



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - WA 1-2: allgemeine Wohngebiete
 - MI 1-3: Mischgebiete mit Einschränkungen
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - 0,2: Grundflächenzahl (GRZ)
 - I: Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
 - E: nur Einzelhäuser zulässig
 - a: Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
- FLÄCHEN FÜR ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR**
 - Flächen für Bahnanlagen
- VERKEHRSLÄCHEN**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN**
 - Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
 - Zweckbestimmung: Abfall
 - Zweckbestimmung: Pumpwerk
- GRÜNFLÄCHEN**
 - Grünflächen
 - ö1: öffentlich
 - p: privat
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**
 - Wasserflächen
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - zu erhaltende Bäume
 - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 - zu erhaltende Bäume
 - zu erhaltende Sträucher
- SÖNSTIGE PLANZEICHEN**
 - mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen zugunsten des Oldenburgisch-ostfriesischen Wasserverbandes
 - Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - Lärmpegelbereich (siehe TF 12)
 - Flächen, deren Böden mit Kampfmitteln belastet sein können
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB treten alle bis dahin rechtsverbindlichen Bebauungspläne oder Teile von Bebauungsplänen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.
 - Grenze unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der baulichen Nutzung
 - Sichtdreieck mit Fahrbahnmarkierung
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEMÄß § 9 (6) BAUGB**
 - Bauverbotszone

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zurzeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Delmenhorst den Bebauungsplan Nr. 299 als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 17.07.2008

Stad Delmenhorst
Siegel
gez. Patrick de La Lanne
Der Oberbürgermeister

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).
 - In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 650m². In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 800m².
 - In den allgemeinen Wohngebieten sowie in den Mischgebieten wird die nach § 19 (4) 1-3 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) auf max. 30% beschränkt.
 - In den Mischgebieten sind Anlagen und Einrichtungen nach § 6 (2) 6. - 8. BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten) nicht zulässig.
 - In den Mischgebieten sind die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Vergnügungstätten).
 - In dem Mischgebiet MI 1 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 650m², in dem Mischgebiet MI 2 1200m², in dem Mischgebiet MI 3 1000m².
 - Bei der abweichenden Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO sind Gebäudelängen bis zu maximal 30 m zulässig. Es gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) für die offene Bauweise.
 - Je Baugrundstück ist nur eine Wohneinheit zulässig.
 - Anlagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
 - Innerhalb der Flächen des Sichtdreiecks sind Garagen und Nebengebäude (Nebenanlagen, die Gebäude sind) nicht zulässig.
 - Die Flächen des Sichtdreiecks sind auf Dauer von Bepflanzungen wie Bäume, Büsche, Hecken u.ä. freizuhalten.
 - Für die Lärmpegelbereiche II bis IV ist als Vorkehrung zur Minderung der Verkehrslärmeinwirkung bei Um- oder Neubauten, bei den Gebäuden, die der emissionsverursachenden Straße (Stedinger Landstraße) zugewandt sind, das Schalldämmmaß der Fassade sowie der Fenster nach DIN 4109 i.V.m. der VDI 2719 auszuführen. Dabei können Abschirmungen durch bestehende Gebäudekörper berücksichtigt werden. Für Schlafräume ist zusätzlich der Einbau schalldämmter Lüfter vorzusehen, die die Anforderungen nach VDI 2719 und der 24. BImSchV gewährleisten müssen.
 - Garagenzufahrten, Stellplatzflächen sowie Zuwegungen sind nur als versickerungsoffene Flächen anzulegen, z.B. Rasengittersteine, Rasenschotter oder Kiesböden.
 - Zur Erhaltung der trockeneren, halbruderalen Staudenfluren sind auf den öffentlichen Grünflächen (ö1) und (ö2), zwischen der Bahnanlage und der Straße An der Bahn sowie zwischen dem Mischgebiet MI2 und der Straße An der Bahn aufkommende Gehölze regelmäßig (alle 3 Jahre) zu entfernen. Die obere Bodenschicht (maximal 20 cm) aus nährstoffreichem und humosem Boden ist bei Vorhandensein zu entfernen. Eine Einsaat ist nicht vorzunehmen.

- Auf der öffentliche Grünfläche (Ö 4), östlich der Straße An der Bahn, sind drei Solitärbäume, eine Rosskastanie sowie zwei Sommerlinde zu pflanzen (siehe Pflanzliste). Des Weiteren ist eine Abpflanzung zum Mischgebiet aus Schlehe und Weißdorn auf 30 m Länge und 3 m Breite anzulegen (siehe Pflanzliste). Die Sträucher sind zweireihig, versetzt, mit Pflanzabständen von 0,5 m anzupflanzen (120 Stck.). Der Baumbestand ist dabei vorrangig zu erhalten und in die Grünfläche einzubeziehen. Auf diese Art erhaltene Bäume können auf die zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Pflanzliste:	Artnamen (trivial)	Artnamen	Stammumfang in cm bzw. Heister / Strauch ca. 150cm
Anpflanzung für die öffentliche Grünfläche (Ö 4):			
Roskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	16 - 18	
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>	16 - 18	
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Strauch	
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Strauch	
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei ihrem Abgang zu ersetzen (siehe Pflanzliste TF 17). Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereichs sind unzulässig. Die Sätze 1 und 2 gelten entsprechend für die vorhandenen Gehölze innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen sowie für die vorhandenen Gehölze auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:
- Als Maßnahme zum teilweisen Ausgleich ist auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ö 3) eine Strauch-Baumhecke anzulegen. Die Strauch-Baumhecke ist als Lückenschluss zu den vorhandenen Gehölzen auf einer Länge von insgesamt 140m und jeweils 5m Breite anzulegen. Auf den jeweiligen Lückenschluss-Flächen ist je eine dreireihige Hecke anzulegen. Alle 7m ist ein großkroniger Laubbaum in der mittleren Reihe zu pflanzen (20 Stck. insgesamt). In den äußeren Reihen sind in versetzter Anordnung alle 2m Sträucher und Heister (140 Stck. insgesamt) gem. folgender Pflanzliste in gemischten Anteilen zu pflanzen. Die Pflanzdicke beträgt 1m x 1m.

Pflanzliste:	Artnamen (trivial)	Artnamen	Stammumfang in cm bzw. Heister / Strauch ca. 150cm
Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke als Lückenschluss (Ö 3):			
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	ca. 14-16	
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	Heister	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Heister	
Echte Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	Strauch	
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Strauch	
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	Strauch	
Zweigfelliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	Strauch	
Gemein Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	Strauch	
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>	Strauch	
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	Strauch	
Salweide	<i>Salix caprea</i>	Strauch	
- Der gesamte Kompensationsbedarf ist als Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes auf nachfolgenden Flächen im Landkreis Oldenburg bzw. im Landkreis Wesermarsch vorzunehmen.
 - Landkreis Oldenburg, Gemeinde: Prinzhöfte, Flur 5, Flurstück 15/6 (teilweise) Renaturierung eines Bachlaufs und weitere biotopgestaltende Maßnahmen.
 - Landkreis Wesermarsch, Gemarkung: Rodenkirchen, Flur 9, Flurstück 202/3 (teilweise) Entwicklungsziel: Wiesenvogelschutz auf einer Fläche von 3553m².

KENNZEICHNUNG GEMÄß § 9 ABS. 5 BAUGB

Kampfmittel
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger aus dem II. Weltkrieg vorhanden sein könnten, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden deshalb eine Oberflächensondierung bzw. baubegleitende Maßnahmen empfohlen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEMÄß § 9 ABS. 6 BAUGB

Bauverbotszone gemäß § 24 (1) Niedersächsisches Straßengesetz
Gemäß § 24 (7) Niedersächsisches Straßengesetz dürfen in einer Entfernung bis zu 15 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Vorhandene Gebäude innerhalb der festgesetzten Bauverbotszone genießen Bestandsschutz. Innerhalb des festgesetzten Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt genießen vorhandene, rechtmäßig hergestellte Zufahrten Bestandsschutz.

HINWEISE

Baumschutzsatzung
Im Bereich des Bebauungsplanes sind Bäume vorhanden, die nach der Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst) geschützt sind. Auf § 3 der Baumschutzsatzung wird daher besonders hingewiesen.

Bodendenkmäler
Bei der Plandurchführung zutage tretende ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde sind bei der Denkmalbehörde oder dem Beauftragten für Denkmalpflege (Untere Denkmalbehörde ist das Bauordnungsamt der Stadt Delmenhorst) meldepflichtig.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.09.2004; zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes v. 21.12.2006, die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.01.1990.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.12.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 299 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 15.04.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben vom 09.10.2007 bis 09.11.2007 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.09.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Delmenhorst, den 16.07.2008
Siegel
Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag
gez. U. Ihm

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben vom 09.10.2007 bis 18.04.2008 gemäß § 4a (3) BauGB eingeschränkt öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 03.03.2008 bekanntgemacht.

Delmenhorst, den 16.07.2008
Siegel
Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag
gez. U. Ihm

Die Planunterlagen entsprechen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 08.06.2007). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

Delmenhorst, den 21.07.2008
Siegel
ÖBVI Büro Rosen
gez. Rosen
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 08.07.2008 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Für die Aufstellung des Planentwurfes:
Delmenhorst, den 16.07.2008
Siegel
Fachdienst Stadtplanung
Delmenhorst, den 16.07.2008
Siegel
Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag
gez. U. Ihm

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 09.10.2008 im Delmenhorster Kreisblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 299 ist damit am 09.10.2008 rechtsverbindlich geworden.

Delmenhorst, den 09.10.2008
Siegel
Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag
gez. Tewes-Meyerholz

Stadt Delmenhorst

**Bebauungsplan Nr. 299
"An der Bahn"**

für den Bereich zwischen der Stedinger Landstraße und der Eisenbahnstrecke Delmenhorst-Lemwerder und dem Deichfeld / Auf dem Sande

Übersichtsplan
1:10000

Rechtskräftig seit: 09.10.2008

FACHDIENST 51 - STADTPLANUNG
Entwurf: Dipl.-Ing. Claudia Schulze
Zeichnung: Albert Moos