

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, das durch § 4 des Gesetzes vom 12.11.2015 (Nds. GVBl. S. 311) zuletzt geändert worden ist, hat der Rat der Stadt Delmenhorst die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen mit Rückwirkung der erstmaligen Inkraftsetzung entsprechend § 214 (4) BauGB als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 04.06.2020

Stadt Delmenhorst
gez. Axel Jahnz
Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 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 02.08.2017 beschlossen.

Delmenhorst, den 03.06.2020

Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag
gez. U. Ihm

Der rückwirkende Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 25.06.2020 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 02.08.2017 rechtsverbindlich geworden.

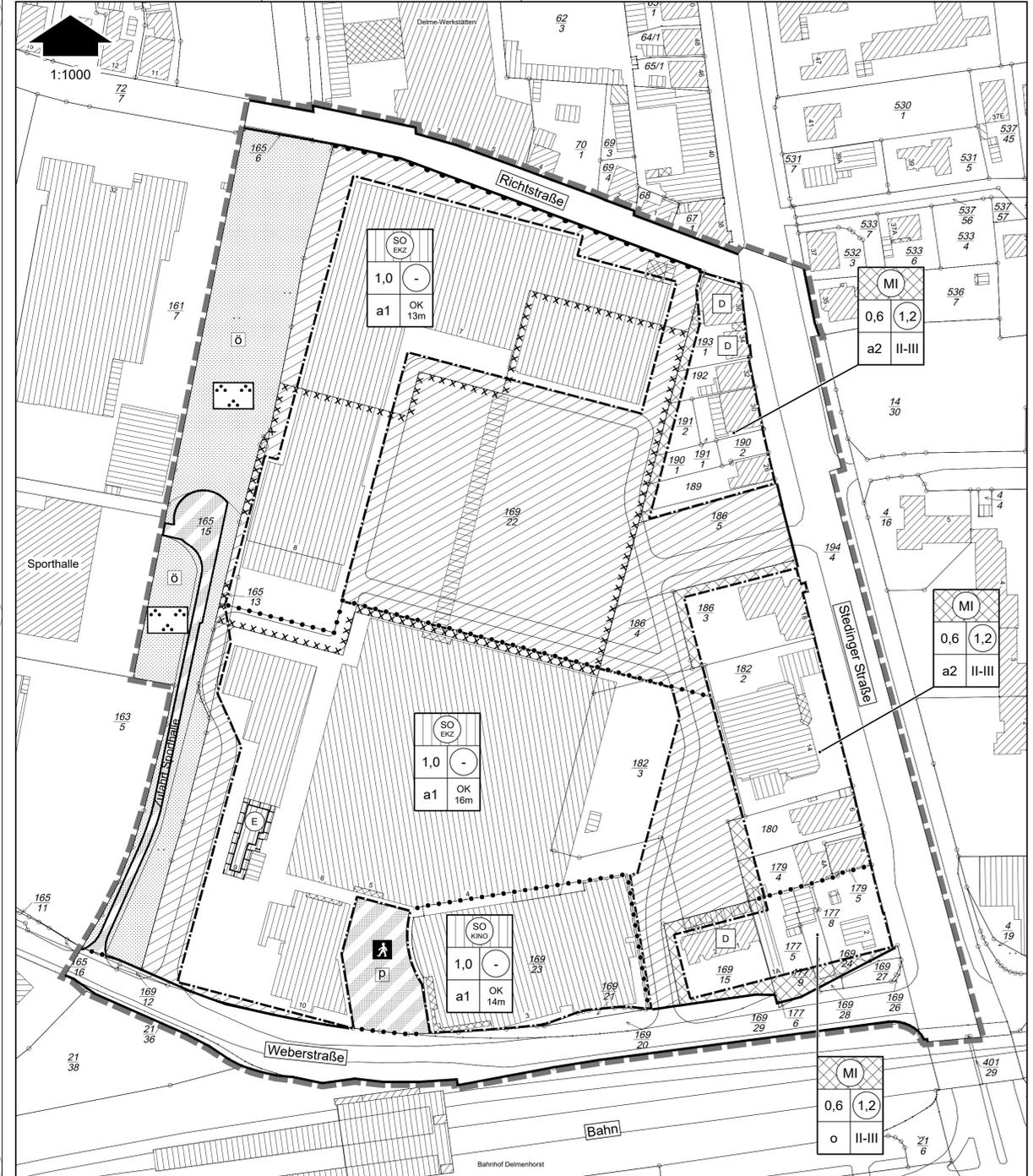
Delmenhorst, den 26.06.2020

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

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.05.2020 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 unter Anwendung des § 214 (4) BauGB mit Wirkung vom 02.08.2017 rückwirkend in Kraft zu setzen.

Delmenhorst, den 03.06.2020

Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag
gez. U. Ihm



- PLANZEICHENERKLÄRUNG**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - MI Mischgebiete (siehe TF 1 und 2)
 - SO EKZ Sondergebiet "Einkaufszentrum" (siehe TF 3 und 4)
 - SO KINO Sondergebiet "Kino" (siehe TF 5)
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ)
 - 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
 - II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
 - OK 14m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (siehe TF 15)
 - BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
 - o Offene Bauweise
 - a1/a2 Abweichende Bauweise (siehe TF 7 und 8)
 - Baugrenze
 - VERKEHRSFLÄCHEN**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie (entfällt, wenn sie mit einer Baugrenze zusammenfällt)
 - ▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Zufahrt Sporthalle"
 - Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich mit Aufenthaltsfunktion"
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (siehe TF 16)
 - GRÜNFLÄCHEN**
 - Grünflächen
 - öffentlich
 - Zweckbestimmung: Parkanlage
 - REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ**
 - E Umgrenzung von Erhaltungsbereichen entsprechend § 172 (1) BauGB (siehe TF 9)
 - D Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal, das dem Denkmalschutz unterliegt. Das Gebäude ist gemäß den Auflagen der zuständigen Denkmalbehörde zu erhalten und wird nach § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen).
 - KENNZEICHNUNG NACH § 9 (5) NR. 3 BAUGB**
 - Umgrenzung von Flächen, die noch mit Kampfmitteln aus dem II. Weltkrieg belastet sein können. Aus Sicherheitsgründen werden Gefahrenforschungsmaßnahmen empfohlen.
 - SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der baulichen Nutzung

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO unzulässig. Die Ausnahme nach § 6 (3) BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - In den Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Geschossfläche von 450 m² zulässig.
 - In den Sondergebieten "Einkaufszentrum" (EKZ) ist Einzelhandel bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 15.480 m² zulässig. Die Verkaufsflächen der zulässigen Einzelhandelsbetriebe werden wie folgt begrenzt:
- | Bezeichnung | Zulässige Verkaufsfläche |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Einzelhandelsbetriebe/ e für Lebensmittel | 2.380 m ² |
| Einzelhandelsbetriebe/ e für Heimtextilien und Baumarkt/Baumärkte mit Randsortimenten *) einschließlich Außenverkaufsflächen | 3.000 m ² |
| Einzelhandelsbetriebe/ e für Grün-, Zoo- und Gartenbedarf mit Randsortimenten *) einschließlich Außenverkaufsflächen | 3.200 m ² |
| Einzelhandelsbetriebe/ e für Elektrowaren | 1.900 m ² |
| Einzelhandelsbetriebe/ e für Drogeriewaren | 700 m ² |
| Einzelhandelsbetriebe/ e für Sonderpostenwaren | 800 m ² |
| Einzelhandelsbetriebe/ e für Textilien und Schuhe | 600 m ² |
| Einzelhandelsbetriebe/ e ohne Sortimentsbeschränkungen | 2.900 m ² |
- *) Die Randsortimente sind je Einzelhandelsbetrieb auf insgesamt 10 % der zulässigen Verkaufsfläche (max. 800 m²) begrenzt.
- Innerhalb der Sondergebiete „Einkaufszentrum“ (EKZ) sind über den Zulässigkeitskatalog der TF Nr. 3 hinaus auf einer Gesamtnutzungsfläche von 7.260 m² Freizeiteinrichtungen, Diskotheken, Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie sonstige Gewerbe- und Handwerksbetriebe zulässig. Außerdem ist innerhalb dieser zulässigen Gesamtnutzungsfläche eine Spielfläche mit bis zu 12 Geldspielgeräten und einer Hauptnutzungsfläche von bis zu 160 m² zulässig. Sonstige Vergnügungstätten sind unzulässig.
 - Innerhalb des Sondergebietes „Kino“ sind auf 3.500 m² Nutzfläche ausschließlich Kinos zuzüglich der für eine Kinonutzung erforderlichen Nebenflächen zulässig. Vergnügungstätten aller Art sind innerhalb des Sondergebietes „Kino“ unzulässig.
 - In den Sondergebieten darf ein zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² nachts nicht überschritten werden.
 - In den Sondergebieten gilt die abweichende Bauweise a1. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig. Es gelten die Abstandsvorschriften der offenen Bauweise.
 - Entsprechend der heutigen Situation wird für folgende Gebäude an der Westseite der Stedinger Straße die abweichende Bauweise (a2) mit verringertem seitlichen Grenzabstand festgesetzt:
- | Stedinger Straße | Im Norden ist eine Verringerung auf 1,0 m zulässig und im Süden auf 0,5 m |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Stedinger Straße 4 | Im Norden ist eine Verringerung auf 1,0 m zulässig und im Süden auf 0,5 m |
| Stedinger Straße 6 | Beidseitig ist eine Verringerung auf 1,5 m zulässig |
| Stedinger Straße 18 | Südseitig ist eine Verringerung auf 1,0 m zulässig |
| Stedinger Straße 26 bis einschließlich 36 (gerade) | Beidseitig ist eine Verringerung auf 0,4 m zulässig |
- Der Erhaltungsbereich dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt.
 - Tiefgaragen, Parkdecks, Garagen und Carports sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.
 - Stellplätze und Stellplatzanlagen sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen zulässig. Sie sind versickerungssoffen herzustellen. Zufahrten sind davon ausgenommen.
 - Je angefangene 10 Stellplätze ist ein mittelkröniger heimischer Laubbaum (Stammumfang mind. 16 bis 18 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängerige Bäume sind zu ersetzen. Die Stellplatzanlagen sind in gleichmäßiger Reihenfolge zu überstellen. Die Pflanzbeete müssen mind. 2 m² groß sein.
 - Auf den nicht überbaubaren Flächen sind die innergebietschen Erschließungsanlagen zulässig.
 - Freistehende Werbeanlagen dürfen nur an den Ein- und Ausfahrten errichtet werden. Ihre Höhe ist auf 10,0 m begrenzt (siehe auch TF 15).
 - Bezugsebene für die Festlegung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (OK) ist die Oberkante der jeweils nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Die festgelegten max. Gebäudehöhen dürfen durch technische Aufbauten nicht überschritten werden.
 - Im Bereich des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt sind ausnahmsweise Ein- und Ausfahrten zulässig, die ausschließlich dem Anlieferungs- und Entsorgungsverkehr sowie der Benutzung durch Rettungsfahrzeuge dienen.

HINWEISE

- Sollen bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde zutage treten, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind. Die Funde sind unverzüglich einer Denkmalbehörde (z.B. Fachdienst Bauordnung der Stadt Delmenhorst) oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.
- Auf § 3 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Delmenhorst wird hingewiesen.
- Das vom Rat am 28.02.2008 beschlossene Einzelhandelskonzept der Stadt Delmenhorst und die DIN 277-1 („Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen – Teil 1: Hochbau“) liegen am Ort der Einsichtnahme für die rechtskräftigen Bebauungspläne der Stadt Delmenhorst zu jedermanns Einsicht bereit.
- 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.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) zuletzt geändert worden ist.

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung 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, das durch § 4 des Gesetzes vom 12.11.2015 (Nds. GVBl. S. 311) zuletzt geändert worden ist, hat der Rat der Stadt Delmenhorst die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 05.07.2017

Stadt Delmenhorst
gez. Axel Jahnz
Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 22.10.2014 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 beschlossen. Mit Beschluss des Verwaltungsausschusses am 11.02.2015 wurde der Änderungsbeschluss erweitert. Die Änderungsbeschlüsse sind gemäß § 2 (1) BauGB am 23.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Delmenhorst, den 05.07.2017

Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag
gez. U. Ihm

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung haben vom 02.05.2016 bis 06.05.2016 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der erneuten eingeschränkten öffentlichen Auslegung sind am 22.04.2016 im Delmenhorster Kreisblatt bekannt gemacht worden.

Delmenhorst, den 05.07.2017

Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag
gez. U. Ihm

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung haben vom 13.04.2017 bis 02.05.2017 gemäß § 3 (2) BauGB erneut eingeschränkt öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der erneuten eingeschränkten öffentlichen Auslegung sind am 04.04.2017 im Delmenhorster Kreisblatt bekannt gemacht worden.

Delmenhorst, den 05.07.2017

Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag
gez. U. Ihm

Der Rat der Stadt hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 nach Prüfung aller Stellungnahmen und Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am 21.05.2017 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Delmenhorst, den 05.07.2017

Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag
gez. U. Ihm

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung haben vom 13.04.2017 bis 02.05.2017 gemäß § 3 (2) BauGB erneut eingeschränkt öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der erneuten eingeschränkten öffentlichen Auslegung sind am 04.04.2017 im Delmenhorster Kreisblatt bekannt gemacht worden.

Delmenhorst, den 05.07.2017

Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag
gez. U. Ihm

Für die Aufstellung des Planentwurfes
Delmenhorst, den 05.07.2017

Fachdienst Stadtplanung
gez. U. Ihm

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 02.08.2017 im Delmenhorster Kreisblatt bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am 02.08.2017 rechtsverbindlich geworden.

Delmenhorst, den 02.08.2017

Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag
gez. U. Ihm

Stadt Delmenhorst

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 "Jute"

mit Änderungen in einem Bereich zwischen Weberstraße, Grünzug, Richtstraße und Stedinger Straße

Rechtskräftig seit: 02.08.2017

FACHDIENST 51 - STADTPLANUNG

Entwurf: M.Sc. Rico Bogacz
Zeichnung: Anke Eilers