 1.4; 2.2; 2.3; 3; 4; 5; 6.2; 6.3	

GEE ₁	
0,8	-
GH: 11,5m	O
TF: 1.1; 1.2; 1.4; 2.1; 2.3; 3; 5; 6.2	

GEE ₂	
0,8	-
GH: 15,0m	a
TF: 1.1; 1.2; 1.4; 2.1; 2.3; 3; 4; 5; 6.2; 6.3	

Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

I. Festsetzungen des Planes

1. Art der baulichen Nutzung

	GEE ₁ -GEE ₅	Gewerbegebiete; eingeschränkt
--	------------------------------------	-------------------------------

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8	Grundflächenzahl als Höchstmaß
GH: 15,0 m	maximal zulässige Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baugrenzen

o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
---	Baugrenze

4. Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	Zu erhaltender Einzelbaum
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Maße der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4
TF: 4	
	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche IV-V (vgl. textliche Festsetzung Nr. 5)
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) Altstättelagerung Nr. 40-1.000-403, (vgl. Hinweis Nr. 3)
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) Verdacht auf Bombenblindgänger

II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

	Innerhalb der 40 m tiefen Bauverbotszone parallel zur A 28 sind bauliche Anlagen unzulässig. Werbe- und Beleuchtungsanlagen bedürfen der Zustimmung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr in Oldenburg. Die Zustimmung ist auch für Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendigen Genehmigungen innerhalb der 100 m tiefen Baubeschränkungszone erforderlich (§ 9 (2) FStRG).
--	--

Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Delmenhorst-Wiekhorn. Auf die Einhaltung der Verordnung vom 19.08.1975 wird hingewiesen. Diese nachrichtliche Übernahme wird mit Inkrafttreten der Aufhebungsverordnung gegenstandslos.

Textliche Festsetzungen

1. Nutzungsart in den Gewerbegebieten (GEE1, GEE2, GEE3, GEE4, GEE5) gem. § 8 BauNVO in V. mit § 1 BauNVO

1.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmeweise können Betriebe des Kraftfahrzeug-, Wohnwagen- und Bootshandels mit entsprechendem Zubehörhandel zugelassen werden sowie Betriebe des Internet- und Versandhandels soweit sie über keine Verkaufsstätte verfügen und solange die allgemeine Zweckbestimmung der Gewerbegebiete erhalten bleibt.

1.2 Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden oder verarbeitenden Gewerbes sind zulässig. Diese Verkaufsstätten müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Handwerks- oder Gewerbebetriebes deutlich untergeordnet sein.

1.3 In den Gewerbegebieten GEE4 und GEE5 sind die unter § 8 BauNVO Abs. 2 Nr. 3 genannten Nutzungen (Tankstellen) gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.4 Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die unter § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO ausnahmeweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen und Vergnügungstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Gliederung des Gewerbegebietes gem. § 1 Abs. 4 BauNVO; Lärmkontingentierung

2.1 In den Gewerbegebieten GEE1 und GEE2 sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur Betriebe und Nutzungen zulässig, welche das Emissionskontingent LEK tags = 52 dB(A) und LEK nachts = 37 dB(A) nicht überschreiten.

2.2 In den Gewerbegebieten GEE3, GEE4 und GEE5 sind Betriebe und Nutzungen zulässig, welche das Emissionskontingent von LEK tags = 65 dB(A) und LEK nachts = 50 dB(A) nicht überschreiten.

2.3 In den Gewerbegebieten GEE1, GEE2, GEE3, GEE4 und GEE5 können Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße und erhöhte Luftabsorptions- bzw. Bodendämpfungsmaße sowie zeitliche Begrenzungen der Emissionen erreicht werden können, bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Emissionskontingents zugerechnet werden. Eine Umverteilung der Emissionskontingente ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamtimmissionswert LGI gem. Gleichung (7) der DIN 45691 nicht überschritten wird.

3. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

3.1 Bezugsebene für Höhen baulicher Anlagen
Bezugsebene für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der Fahrbahn der Straße, über die das Grundstück erschlossen wird.

3.2 Gebäudehöhen:
Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und o.g. unterem Bezugspunkt. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen (Silos, Schornsteine, Masten, Werbeanlagen etc.) sind bis auf max. 20,0 m zulässig.

4. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Es gelten die Abstandsvorschriften der offenen Bauweise nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind schutzbedürftige Räume folgendermaßen schalltechnisch zu dämmen:

Im Lärmpegelbereich IV gelten an den Außenfassaden für Büro- und Sozialräume: erf. R'w,res = 35 dB(A)
Im Lärmpegelbereich V gelten an den Außenfassaden für Büro- und Sozialräume: erf. R'w,res = 40 dB(A)

6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Pflanzmaßnahmen und Pflanzbindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

6.1 Die als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind durch Hochstämme gem. Hinweis Nr. 5 (Mindestumfang von 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu ersetzen.

6.2 Begrünung von Stellplatzanlagen; In den Gewerbegebieten GEE1, GEE2, GEE3, GEE4 und GEE5 ist je 8 angefangene Stellplätze ein mittelkröniger Laubbaum gem. Pflanzliste (Hinweis Nr. 5) mit einem Mindestumfang von 16 -18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Die Pflanzbeete müssen eine Mindestgröße von 4,0 qm aufweisen.

6.3 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Bepflanzung ist eine zweireihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern (Haselnuss, Holunder, Hainbuche) im Pflanzraster von 1m x 1m und einer Pflanzqualität in Höhe von 60 - 80 cm anzulegen.

Hinweise

1. Bodendenkmale

Bei der Plandurchführung zutage tretende ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde sind bei der Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für Denkmalpflege meldepflichtig; Untere Denkmalbehörde ist der Fachdienst Bauordnung der Stadt Delmenhorst.

2. Baumschutzsatzung

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

3. Altlasten/Baugrund

Die Altlastenlagerung Nr.: 40 -1000- 403 „Brendelweg/Adelheider Straße“ ragt teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, vgl. gekennzeichnete Fläche in der Planzeichnung. Im Falle von Erd-/ Gründungsarbeiten ist eine fachtechnische Überwachung mit der unteren Bodenbehörde abzustimmen.

4. Vorbelastung durch Verkehrslärm

Für die ausgeübten und geplanten Nutzungen in den Gewerbegebieten können gegenüber den Trägern der Straßenbaulast (Bund, Land und Stadt) keine Ansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

5. Pflanzliste für Bäume

Für die Baumpflanzungen auf den Gewerbegrundstücken sollen folgende Arten verwendet werden:

Eschen	Fraxinus excelsior
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	Quercus robur
Rotbuche	Fagus sylvatica

6. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau"

Auf die Möglichkeit der Anwendung der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989 einschließlich der Berichtigung 1 vom August 1992 wird hingewiesen.

Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004; zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 - BGBl. I S. 2585) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Delmenhorst den Bebauungsplan Nr. 328 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 18.11.2010



Stadt Delmenhorst
gez. Patrick de La Lanne
Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 10.12.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben vom 21.06.2010 bis 21.07.2010 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.06.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Delmenhorst, den 18.11.2010

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

Delmenhorst, den 18.11.2010
Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag
Siegel

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 Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.01.2009). 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 19.11.2010

Behörde für Geoinformation,
Landentwicklung und Liegenschaften
Cloppenburg
Katasteramt
Im Auftrag
Siegel
gez. Mentzel

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 328 nach Prüfung aller Anregungen und Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am 16.11.2010 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Für die Aufstellung des Planentwurfes:

Oldenburg, den 12.10.2010

gez. Dipl.-Ing. H. Weydringer
Planteam WMW GmbH & Co. KG
Donnerschwer Str. 90 26123 Oldenburg
Tel.: 0441-361363-0
Fax: 0441-361363-63

Delmenhorst, den 18.11.2010
Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag
Siegel

Oldenburg, den 12.10.2010

gez. Dipl.-Ing. H. Weydringer
Planteam WMW GmbH & Co. KG
Donnerschwer Str. 90 26123 Oldenburg

Tel.: 0441-361363-0
Fax: 0441-361363-63

Delmenhorst, den 13.12.2010

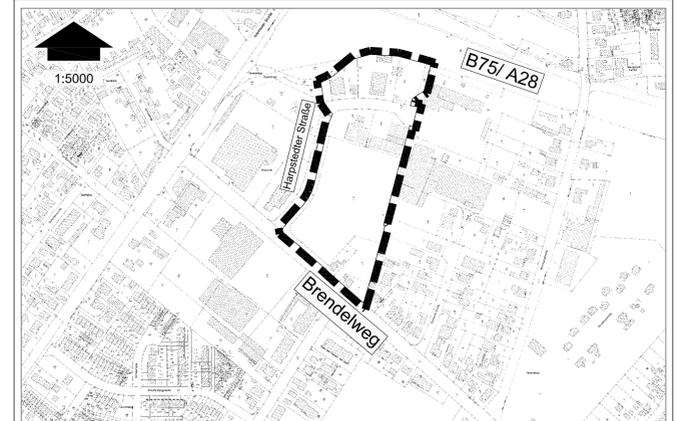
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 11.12.2010 im Delmenhorster Kreisblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplans Nr. 328 ist damit am 11.12.2010 rechtsverbindlich geworden.

Delmenhorst, den 13.12.2010

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

Übersichtsplan

1 : 5.000



Stadt Delmenhorst

Bebauungsplan Nr. 328 "Harpstedter Straße"

M 1 : 1.000

Rechtskräftig seit: 11.12.2010

Entwurf: Planteam WMW GmbH & Co. KG, Oldenburg