

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

zum Beispiel durch die Stellung baulicher Anlagen erreicht werden.

aber maximal 100 m² Verkaufsfläche - nicht überschreiten.

. Im Sondergebiet "Einzelhandel" sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO selbständige

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment bis zu einer

Gesamt-Geschossfläche von maximal 1.500 m² zulässig. Zentrenrelevante

Randsortimente dürfen 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebes – insgesamt

Im Sondergebiet "Einzelhandel" sind nur solche Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht

wesentlich stören. Im Sondergebiet "Einzelhandel" sind Vorhaben so lange unzulässig,

bis innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor

schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes eine

Lärmschutzwand vollständig und den Festsetzungen entsprechend hergestellt ist. Vom

Bau der Lärmschutzwand kann als Ausnahme abgesehen werden, wenn im Einzelfall

der Nachweis erbracht wird, dass auch ohne sie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm

an allen maßgeblichen Immissionspunkten eingehalten werden. Dies kann im Einzelfall

Im 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. Selbständige Einzelhandelsbetriebe

nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind ebenfalls nicht zulässig. Im unmittelbaren

räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit Gewerbe- oder Handwerksbetrieben

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 Gewerbe- oder

Handwerksbetrieb und muss ihm gegenüber im Maß der baulichen Nutzung

. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke

gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig. Außerdem sind die ausnahmsweise

zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,

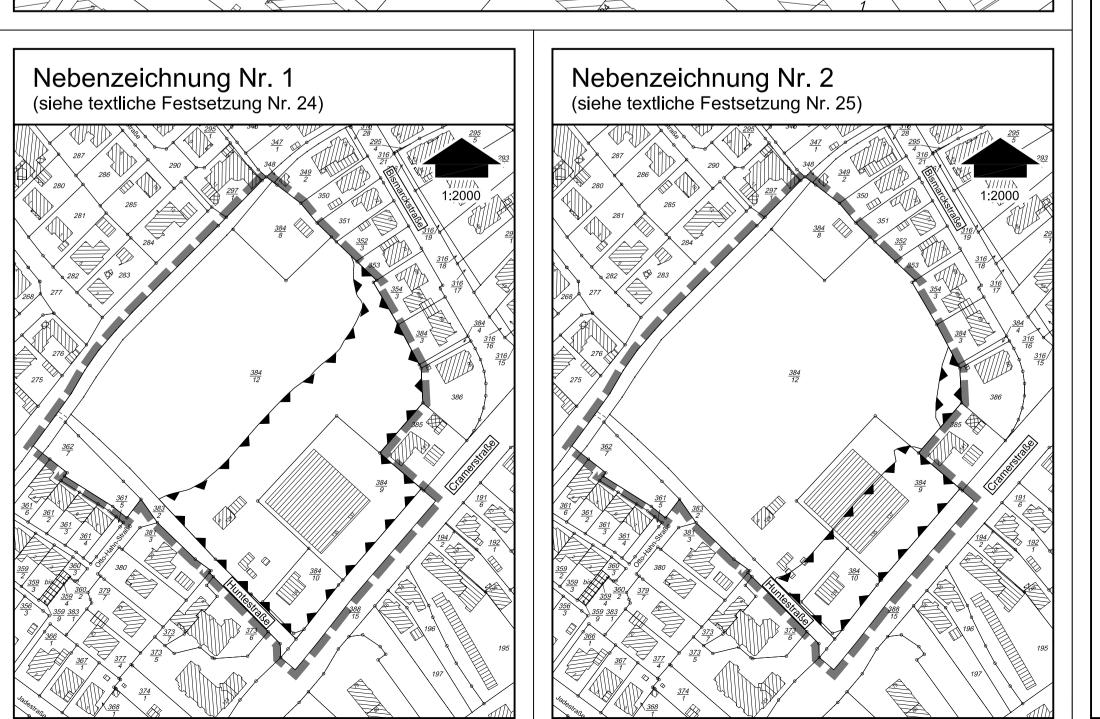
sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, Anlagen für

Verwaltungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, Gartenbaubetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 4

5. In den Allgemeinen Wohngebieten wird die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige

BauNVO und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO nicht zulässig.

Überschreitung der Grundflächenzahl auf maximal 40 % beschränkt.



BAUWEISE SOWIE ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-

FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

6. Bei der gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise "a1" sind Gebäudelängen von höchstens 20 m zulässig. Es gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) für die offene Bauweise.

Bei der gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise "a2" sind Gebäudelängen von höchstens 30 m zulässig. Es gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) für die offene Bauweise.

8. Bei der gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise "a3" sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Es gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) für die offene Bauweise.

9. Die innerhalb der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu errichtende Lärmschutzwand ist zwingend an die Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet "WA 1" heranzubauen. Sie ist somit ohne Grenzabstand zu errichten.

 10. 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

MINDESTMASSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB) SOWIE ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB) 11. Im Allgemeinen Wohngebiet "WA 1" beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke

12. Im Allgemeinen Wohngebiet "WA 2" beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 300 m² je Doppelhaushälfte. Je Doppelhaushälfte ist nicht mehr als eine Wohnung

800 m² je Einzelhaus. Je Einzelhaus sind nicht mehr als sechs Wohnungen zulässig.

13.Im Allgemeinen Wohngebiet "WA 3" beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 400 m² je Einzelhaus. Je Einzelhaus sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. 14. Im Allgemeinen Wohngebiet "WA 4" beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke

500 m² je Einzelhaus. Je Einzelhaus sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

15. Im Allgemeinen Wohngebiet "WA 5" beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 500 m² je Einzelhaus beziehungsweise 400 m² je Doppelhaushälfte. Je Einzelhaus beziehungsweise Doppelhaushälfte sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

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

16. Die Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten dürfen ausschließlich über die Planstraße erschlossen werden. Entlang der Planstraße ist nur eine Grundstückszufahrt ie Baugrundstück zulässig. Stellplätze, Grundstückszufahrten und Zuwegungen sind flächensparend und versickerungsoffen herzustellen.

17. Für das Mischgebiet gilt ein Anschlussverbot für die Cramerstraße. Die Zu- und Abfahrt zum Mischgebiet ist ausschließlich über die Huntestraße zulässig.

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 16 BAUGB)

18. Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft ist eine Bebauung oder Bepflanzung mit Bäumen oder Sträuchern sowie das Errichten sonstiger baulicher Anlagen nicht zulässig. Dies gilt auch für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche. Von dieser Beschränkung kann eine Ausnahme nur dann zugelassen werden, wenn diese städtebaulich vertretbar ist und für die Abweichung das Einvernehmen mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband hergestellt worden ist.

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

19. Die festgesetzten Einzelbäume und die innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen bestehenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- oder 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 16 cm bis 18 cm zu wählen.

20. 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 cm bis 18 cm zu wählen. Bei Abgang eines Baumes ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

21. Stellplatzanlagen im Sondergebiet "Einzelhandel" sind in rhythmischer Reihenfolge über die Fläche verteilt zu begrünen. Je angefangene acht 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. Bei Abgang eines Baumes ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzbeete müssen mindestens 4,0 m² groß sein. Es ist zulässig, die Pflanzbeete mit Bodendeckern, Hochstauden oder Wildblumen zu bepflanzen.

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

22. Innerhalb der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist eine Lärmschutzwand mit einem Schirmmaß von 3,0 m zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Bezugspunkt ist die Oberkante des Baugrundstückes. Die Lärmschutzwand ist beidseitig zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Lärmschutzwand ist zwingend an die Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet "WA 1" heranzubauen. Sie ist somit ohne Grenzabstand zu errichten. Vom Bau der Lärmschutzwand kann als Ausnahme abgesehen werden, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass auch ohne sie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionspunkten eingehalten werden. Dies kann im Einzelfall zum Beispiel durch die Stellung baulicher Anlagen erreicht werden.

 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 <sub>a</sub> (dB)
II .	60
111	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 La bestimmt: R'w,ges = La - KRaumart

K<sub>Raumart</sub> = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches;

erbracht wird, dass zum Beispiel durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten

KRaumart = 35 dB für Büroräume und ähnliches:

La der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5. Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn im Einzelfall der Nachweis

geringere Lärmpegelbereiche als festgesetzt erreicht werden können.

24. Bei schutzbedürftigen Räumen, die zum Schlafen vorgesehen sind (Schlafzimmer, Kinderzimmer und Gästezimmer), ist eine fensterunabhängige Belüftung zu realisieren, wenn diese in dem Bereich verwirklicht werden sollen, in dem eine Überschreitung des Richtwertes von 45 dB(A) im Beurteilungszeitraum "Nacht" zu erwarten ist. Der

5. Außenwohnbereiche sind in dem Bereich, in dem im Beurteilungszeitraum "Tag" eine Überschreitung des Richtwertes von 60 dB(A) zu erwarten ist, nur dann zulässig, wenn sie auf der lärmabgewandten – also auf der von der Cramerstraße beziehungsweise der Bismarckstraße abgewandten – Seite des Gebäudes angeordnet werden. Alternativ sind Außenwohnbereiche zulässig, wenn sie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (zum Beispiel verglaste Wintergärten und Loggien) geschützt werden. Der betroffene Bereich kann der "Nebenzeichnung Nr. 2" entnommen werden.

betroffene Bereich kann der "Nebenzeichnung Nr. 1" entnommen werden.

6. Die Fahrgassen der Stellplatzanlage im Sondergebiet "Einzelhandel" sind als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes asphaltiert auszuführen. Bei Vorhaben im Sondergebiet "Einzelhandel" ist im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung nachzuweisen.

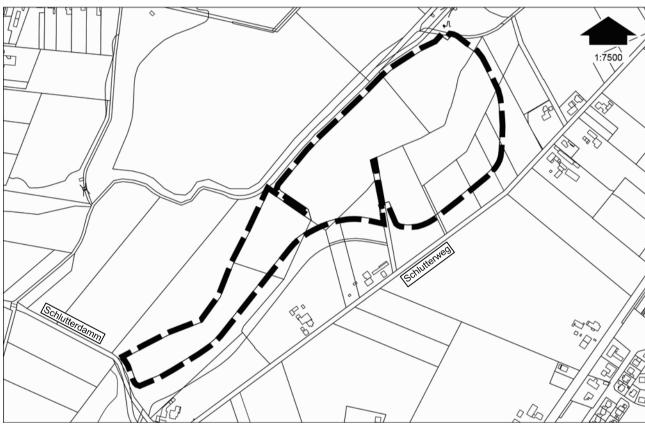
EXTERNE FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH (§ 9 ABS. 1A BAUGB)

27. Den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes - soweit diese Eingriffe nicht bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren - werden Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet. Der Ausgleich des aus den Eingriffen resultierenden Vegetationsverlustes - einschließlich der Eingriffe in geschützte Landschaftsbestandteile i.S.d. § 29 BNatSchG i.V.m. § 22 NAGBNatSchG und gesetzlich geschützte Biotope i.S.d. § 30 BNatSchG - ist auf den folgenden von der Stadt Delmenhorst bereitgestellten Flächen i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB vorzunehmen: Flächenpool 1 des Hochwasserrückhaltebeckens (Flurstücke 1/2, 4/1, 5/3, 6/6, 6/10. 9/2, 11/1, 13/1, 14/2, 16/2, 17/2, 18/2 und 19/2 der Flur 48 in der Gemarkung Delmenhorst - jeweils teilweise Inanspruchnahme - siehe Nebenzeichnung Nr. 3) - Fläche westlich des Delmegrundsees (Flurstück 35 der Flur 60 der Gemarkung

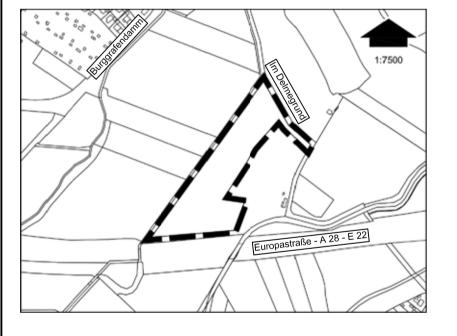
Delmenhorst - teilweise Inanspruchnahme - siehe Nebenzeichnung Nr. 4) Innerhalb dieser von der Stadt Delmenhorst bereitgestellten Flächen sind auch die zu

erwartenden Beeinträchtigungen der Faunengruppen "Brutvögel" und "Fledermäuse" auszugleichen. Die auszuführenden Maßnahmen sind in der Begründung, im entsprechenden Fachbeitrag zur Eingriffsregelung und im Pflege- und Entwicklungskonzept beschrieben.

# Nebenzeichnung Nr. 3 (siehe textliche Festsetzungen Nr. 27)



#### Nebenzeichnung Nr. 4 (siehe textliche Festsetzungen Nr. 27)



### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 84 NBAUO

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

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO wird bestimmt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze, die sogenannten Vorgartenbereiche, von Versiegelung freizuhalten und vollflächig mit bodendeckender Vegetation (zum Beispiel Rasen, Pflanzen und Gehölze) zu begrünen sind. Nicht zulässig ist daher die großflächige vegetationslose Verwendung von Gesteinen (zum Beispiel Kies, Kiesel, Schotter, Pflaster) und/oder Folienabdeckungen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von dieser örtlichen Bauvorschrift kann ausschließlich zum Zwecke der Herstellung der erforderlichen Flächen für notwendige Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze abgewichen werden.

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO wird bestimmt, dass die sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Gartenbereiche von Versiegelung freizuhalten, zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Nicht zulässig ist daher die großflächige vegetationslose Verwendung von Gesteinen (zum Beispiel Kies, Kiesel, Schotter, Pflaster) und/oder Folienabdeckungen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von dieser örtlichen Bauvorschrift kann ausschließlich zum Zwecke der Herstellung der notwendigen Flächen für Nebenanlagen abgewichen werden.

#### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

An Gewässern, die gemäß § 39 NWG (Niedersächsisches Wassergesetz) als Gewässer II Ordnung eingestuft sind, ist gemäß § 6 der Satzung des Ochtumverbandes in Verbindung mit § 38 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) die Nutzung beschränkt. Innerhalb dieses 5,0 m breiten "Gewässerrandstreifens" ist eine Bebauung oder Bepflanzung mit Bäumen oder Sträuchern sowie das Errichten sonstiger baulicher Anlagen nicht zulässig. Es wird daher eine Fläche für die Wasserwirtschaft dargestellt, innerhalb der wasserrechtliche Festsetzungen zu beachten sind (siehe textliche Festsetzung Nr. 18).

 Grundlage für die Definition der in den textlichen Festsetzungen genannten Sortimente ist die Sortimentsliste des vom Rat der Stadt Delmenhorst beschlossenen Einzelhandelskonzeptes. Vor diesem Hintergrund werden folgende Sortimente den nahversorgungsrelevanten, den zentrenrelevanten und den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind Nahrungs- und Genussmittel (einschließlich Back- und Konditoreiwaren, Metzgerei- und Fleischereiwaren, Lebensmittel, Getränke, Reformwaren), Gesundheits- und Körperpflegeartikel sowie Drogeriewaren (einschließlich Parfümerieartikel sowie Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel), Arzneimittel und Apothekenwaren, Schnittblumen und kleinere Pflanzen, Zoologischer Bedarf und Tiernahrung, Zeitungen und Zeitschriften.

Zentrenrelevante Sortimente sind Bekleidung und Wäsche (einschließlich Pelze, Handarbeitswaren, Wolle, Stoffe, Kurzwaren), Schuhe und Lederwaren (einschließlich Taschen, Koffer, Schirme), Sportartikel und Campingartikel (einschließlich Sportbekleidung und Sportgeräte, Campingartikel, Waffen, Jagdbedarf, Angelbedarf), Papier, Schreibwaren und Bücher (einschließlich Bürobedarf), Spielwaren, Hobby- und Bastelartikel, Musikinstrumente (einschließlich Musikalien), Kunst, Bilder, Rahmen und Antiquitäten, Haus- und Tischwäsche, Heimtextilien und Raumausstattung (einschließlich Gardinen), Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat und Geschenkartikel (einschließlich Haushaltswaren), Elektrohaushaltsgeräte und Leuchten, Unterhaltungselektronik, Informationstechnologie, Telekommunikation und Foto (einschließlich neue Medien, Computer und Zubehör), pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel (einschließlich Optik, Hörgeräte, Sanitätswaren), Uhren und Schmuck.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind Fahrräder und Zubehör, Möbel (einschließlich Küchen, Büromöbel, Gartenmöbel, Kinderwagen), Wohneinrichtungsbedarf (einschließlich Matratzen und Teppiche), Bau- und Gartenbausortimente (einschließlich Zooartikel inklusive lebende Tiere, Teppichböden, Fußbodenbeläge, Parkett, Laminat, Kork, Bau- und Heimwerkerbedarf, Sanitär- und Badeinrichtungen, Farben, Lacke, Tapeten, Werkzeuge, Eisenwaren, Holz, Bauelemente, Baustoffe, Fliesen, Rollläden, Markisen, Türen, Gartenbedarf inklusive Geräte, Pflege- und Düngemittel und Pflanzengefäße, Indoor- und Outdoor-Pflanzen, KFZ- und Motorrad-Zubehör).

Vergnügungsstätten sind gewerbliche Nutzungsarten, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebs 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 f
ür Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – hier der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Regionaldirektion Hameln-Hannover – hat mit Schreiben vom 21.01.2019 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, Holzkohleansammlungen, 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.

5. 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 Delmenhorst beschlossene kommunale 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 (BGBI. S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) zuletzt geän-

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786). Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes

(PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBI, 1991 I S. 58), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBI, IS, 1057) zuletzt geändert worden ist. Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) vom 20.05.2020

§ 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012, die durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBI. S. 244) zuletzt geändert worden ist.

#### PRÄAMBEL

Aufgrund der § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI, I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBI, I S. 1728) 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. GVBI. S. 190, 253), in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBI. S. 244), hat der Rat der Stadt Delmenhorst den Bebauungsplan Nr. 370 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen. Delmenhorst, den 07.10.2021

Stadt Delmenhorst

gez. Axel Jahnz

Oberbürgermeister

Der Oberbürgermeister

gez. Stefan Lehmann

Fachdienst Stadtplanung

Fachdienst Stadtplanung

gez. Stefan Lehmann

Der Oberbürgermeister

gez. Stefan Lehmann

Im Auftrag

Fachdienst Stadtplanung

#### VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazuge-Sitzung am 12.02.2020 die Aufstellung des Bebau- hörige Begründung haben vom 08.02.2021 bis ungsplanes Nr. 370 beschlossen. Der Aufstellungs- 12.03.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am gelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 11.01.2021 im Delmenhorster Kreisblatt be-24.02.2020 bekanntgemacht worden. Delmenhorst, den 06.10.2021

kanntgemacht worden. Delmenhorst, den 06.10.2021

Der Oberbürgermeister Fachdienst Stadtplanung Im Auftrag

gez. Stefan Lehmann

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 370 Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche nach Prüfung aller Stellungnahmen und Abwägung Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Er- aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinanlaubnis der zuständigen Behörde zulässig (§ 5 Abs. 3 der und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche seiner Sitzung am 22.09.2021 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Vermessungswesen vom 11.12.2002). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegen- Delmenhorst, den 06.10.2021 schaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.09.2018). 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. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3

Delmenhorst, den 12.10.2021 Landesamt für Geoinformation und "www.delmenhorst.de" in der Rubrik "Aktuelles" unter Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) "Amtliche Bekanntmachungen" bereitgestellt worden. RD Oldenburg-Cloppenburg Eine Hinweisbekanntmachung erfolgte im Delmen-Katasteramt Delmenhorst horster Kreisblatt. Dieser Bebauungsplan ist damit

Im Auftrag am 27.10.2021 rechtsverbindlich geworden. gez. Günter Janzen Delmenhorst, den 27.10.2021

gez. Stefan Lehmann

Für die Aufstellung des Planentwurfes Delmenhorst, den 06.10.2021

Fachdienst Stadtplanung

Stadt Delmenhorst

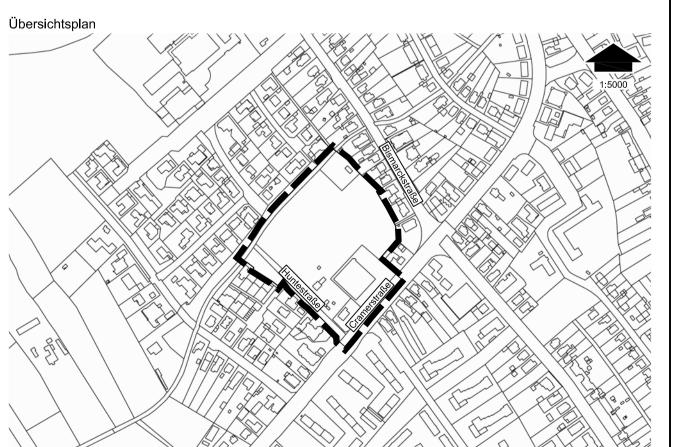


BauGB am 27.10.2021 unter der Internetadresse

# Bebauungsplan Nr. 370 "Cramerstraße / Huntestraße"

für einen Bereich zwischen Cramerstraße, Huntestraße, Hoyersgraben und Bismarckstraße

# mit örtlichen Bauvorschriften



Rechtskräftig seit: 27.10.2021

FACHDIENST 51 - STADTPLANUNG

Entwurf: M.Sc. Steffen Zieschang

Zeichnung: Anke Eilers