



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - WA 1, 2: Allgemeine Wohngebiete
 - MI: Mischgebiete
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - 0,7: Geschossflächenzahl
 - 0,4: Grundflächenzahl
 - III: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - II: Zahl der Vollgeschosse zwingend
 - mind. GH: Gebäudehöhe mindestens
 - max. GH: Gebäudehöhe maximal
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
 - o: Offene Bauweise
 - a1, a2: Abweichende Bauweise
 - E: nur Einzelhäuser zulässig
 - ED: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- VERKEHRSLÄCHEN**
 - o: Straßenverkehrsflächen
 - o: Straßenbegrenzungslinie
 - P: Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
 - V: Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich StVO 325.1 / 325.2
 - F+R: Zweckbestimmung: Fußgänger- und Radfahrerbereich
 - o: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- GRÜNFLÄCHEN**
 - o: Grünflächen
 - o: öffentlich
 - o: Zweckbestimmung: Parkanlage
 - o: Zweckbestimmung: Spielplatz

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) zuletzt geändert worden ist und des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253), in Verbindung mit § 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. 363 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 05.01.2021

Stadtdirektor Axel Jahnz
Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 12.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 363 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 24.02.2020 bekanntgemacht worden.

Delmenhorst, den 05.01.2020

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung haben vom 19.07.2019 bis 19.08.2019 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 10.07.2019 im Delmenhorster Kreisblatt bekanntgemacht worden.

Delmenhorst, den 05.01.2021

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung haben vom 15.07.2020 bis 05.08.2020 gemäß § 3 (2) BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung sind am 06.07.2020 im Delmenhorster Kreisblatt bekanntgemacht worden.

Delmenhorst, den 07.01.2021

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 363 nach Prüfung aller Stellungnahmen und Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am 16.12.2020 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Delmenhorst, den 05.01.2021

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 14.01.2021 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 14.01.2021 rechtsverbindlich geworden.

Delmenhorst, den 14.01.2021

Für die Aufstellung des Planentwurfes
Delmenhorst, den 05.01.2021

Stadtdirektor Axel Jahnz
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- In den allgemeinen Wohngebieten ist die Ausweisung nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Im Mischgebiet sind selbstständige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO bis zu einer maximalen Geschossfläche von 150 m² je Betrieb zulässig.
- Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 – 8 BauNVO unzulässig.
- Im Mischgebiet sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Es gelten folgende Festsetzungen zur mindestens und maximal zulässigen Höhe (GH) baulicher Anlagen:

| Baugebiet | Mindestens und maximal zulässige Höhe (GH) baulicher Anlagen |
|-----------|--|
| WA 1 | - 13 m |
| WA 2 | - - |
| WA 3 | - 13 m |
| WA 4 | - 6 m |
| WA 5 | 7 m 9 m |
| WA 6 | - 7,5 m |
| WA 7 | 7 m 9 m |
| MI | - 13 m |

Bezugspunkt ist jeweils die fertig hergestellte Fahrbahnoberkante der angrenzenden, zur Erschließung des Grundstücks dienenden, öffentlichen Straßenverkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Gebäude). Als Ausnahme kann die Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete technische Aufbauten (z.B. Lüftungstechnik, Fahrstuhlanlagen, Schornsteine) zugelassen werden.

BAUWEISE SOWIE ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSLÄCHEN

- Bei der abweichenden Bauweise a1 gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 – WA 7 Gebäudelängen von höchstens 20 m zulässig. Es gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) für die offene Bauweise.
- Bei der abweichenden Bauweise a2 gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 Gebäudelängen von höchstens 35 m zulässig. Es gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) für die offene Bauweise.
- Auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, und Garagen nach § 12 BauNVO unzulässig.

VERKEHRSLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN

- Für die im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 gelegenen Grundstücksteile der Flurstücke 252/2, 251/2 und 274/6 (Gemarkung 1920, Flur 58) gilt ein Anschlussverbot für die von der Delmodstraße aus nach Süden abgehenden Erschließungsstraßen. Diese Grundstücksteile sind ausschließlich über die Delmodstraße zu erschließen.

ERHALTUNG UND ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

- Die innerhalb der festgesetzten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandenen Bäume sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Bei Abgang ist der Baum gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst durch artgleiche Nachpflanzungen mit einem Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm – gemessen in 1 m Höhe – an gleicher Stelle zu ersetzen.
- Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind bauliche Anlagen sowie Anlagen gemäß § 12 BauNVO und § 14 BauNVO unzulässig.
- Ab einer Stellplatzanlage von mindestens 4 Stellplätzen ist je angefangene 4 Stellplätze ein mittelkröniger heimischer Laubbau mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm – gemessen in 1 m Höhe – in Pflanzbeeten von mind. 4 m² Größe anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch artgleiche Nachpflanzungen zu ersetzen.

SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

- Die Grundstücke befinden sich in den Lärmpegelbereichen II – III. 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) |
|------------------|---|
| II | 60 |
| III | 65 |

Die Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen R_{w,ges} werden gemäß DIN 4109-1:2018-01, Gleichung 6, Tabelle 7, 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, Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und ähnlichen;

K_{Raumart} = 35 dB für Büroräume und ähnliches;

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5.

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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 84 NBAUO

Gemäß § 84 Abs. 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) (in der zurzeit geltenden Fassung) werden die folgenden Bauvorschriften im Sinne des § 84 Abs. 3 NBauO als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Gebäude- und Dachgestaltung

- Gebäude sind – unter Berücksichtigung der jeweiligen Funktion – in der Form, im Maßstab, im Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, im Werkstoff einschließlich der Art seiner Verarbeitung und in der Farbe so auszubilden, dass sie weder verunstaltet wirken noch das bestehende oder geplante Straßen-, Orts- und Landschaftsbild verunstalten.
- Im Allgemeinen Wohngebiet „WA 4“ sind ausschließlich Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 18 und 28 Grad zulässig. Alle Dächer müssen beiderseits der Hauptfrieze dieselbe Neigung und gleiche Traufhöhe haben. Zur Eindeckung sind ausschließlich unglasierte, nicht engobierte Ziegel oder Betondachsteine zu verwenden.
- Im Allgemeinen Wohngebiet „WA 5“ sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30 und 40 Grad zulässig. Alle Dächer müssen beiderseits der Hauptfrieze dieselbe Neigung und gleiche Traufhöhe haben. Zur Eindeckung sind ausschließlich unglasierte, nicht engobierte Ziegel oder Betondachsteine zu verwenden.
- Im Allgemeinen Wohngebiet „WA 6“ sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung < 10 Grad zulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet „WA 7“ sind ausschließlich Pultdächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 25 und 30 Grad zulässig. Zur Eindeckung sind ausschließlich unglasierte, nicht engobierte Ziegel oder Betondachsteine zu verwenden.

Gestaltung von Vorgärten- und Gartenbereichen

- Die Vorgartenbereiche, d.h. die nicht überbaubaren Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze, sind bis auf die notwendigen Flächen für Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze von Versiegelung frei zu halten und vollflächig mit bedeckender Vegetation (z.B. Rasen, Pflanzen, Gehölze) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- Die nicht überbaubaren Flächen der privaten Gartenbereiche sind, bis auf die notwendigen Flächen für Nebenanlagen, von Versiegelung frei zu halten, zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

HINWEISE

KAMPFMITTEL

Das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen – hier der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Regionaldirektion Hannover – hat mitgeteilt, dass die vorhandenen Luftbilder keine Bombardierung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zeigen. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel (z.B. Granaten, Panzerfauste, Minen, etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst.

BODENDENKMALE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde – z.B. Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, 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.

ABLAGERUNGEN

Sollten bei Bau- oder Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Umweltbehörde zu benachrichtigen.

BAUMSCHUTZSATZUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bäume vorhanden, die nach der Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Delmenhorst geschützt sind. Auf § 3 der Baumschutzsatzung wird deshalb hingewiesen.

DIN 18920

Bei allen Baumaßnahmen im Bereich der festgesetzten Bepflanzungen sind die Schutzvorschriften der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsmaßnahmen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Die DIN 18920 liegt am Ort der Einsichtnahme für die rechtskräftigen Bebauungspläne der Stadt Delmenhorst zu jedermanns Einsicht bereit.

DIN 18005 „SCHALLSCHUTZ IM STÄDTEBAU“ UND DIN 4109 „SCHALLSCHUTZ IM HOCHBAU“

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.

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.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) 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).

§ 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012, die durch das Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253) zuletzt geändert worden ist.

Stadt Delmenhorst

Delmenhorst verbindet

Bebauungsplan Nr. 363 "Südlich Delmodstraße"

für eine Fläche zwischen der Delmodstraße und dem öffentlichen Grünzug sowie westlich der Brauenerstraße

- mit örtlichen Bauvorschriften Verfahren nach § 13a BauGB

Übersichtsplan

Rechtskräftig seit: 14.01.2021

FACHDIENST 51 - STADTPLANUNG

Entwurf: M.Sc. Melanie Boenisch
Zeichnung: Anke Eilers