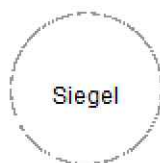


PRÄAMBEL

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 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) 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. 352 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen mit Rückwirkung der erstmaligen Inkraftsetzung entsprechend § 214 (4) BauGB als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 20.07.2020



Stadt Delmenhorst
gez. Axel Jahnz
Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 352 nach Prüfung aller Stellungnahmen und Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am 19.05.2020 als Satzung sowie die Begründung mit Rückwirkung entsprechend § 214 (4) BauGB zum 14.03.2017 beschlossen.

Delmenhorst, den 20.07.2020

Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag
gez. U. Ihm

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.05.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 352 unter Anwendung des § 214 (4) BauGB mit Wirkung vom 14.03.2017 rückwirkend in Kraft zu setzen.

Delmenhorst, den 20.07.2020

Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag
gez. U. Ihm

Der rückwirkende Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 29.07.2020 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 rückwirkend zum 14.03.2017 rechtsverbindlich geworden.

Delmenhorst, den 29.07.2020

Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag
gez. Elke Tewes-Meyerholz

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Im gesamten Planbereich sind die Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO nur um 30% überschritten werden.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² festgesetzt.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist eine Mindestgrundstücksgröße von 550 m² festgesetzt.

BAUWEISE

- In den allgemeinen Wohngebieten sind in der abweichenden Bauweise Gebäudelängen und -breiten bis max. 20,0 m zulässig.
- In den allgemeinen Wohngebieten sind Wohnräume nur im Erdgeschoss zulässig. Ausnahmsweise sind Aufenthaltsräume im Obergeschoss zulässig, wenn die Gebäudeöffnungen nach Süden oder Südosten ausgerichtet sind.
- Lärmpegelbereiche

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß R _{wres} der Außenteile in dB	
		Wohnräume	Bürräume
II	>55-60	30	30
III	>60-65	35	30

Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Tabelle 8 der DIN 4109. Die aufgeführten Schalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden. Schlafräume, an denen im Nachtzeitraum Außenlärmpegel = 45 dB(A) auftreten, müssen mit schalldämmenden Lüftungssystemen ausgestattet werden, um eine Belüftung der Räume auch bei geschlossenem Fenster sicherzustellen. Auch die Anordnung schutzbedürftiger Räume ist hierbei zu berücksichtigen.

HINWEISE

BAUMSCHUTZSATZUNG

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

BODENDENKMÄLER

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.

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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) 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. I S. 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 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) 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. 352 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 02.03.2017



Stadt Delmenhorst
gez. Axel Jahnz
Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 20.05.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 352 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 18.06.2015 bekanntgemacht worden.

Delmenhorst, den 02.03.2017

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 städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.04.2015). 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 03.03.2017

Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
RD Oldenburg-Cloppenburg
Katasteramt Delmenhorst
Im Auftrag
gez. Mentzel

Für die Aufstellung des Planentwurfes

Delmenhorst, den 02.03.2017

Fachdienst Stadtplanung

gez. U. Ihm

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung haben vom 29.08.2016 bis 29.09.2016 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 22.08.2016 im Delmenhorster Kreisblatt bekanntgemacht worden.

Delmenhorst, den 02.03.2017

Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag
gez. U. Ihm

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 352 nach Prüfung aller Stellungnahmen und Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am 28.02.2017 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Delmenhorst, den 02.03.2017

Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag
gez. U. Ihm

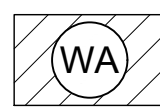
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 14.03.2017 im Delmenhorster Kreisblatt bekanntgemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am 14.03.2017 rechtsverbindlich geworden.

Delmenhorst, den 14.03.2017

Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag
gez. U. Ihm

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



allgemeine Wohngebiete

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



nur Einzelhäuser zulässig



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

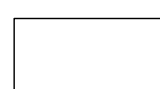
a

Abweichende Bauweise

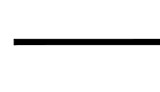


Baugrenze

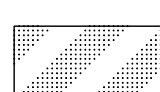
4. VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

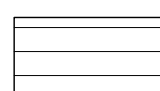


Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung: Fußgänger- und Radfahrerbereich

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MASSNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN

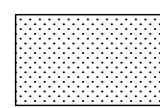


Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

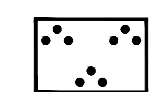


Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen: Elektrizität

6. GRÜNFLÄCHEN



Grünflächen

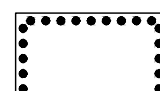


Zweckbestimmung: Parkanlage

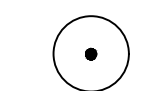


öffentlich

7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern



zu erhaltende Bäume

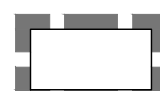
8. SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes



Lärmpegelbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

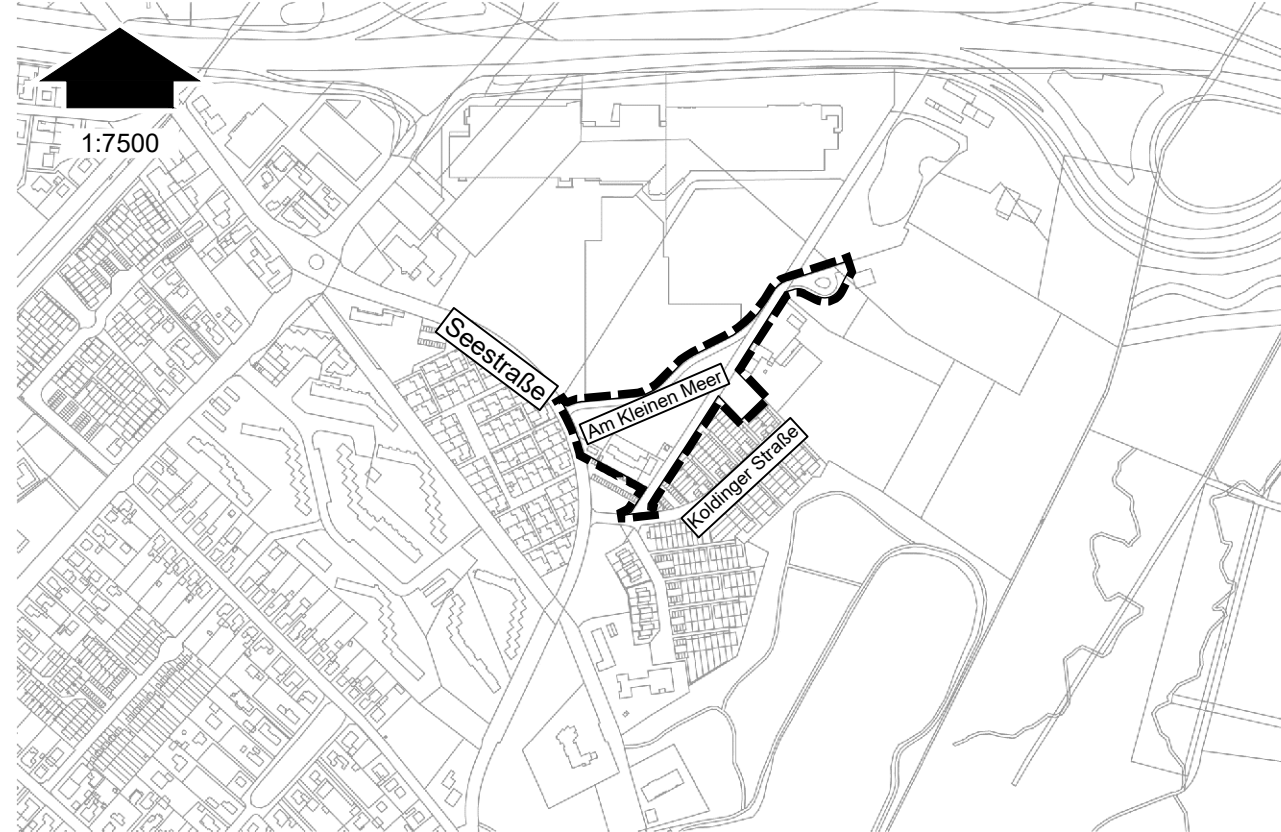
Stadt Delmenhorst



Bebauungsplan Nr. 352 "Südlich Am Kleinen Meer"

für einen Bereich zwischen der Straße Am Kleinen Meer, der Seestraße und der Koldinger Straße

Übersichtsplan



Rechtskräftig seit: 14.03.2017

FACHDIENST 51 - STADTPLANUNG

Entwurf: M.Sc. Ignacio Benitez Clerie
Zeichnung: Danny Igersky