

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - MU Urbane Gebiete
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - 0,65 Grundflächenzahl (GRZ)
  - IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - III-IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
  - IV Zahl der Vollgeschosse zwingend
  - GH Höhe baulicher Anlagen
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
  - g Geschlossene Bauweise
  - Baulinie
  - Baugrenze
- VERKEHRSLÄCHEN**
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- GRÜNFLÄCHEN**
  - Grünflächen
  - öffentlich
  - Zweckbestimmung: PARKANLAGE
  - zu erhaltende Bäume
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
  - maßgeblicher Außenlärmpegel (in dB) nach DIN 4109-1:2018-01 für Tag und Nacht
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
  - Grenze unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der baulichen Nutzung
- SONSTIGE PLANZEICHEN**

**PRÄAMBEL**

Aufgrund der § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist und des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51), in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 111), hat der Rat der Stadt Delmenhorst den Bebauungsplan Nr. 394 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 02.12.2025

Stadt Delmenhorst  
gez. Petra Gerlach  
Oberbürgermeisterin  
(Petra Gerlach)

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 06.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 394 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.01.2024 bekanntgemacht worden.

Delmenhorst, den 02.12.2025

Die Oberbürgermeisterin  
Fachdienst Stadtplanung  
Im Auftrag  
gez. Stefan Lehmann

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung wurden vom 02.06.2025 bis 04.07.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Ort und Dauer der Veröffentlichung sind am 30.05.2025 im Delmenhorster Kreisblatt bekanntgemacht worden.

Delmenhorst, den 02.12.2025

Die Oberbürgermeisterin  
Fachdienst Stadtplanung  
Im Auftrag  
gez. Stefan Lehmann

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).

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 394 nach Prüfung aller Stellungnahmen und Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in seiner Sitzung am 30.09.2025 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Delmenhorst, den 02.12.2025

Die Oberbürgermeisterin  
Fachdienst Stadtplanung  
Im Auftrag  
gez. Stefan Lehmann

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.06.2023). 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.

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12.12.2025 unter der Internetadresse „www.delmenhorst.de“ in der Rubrik „Aktuelles“ unter „Amtsblätter“ bereitgestellt worden. Eine Hinweisbekanntmachung erfolgte im Delmenhorster Kreisblatt. Dieser Bebauungsplan ist damit am 12.12.2025 rechtsverbindlich geworden.

Delmenhorst, den 12.12.2025

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

Für die Aufstellung des Planentwurfes  
Delmenhorst, den 02.12.2025

Fachdienst Stadtplanung  
gez. Stefan Lehmann

Die Oberbürgermeisterin  
Fachdienst Stadtplanung  
Im Auftrag  
gez. Stefan Lehmann

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)**
- Die in Urbanen Gebieten gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO auszuweisen zulässigen - Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und - Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
  - In den Urbanen Gebieten MU 1 und 2 sind im Erdgeschoss entlang der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ Wohnnutzungen gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO).
- HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)**
- In den Urbanen Gebieten beträgt die maximale Höhe baulicher Anlagen 14,0 m. Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsanlage; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- BEFESTIGUNG DER STELLPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)**
- Nicht überdachte Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. wassergebundener Decke, Rasengittersteine, Porenpflaster, Fugenpflaster o. ä.) zu befestigen.
- NUTZUNG DER SOLAREN STRAHLUNGSENERGIE, INSBESONDERE DURCH PHOTOVOLTAIK (§ 9 ABS. 1 NR. 23 B BAUGB)**
- Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 85 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
  - Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
- DACHBEGRÜNNUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)**
- In den Urbanen Gebieten sind die Dächer der baulichen Hauptanlagen und Garagen/Carports zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist mindestens eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus. Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dachein- und Aufbauten bis zu einem Anteil von max. 30 % der Gesamtdachfläche sind von der Begrünungspflicht ausgeschlossen.
- BAUMPFLANZUNGEN AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)**
- Im Plangebiet ist auf den Baugrundstücken pro angefangener 125 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, die außerhalb des überbaubaren Bereichs liegt, 1 standortgerechter, klimaangepasster Laubbaum (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm) oder alternativ 1 Hochstamm-Obstbaum (Pflanzqualität: 2 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm) zu pflanzen. Die Bäume sind von den Grundstückseigentümern in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Fertigstellung der Gebäude zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Falle eines Abgangs ist ein Ersatz mit einem standortgerechten, klimaangepassten Laubbaum in der folgenden Pflanzperiode zu leisten.
  - Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie durch eine Nachpflanzung eines standortgerechten, klimaangepassten großen Baumes mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen.

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

- Schutzbedürftige Räume mit zu öffnenden Fenstern sind in den Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel  $\geq 73$  dB(A) nur dann zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis zur Einhaltung eines Beurteilungspegels von 60 dB(A) nachts vorgelegt wird. Zu öffnende Fenster von nicht schutzbedürftigen Räumen (Flur, Bad, WC, abgeschlossene Küchen bis 15 m<sup>2</sup>, HWR) dürfen auch bei Beurteilungspegeln oberhalb von 60 dB(A) nachts über zu öffnende Fenster verfügen. Alternativ sind die zu öffnenden Fenster schutzbedürftiger Räume mit verglasten, nicht zu öffnenden Vorbauten zu versehen. Die Vorbauten müssen geeignet sein, um vor dem Fenster des schutzbedürftigen Raumes einen Beurteilungspegel von 60 dB(A) nachts einzuhalten. Die oben genannten Maßnahmen gelten nur für Wohnnutzungen und ähnliche Nutzungen.
- Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen je nach maßgeblichen Außenlärmpegel die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 einhalten. Mindestens ist für die Fassaden ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im Plangebiet einzuhalten. Von den genannten Forderungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich durch Abschirmeffekte oder Ähnlichem geringere Lärmpegel ergeben. Der rechnerische Nachweis der zulässigen Schalldämmmaße ist jeweils nach DIN 4109-1 und DIN 4109-2 im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.
- Weiterhin ist für Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlüfttechnischer Anlage vorzusehen. Auf den Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlüfttechnischer Anlage für Schlaf- und Kinderzimmer kann verzichtet werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte für einzelne Räume nachhaltig ein Lärmpegel von  $< 45$  dB(A) vorliegt.
- Für hausnahe Freibereiche (z. B. Terrassen, Balkone, Loggien) ist durch bauliche Ausbildung (Gebäudestellung, Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sicherzustellen, dass ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) tags eingehalten wird.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) zuletzt geändert worden ist.

§ 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012, die durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578) zuletzt geändert worden ist.

**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.
- BAUMSCHUTZSATZUNG**
- Auf § 3 der Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Delmenhorst wird hingewiesen.
- DIN 4109 „SCHALLSCHUTZ IM HOCHBAU“
- Die DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) liegt am Ort der Einsichtnahme für die rechtskräftigen Bebauungspläne der Stadt Delmenhorst zu jedermanns Einsicht bereit.
- KAMPFMITTEL**
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (zum Beispiel Granaten, Panzerfäuste oder Minen) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
- KLIMAMUSTERSTADT**
- Im Sinne des Ratsbeschlusses zur Klimamusterstadt Delmenhorst vom 05.05.2021 werden klimafreundliche Maßnahmen, die über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehen, beispielsweise in Form einer Fassadenbegrünung auf den Gebäuderückseiten, ausdrücklich begrüßt.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 84 NBAUO**

- Gemäß § 84 Abs. 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der derzeit geltenden Fassung werden die folgenden örtlichen Bauvorschriften im Sinne des § 84 NBauO als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:
- 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 Gestein (zum Beispiel Kies, Kiesel, Schotter, Pflaster) und/oder Folienabdeckungen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von dieser Bauvorschrift kann ausschließlich zum Zwecke der Herstellung der notwendigen Fläche für Nebenanlagen abgewichen werden.
  - In den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 ist für die Fassaden von Gebäuden nur Verblendmauerwerk im Farbspektrum Rot, Rotbraun oder Gelb zulässig.
  - In den Urbanen Gebieten sind Grundstückseinfriedungen nur als lebende Hecke oder Gehölzstreifen mit standortgerechten heimischen Gehölzen (z. B. Weißdorn, Hainbuche, Feldahorn, Buche, Eibe) oder als Zaun in Kombination mit einer lebenden Hecke oder Gehölzstreifen mit standortgerechten heimischen Gehölzen (z. B. Weißdorn, Hainbuche, Feldahorn, Buche, Eibe) zulässig.

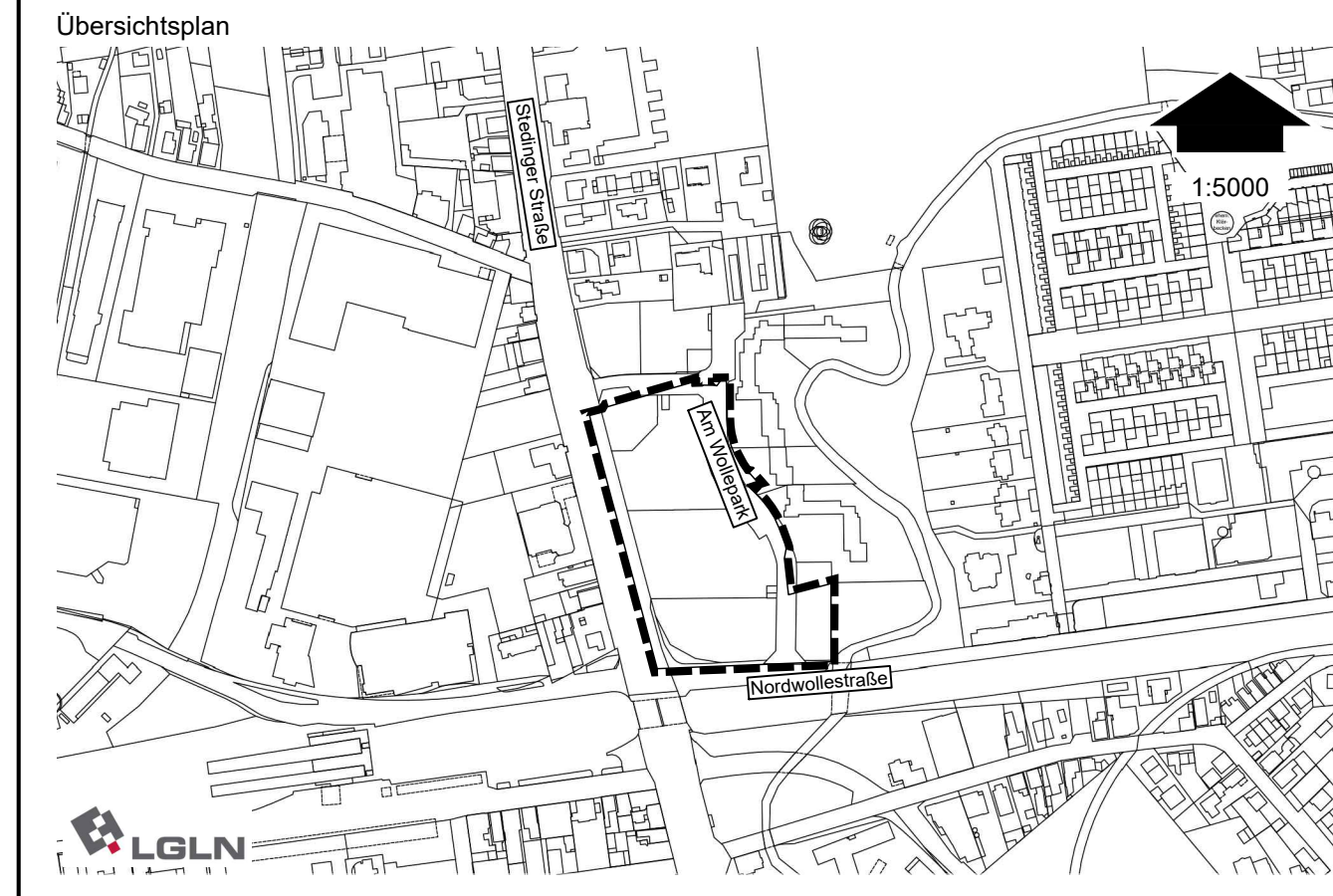
Stadt  
Delmenhorst

Delmenhorst verbindet

**Bebauungsplan Nr. 394  
"WoNNepark"**

für einen Bereich zwischen Stedinger Straße und Nordwollestraße

**Verfahren nach § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften**



Rechtskräftig seit: 12.12.2025

**FACHDIENST 51 - STADTPLANUNG**

Entwurf: U.Lohreit  
Zeichnung: S.Staupendahl