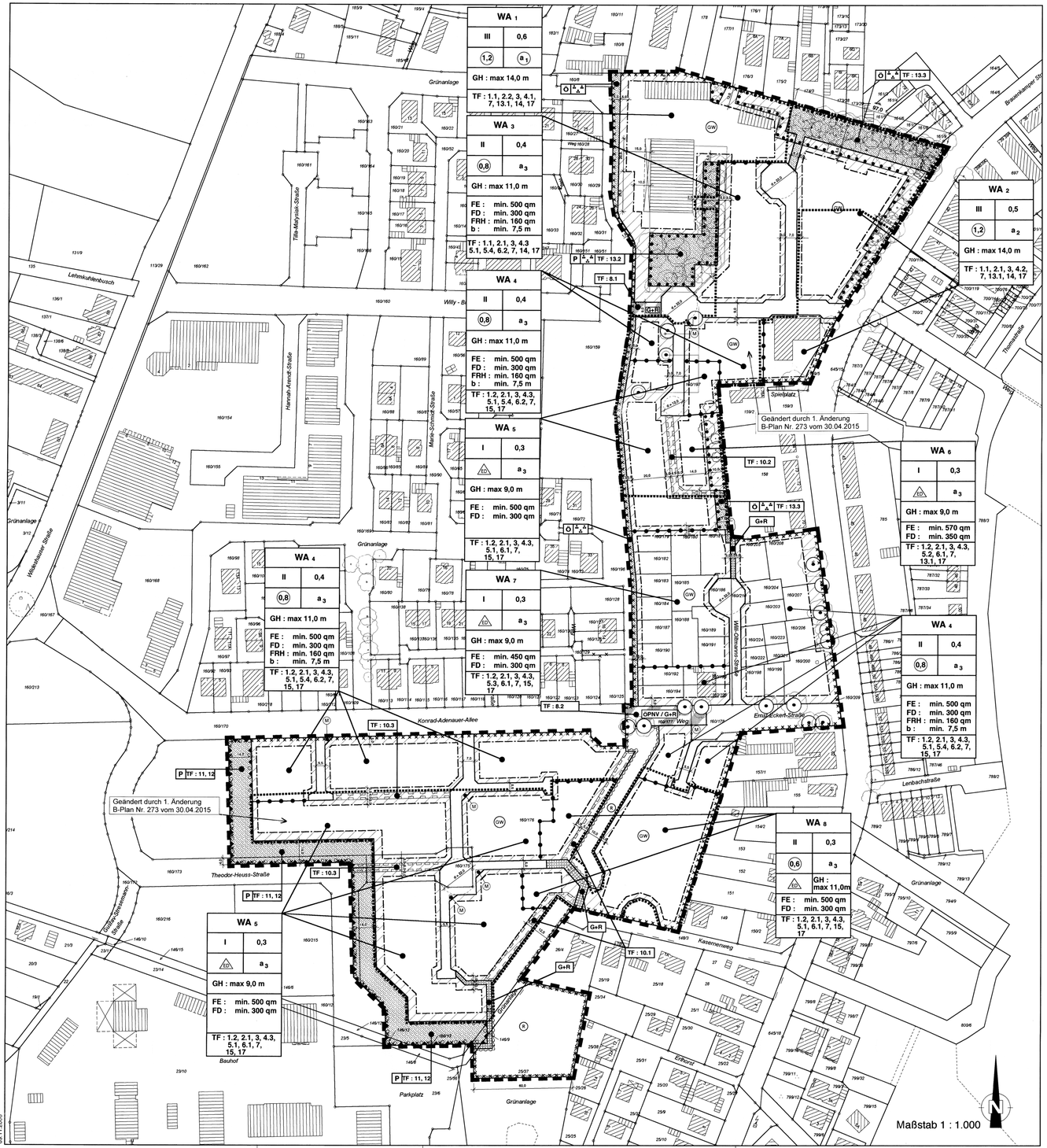


Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

- WA 1-6 — allgemeine Wohngebiete (siehe TF 1)

2. Maß der baulichen Nutzung

- (1,2) — Geschoßflächenzahl
- 0,6 — Grundflächenzahl (siehe TF 2)
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH: 14,0 m — maximal zulässige Gebäudehöhe (siehe TF: 3)

3. Bauweise, Baugrenzen

- a 1-3 — abweichende Bauweise; (siehe TF 4)
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- ÖPNV/G+R — öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Geh- und Radweg sowie Durchfahrt für den ÖPNV, (siehe TF 8.2)
- G+R — öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Geh- und Radweg, (siehe TF 8.1)
- G+R — Geh- und Radweg

5. Grünflächen

- Ö — öffentliche Grünfläche
  Zweckbestimmung:
- A A A — Parkanlage
- P — Private Grünfläche
  Zweckbestimmung:
- A A A — Parkanlage

6. Fläche für die Wasserwirtschaft

- R — Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
  Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken

7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

- Zu erhaltender Einzelbaum (siehe TF 17)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe TF 12)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe TF 13)

8. Mindestmaße für die Größe und Breite von Baugrundstücken (siehe TF 5)

FE min:	500 qm	Mindestgröße der Baugrundstücke 500 qm je Wohngebäude (Einzelhaus)
FD min:	300 qm	Mindestgröße der Baugrundstücke 300 qm je Wohngebäude (Doppelhaushälfte)
FRH min:	160 qm	Mindestgröße der Baugrundstücke 160 qm je Wohngebäude (Reihenhaus)
b min:	7,50 m	Mindestbreite je Baugrundstück

9. Sonstige Planzeichen

- Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie von Rettungsfahrzeugen; Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen; Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (siehe TF 10)
- M — Fläche für die Abfallbeseitigung/Müllabfuhr (siehe TF 9)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten und unterschiedlicher Nutzungsmaße innerhalb eines Baugebietes
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe TF 11)
- Kennzeichnung von Flächen gemäß §9 (5) Nr. 3 BauGB
- Im gesamten Plangebiet werden Kampfmittel oder Bombenblindgänger aus dem Zweiten Weltkrieg und eine Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen vermutet. Bei der Durchführung des Bebauungsplanes ist eine Oberflächen- und/oder Tiefensondierung angezeigt. (siehe Hinweis Nr. 2)
- TF: 4 — gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

- GW — Wasserschutzgebiet Delmenhorst Wiekhorn Schutzzone III A. Die Verordnung vom 19.08.1975 ist zu beachten (siehe Hinweis Nr. 3)

Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1967). Der Beginn der Erdarbeiten ist spätestens 14 Tage vorher dem Institut für Denkmalpflege, Außenstelle Weser-Ems, in Oldenburg anzuzeigen, um eine begleitende archäologische Maßnahme und Dokumentation zu ermöglichen.

2. Im Plangebiet werden Kampfmittel oder Bombenblindgänger aus dem zweiten Weltkrieg vermutet und eine Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen vermutet. Bei Durchführung des Bebauungsplanes ist eine Oberflächen- und/oder Tiefensondierung angezeigt.

3. Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III A, Delmenhorst, Wiekhorn. Die Verordnung vom 19.8.1975 ist zu beachten.

4. Es gilt die BauNVO 1990.

5. Auf die Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Delmenhorst wird besonders hingewiesen.

Städtebauliche Daten

Allgemeine Wohngebiete	64.730 qm
Verkehrsflächen (incl. Rad-/Fußwege)	8.660 qm
Fläche für die Wasserwirtschaft (RRHB)	5.280 qm
öffentliche Grünflächen	3.050 qm
private Grünflächen	1.590 qm
Fläche für Lärmschutzwall	4.440 qm
Gesamtfläche Plangebiet	87.760 qm

Textliche Festsetzungen

1. Nutzungsart WA (§ 9 Abs. 1 BauGB; § 4 BauNVO)

1.1 In den Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 und 5 Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 In den Wohngebieten WA 4 bis WA 8 sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die gem. § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteile des Bebauungsplanes.

2. Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1 Die Grundflächenzahl darf in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 8 durch Nebenanlagen und Stellplätze bzw. Garagen um max. 50% überschritten werden. Weitere Überschreitungen der GRZ, auch in geringfügigem Ausmaß, sind nicht zulässig.

2.2 Im Wohngebiet WA 1 beträgt die maximale Versiegelung (GRZ inkl. Nebenanlagen) 80% des anzurechnenden Baugrundstücks.

3. Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 18 BauNVO)

Als Gebäudehöhe (GH) gilt das Maß zwischen der Oberkante der anschließenden Erschließungsstraße (Oberkante des Gehweges) und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Zufahrt im Sinne von § 5 Abs. 2 NBauO.

4. Abweichende Bauweise

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind in der abweichenden Bauweise (a1) Gebäudelängen und Gebäudebreiten bis max. 75 Meter zulässig.

4.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind in der abweichenden Bauweise (a2) Gebäudelängen und Gebäudebreiten bis max. 30,0 Meter zulässig.

4.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 8 sind in der abweichenden Bauweise (a3) Gebäudelängen und Gebäudebreiten bis max. 25,0 Meter zulässig.

In allen abweichenden Bauweise a1 bis a3 sind die Abstandvorschriften der offenen Bauweise gem. NBauO (Grenzabstände) einzuhalten.

5. Grundstücksgrößen und -breiten (§9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

5.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke in den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4, WA 5 und WA 8 beträgt je Einzelhaus mindestens 500 qm, je Doppelhaushälfte 300 qm und je Reihenhaus 160 qm. Die Mindestgrundstücksbreite muss 7,5 m betragen.

5.2 Die Mindestgröße der Baugrundstücke in allgemeinen Wohngebiet WA 6 beträgt je Einzelhaus 570 qm und je Doppelhaushälfte 350 qm.

5.3 Die Mindestgröße der Baugrundstücke in allgemeinen Wohngebiet WA 7 beträgt je Einzelhaus 450 qm und je Doppelhaushälfte mindestens 300 qm.

5.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 beträgt die Grundstücksgröße je Wohneinheit (Mehrfamilienhaus) mindestens 160 qm.

6. Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

6.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 sind in Einzelhäusern je Baugrundstück max. zwei Wohnungen und in Doppelhäusern (bestehend aus zwei Wohngebäuden) je Baugrundstück max. eine Wohnung zulässig.

6.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sind in Doppelhäusern und Hausgruppen (bestehend aus mehr als zwei Wohngebäuden) je Baugrundstück max. eine Wohnung zulässig.

7. Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und § 14 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig.

8. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

8.1 Innerhalb der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß-/Radweg ist die Anlage eines Fuß-/Radweges zulässig sowie die verkehrliche Anbindung des allgemeinen Wohngebietes WA 1. Hierbei ist die Fahrbahn (Großsteinpflaster) in ihrem heutigen Zustand zu erhalten. Weitere Verkehre (KFZ-Verkehre) sind innerhalb dieser festgesetzten Verkehrsfläche unzulässig.

8.2 Innerhalb der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ÖPNV/Fuß- und Radweg ist die Führung von ÖPNV (Buslinien) in beiden Richtungen sowie die Nutzungs als Fuß-/Radwegverbindung zulässig.

9. Flächen für die Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die im Plan festgesetzten Flächen dienen der Aufstellung von Müllbehältnissen zum Zwecke der wöchentlichen Abfuhr.

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

10.1 Innerhalb des festgesetzten 5 m breiten Bereiches wird der Stadt Delmenhorst und den Ver-/Entsorgungsunternehmen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Unterhaltung des dort vorhandenen Schmutzwasserkanals sowie zur Unterhaltung der Regenwasserrückhaltebecken eingeräumt. Bauliche Anlagen jeglicher Art und Bepflanzungen sind innerhalb dieser Fläche unzulässig.

10.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche besteht
- ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
- ein Fahrrecht zugunsten der Anlieger und der Rettungs-, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge
- ein Leitungsrecht für die Ver- und Entsorgungsunternehmen

10.3 Innerhalb der festgesetzten Fläche besteht
- ein Fahrrecht zugunsten der Anlieger und der Rettungs-, Ver- und Entsorgungsunternehmen
- ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen

11. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine Lärmschutzanlage als begrünter Wall mit einem Schirmmaß von 6,5 Metern über dem Niveau der vorhandenen Erschließungsstraße (Theodor-Heuss-Straße) anzulegen.

Die geplanten Lärmschutzanlagen sind gemäß den Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens des Büros Bonk-Maire-Hoppmann (Stand 17.07.2006) auszuführen.

12. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die als private Grünfläche und als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzten Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Gehölzen gemäß der Gehölzliste zu bepflanzen. Abgängige Gehölze sind entsprechend der Gehölzliste zu ersetzen.

13 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

13.1 Die festgesetzten Flächen mit Erhaltungsbindung innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 6 sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzungen laut Gehölzliste zu ersetzen.

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind keine baulichen Anlagen (Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen) mit Ausnahme von Einfriedungen (Zäune) zulässig.

13.2 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Bindung zur Erhaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind die Großbaumbestände auf Dauer zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzungen laut Gehölzliste zu ersetzen.

Innerhalb der Fläche ist die Anlage von privaten Fußwegen zulässig, sofern nicht in den Wurzelbereich der Großbäume eingegriffen wird.

13.3 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Bindung zur Erhaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind die Großbaumbestände auf Dauer zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzungen laut Gehölzliste zu ersetzen.

Die Anlage von öffentlichen Fuß-/ und Radwegen ist zulässig, sofern nicht in den Wurzelbereich der Großbäume eingegriffen wird.

14. Begrünung von Stellplatzanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 ist in Stellplatzanlagen jeweils nach sechs Stellplätzen eine Pflanzfläche mit einer Größe von 2,0 x 2,0 Metern vorzusehen, die mit einem standortgerechten mittelgroßen Laubbaum zu bepflanzen ist.

Zu verwenden sind Hochstämme mit einem Mindestumfang von 16 - 18 cm, gemessen in 1 Meter Höhe. Abgängige Bäume sind gemäß Gehölzliste zu ersetzen.

15 Bepflanzung von Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 5, WA 7 und WA 8 sind auf den Baugrundstücken je angefangener 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen. Auf Doppelhaushälften ist ein Baum für zwei Grundstücke auf der Grundstücksgrenze zwischen den beiden Baugrundstücken zu pflanzen. Vorhandene und als zu erhaltend festgesetzte Bäume werden hierbei angerechnet. Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzung gemäß Gehölzliste zu ersetzen.

16. Begrünung von öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

16.1 In den Planstraßen ist je 25 lfd. Meter Straße ein großkroniger Laubbaum als Hochstamm (Mindestumfang 16 - 18 cm) zu pflanzen. Abgängige Bäume sind gemäß Gehölzliste zu ersetzen.

16.2 In der Ernst-Eckert-Straße sind die festgesetzten Bäume zu erhalten. Abgängige Bäume sind gemäß Gehölzliste zu ersetzen.

17. Baumschutz

Innerhalb des Wurzel- und Kronenbereiches der zu erhaltenden Einzelbäume und Großbaumbestände sind alle Maßnahmen unterlagt, die die Bäume beeinträchtigen können. Dazu gehören u. a. alle Bodenveränderungen und Befestigungen, auch Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb (weit) ausgedehnter Kronenbereiche. Die Bestimmungen der DIN 18920 und der RAS-LP 4 sind zu beachten. Abgängige Bäume und Gehölze sind gemäß Gehölzliste zu ersetzen.

18. Liste der Gehölzarten

Die in der nachfolgenden Artenliste aufgeführten Gehölze sind innerhalb der angegebenen Flächen (TF 12 - 16) zu berücksichtigen.

Gehölzart	TF 12	TF 13	TF 14	TF 15	TF 16.1	TF 16.2
Bergahorn - Acer platanoides		x	x	x	x	
Spitzahorn - Acer pseudoplatanus		x	x	x	x	
Robusche - Pagus sylvatica		x	x	x	x	
Feldahorn - Acer campestre		x				
Sandbirke - Betula pendula		x	x	x	x	
Stieleiche - Quercus robur	x	x	x	x	x	
Walnußbaum - Juglans regia		x	x	x	x	x
Winterlinde - Tilia cordata	x	x	x	x	x	
Eberesche - Sorbus aucuparia	x	x		x	x	
Baumhasel - Corylus colurna		x			x	
Bruchweide - Salix fragilis		x				
Faulbaum - Frangula alnus		x				
Traubenkirsche - Prunus padus		x				
Schwarzkalk - Viburnum opulus		x				
Grauweide - Salix cinerea		x				
Hartriegel - Cornus sanguinea		x				
Hundsrose - Rosa canina		x				
Ohrweide - Salix aurita		x				
Pfaffenhütchen - Euonymus euro.	x	x				
Schlehe - Prunus spinosa	x	x				
Holunder - Sambucus nigra		x				
Weißdorn - Crataegus monogyna	x	x				
Wildapfel - Malus communis		x		x		
Hainbuche - Carpinus betulus	x	x				
Haselnuß - Corylus avellana	x	x				
Vogelkirsche - Prunus avium		x	x	x	x	
Flieder - Syringa vulgaris		x				
Ginster		x				

In der Nähe von Spielplatzanlagen ist die Verwendung giftiger Pflanzenarten unzulässig.

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005, und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Delmenhorst den Bebauungsplan Nr. 273, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 16.01.2007

Stadt Delmenhorst

gez. P. de La Lanne
Der Oberbürgermeister

Siegel

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.06.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 273 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 05.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Delmenhorst, den 12.01.2007

Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung

Siegel

gez. U. Ihm
Im Auftrag

Die Planunterlage entspricht im Geltungsbereich dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 19.06.2006). 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.

Wildeshausen, den 04. DEZ 2006

Dipl.-Ing. H. Dierker
Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Delmenhorster Str. 13
27793 Wildeshausen

Für die Aufstellung des Planentwurfes:
THALEN CONSULT GmbH
Urwaldstraße 39, 26360 Neuenburg
Tel.: 04452-916.0

Neuenburg, den 12.10.2006/01.11.2006

THALEN
INGENIEURE • ARCHITEKTEN • STADTPLANER
mitglied der architektenkammer niedersachsen

H. Weydringer

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 273 und die zugehörige Begründung mit Umweltbericht haben vom 14.08.2006 bis 15.09.2006 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.08.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Delmenhorst, den 12.01.2007

Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung

Siegel

gez. U. Ihm
Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 273 nach Prüfung aller Stellungnahmen und Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am 31.10.2006 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung und den Umweltbericht beschlossen.

Delmenhorst, den 12.01.2007

Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung

Siegel

gez. U. Ihm
Im Auftrag

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 03.03.2007 im Delmenhorster Kreisblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 03.03.2007 rechtsverbindlich geworden.

Delmenhorst, den 05.03.2007

Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung

Siegel

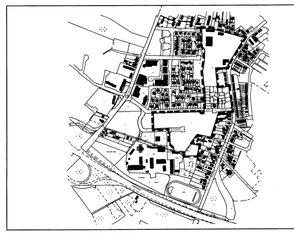
gez. U. Ihm
Im Auftrag

Stadt Delmenhorst

Bebauungsplan Nr. 273 "Westlich Brauenkamper Straße"

für Flächen der ehemaligen Caspari-Kaserne

Übersichtsplan — M. 1 : 10.000



Rechtskräftig seit 03.03.2007

PLANVERFASSER: Thalen Consult GmbH, Urwaldstr. 39, 26340 Neuenburg