

Geändert durch B-Plan-Nr. 374 vom 18.11.2022

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

- In den Mischgebieten sind
  - Einzelhandelsbetriebe
  - Schank- und Speisewirtschaften
  - Tankstellen
  - Vergnügungstätten aller Art
  - Gewerbebetriebe, die dem entgeltlichen Geschlechtsverkehr dienen

nicht zulässig.

- In den Mischgebieten sind die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

**ERHALTUNG UND ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

- Die in der Planzeichnung festgesetzten zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronen- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Abgängige Bäume sind durch einheimische Nachpflanzungen zu ersetzen.

**IMMISSIONSSCHUTZ**

- Innerhalb des Plangebietes sind für Außenbauteile der Gebäude entsprechend der Lage im gekennzeichneten Lärmpegelbereich Mindestschalldämmmaße  $R'_{w, res}$  nach DIN 4109 einzuhalten. Für Räume mit reiner Tagesnutzung sind die Anforderungen um zwei Lärmpegelbereiche geringer als zeichnerisch dargestellt.

Im **Lärmpegelbereich V** gelten an den Außenfassaden für Wohnräume: erforderliches  $R'_{w, res} = 45$  dB (A)  
für Büro- und Sozialräume: erforderliches  $R'_{w, res} = 30$  dB (A)

Im **Lärmpegelbereich VI** gelten an den Außenbauteilen für Wohnräume: erforderliches  $R'_{w, res} = 50$  dB (A)  
für Büro- und Sozialräume: erforderliches  $R'_{w, res} = 35$  dB (A)

- Unter Betrachtung des jeweiligen Einzelfalles kann, auf Grundlage eines schalltechnischen Einzelnachweises nach der DIN 4109, von den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen und somit von den Mindestschalldämmmaße  $R'_{w, res}$  nach DIN 4109 abgewichen werden.

**ANPFLANZUNGEN**

**5. Pflanzliste**

| Artnamen (trivial)      | Artnamen (latein)            | Qualitäten   |
|-------------------------|------------------------------|--|
| <b>Bäume</b>            |                              |  |
| Feldahorn               | <i>Acer campestre</i>        | Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 – 150 cm                    |
| Hängebirke              | <i>Betula pendula</i>        |  |
| Rotbuche                | <i>Fagus sylvatica</i>       |  |
| Stieleiche              | <i>Quercus robur</i>         |  |
| <b>Sträucher</b>        |                              |  |
| Besenginster            | <i>Sarothamnus scoparius</i> | Leichte Sträucher, mindestens 1x verpflanzt, Höhe 70 – 80 cm |
| Eingriffeliger Weißdorn | <i>Crataegus monogyna</i>    |  |
| Haselnuss               | <i>Corylus avellana</i>      |  |
| Hundsrose               | <i>Rosa canina</i>           |  |

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
MI Mischgebiete
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß  
0,5 Grundflächenzahl (GRZ)  
II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
o Offene Bauweise  
--- Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN**  
□ Straßenverkehrsflächen  
— Straßenbegrenzungslinie
- GRÜNFLÄCHEN**  
■ Grünflächen  
□ Zweckbestimmung: Spielplatz  
○ öffentlich
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
□ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
□ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
○ zu erhaltende Bäume
- SONSTIGE PLANZEICHEN**  
□ Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
V Lärmpegelbereich  
□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

**HINWEISE**

**BODENDENKMALE**  
Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde zutage treten, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind. Die Funde sind unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

**KAMPFMITTEL**  
Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

**ABLAGERUNGEN**  
Sollten bei Bau- oder Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

**BAUMSCHUTZSATZUNG**  
Auf § 3 der Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Delmenhorst wird 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 kann bei der Stadt Delmenhorst im Rathaus, Fachdienst Stadtgrün und Naturschutz, eingesehen oder beim Beuth-Verlag, Berlin bezogen werden.

**DIN 4109**  
Bei der Errichtung von Bauwerken sind die Vorschriften der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu beachten. Die DIN 4109 kann bei der Stadt Delmenhorst im Rathaus, Fachdienst Stadtplanung, eingesehen oder beim Beuth-Verlag, Berlin bezogen werden.

**VORHERIGE BEBAUUNGSSPLÄNE**  
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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) zuletzt geändert worden ist.  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. IS. 1548) zuletzt geändert worden ist.

**PRÄAMBEL**

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) zuletzt geändert worden ist und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2014 (Nds. GVBl. S. 434) hat der Rat der Stadt Delmenhorst den Bebauungsplan Nr. 340 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 01.07.2016  
 Stadt Delmenhorst  
 gez. Axel Jahnz  
 Oberbürgermeister

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 26.01.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 340 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 08.02.2012 bekanntgemacht worden.  
 Delmenhorst, den 01.07.2016  
 Der Oberbürgermeister  
 Fachdienst Stadtplanung  
 Im Auftrag  
 gez. U. Ihm

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung haben vom 09.11.2015 bis 09.12.2015 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 30.10.2015 im Delmenhorster Kreisblatt bekanntgemacht worden.  
 Delmenhorst, den 01.07.2016  
 Der Oberbürgermeister  
 Fachdienst Stadtplanung  
 Im Auftrag  
 gez. U. Ihm

Planunterlage: 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 städtebauliche bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.02.2012). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.  
 Delmenhorst, den 01.07.2016  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
 RD Oldenburg-Oldenburg  
 Katasteramt Delmenhorst  
 Im Auftrag  
 Siegel  
 gez. Mentzel

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 340 nach Prüfung aller Stellungnahmen und Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am 26.04.2016 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.  
 Delmenhorst, den 01.07.2016  
 Der Oberbürgermeister  
 Fachdienst Stadtplanung  
 Im Auftrag  
 Siegel  
 gez. U. Ihm

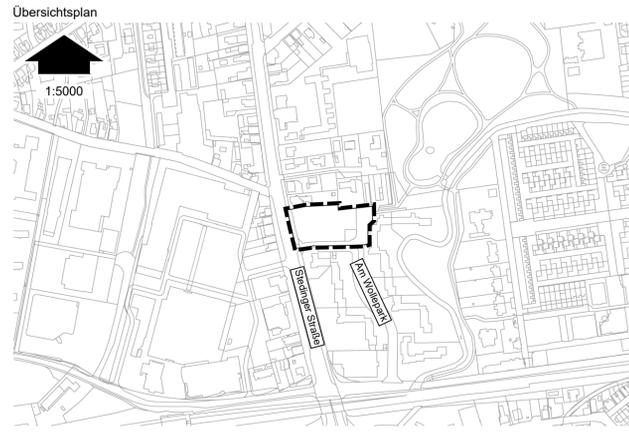
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 22.07.2016 im Delmenhorster Kreisblatt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 340 ist damit am 22.07.2016 rechtsverbindlich geworden.  
 Delmenhorst, den 22.07.2016  
 Der Oberbürgermeister  
 Fachdienst Stadtplanung  
 Im Auftrag  
 Siegel  
 gez. Elke Tewes-Meyerholz

Für die Aufstellung des Planentwurfes  
 Delmenhorst, den 01.07.2016  
 Fachdienst Stadtplanung  
 gez. U. Ihm



**Bebauungsplan Nr. 340 "Stedinger Straße / Am Wollepark"**

für den Bereich der Flurstücke 14/30 und 14/31, der Flur 23, Gemarkung Delmenhorst, zwischen der Stedinger Straße und der Straße Am Wollepark



Rechtskräftig seit: 22.07.2016

**FACHDIENST 51 - STADTPLANUNG**  
 Entwurf: Dipl.-Ing. Claudia Schulze / Dipl.-Geogr. Julika Talka  
 Zeichnung: Anke Eilers / Danny Igersky