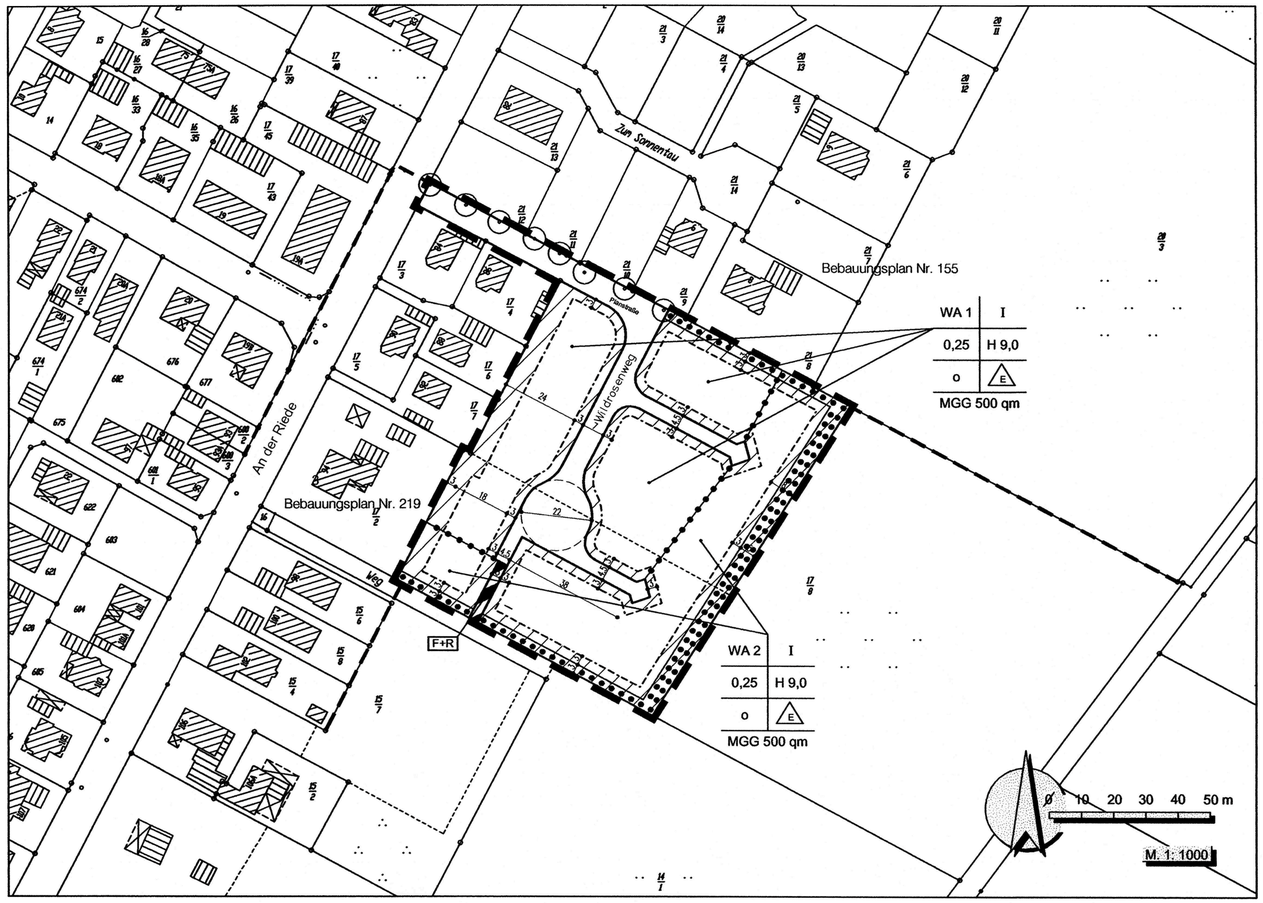


PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,25 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

H 9,0 — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe

MMG 500qm — Mindestgrundstücksgröße

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

F+R — Fuß- und Radweg

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Nutzungsbeschränkungen für das Allgemeine Wohngebiet

Die in § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 der BauNVO genannten Nutzungen sind im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig.

2 Mindestgrundstücksgrößen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) müssen die Baugrundstücke für Einzelhäuser eine Mindestgröße von 500 m² einhalten. (gem. § 9 (1) 3 BauGB)

3 Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

Im Allgemeinen Wohngebiet ist in Wohngebäuden je 500 m² Baugrundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig. (gem. § 9 (1) 6 BauGB)

4 Gebäudehöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt; der obere Bezugspunkt ist die Oberkante oder der First des Gebäudes. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile in Sinne der Bauordnung wie z.B. Antennenanlagen, Geländer und Schornsteine zulässig. (gem. § 18 BauNVO)

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO – soweit es sich bei ihnen um Gebäude im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung handelt – sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne von Punkt 1.1 des Anhangs zu § 69 NBauO sind hiervon ausgenommen. (gem. § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO)

6 Überschreitung der Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden. (gem. § 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 19 (4) BauNVO)

7 Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien durchzuführen. Zur aktiven Solarenergienutzung sind die Gebäude mit Sonnenkollektoren zur Brauchwassererwärmung und ggf. zur Heizungsunterstützung auszustatten.

Ausnahmsweise ist alternativ zum Einsatz von Sonnenkollektoren die Nutzung der erneuerbaren Energien z.B. durch die Nutzung der Erdwärme oder durch die Errichtung des Wohnhauses nach dem Passivhaus-Konzept zulässig. (gem. § 9 (1) 23b) BauGB)

8 Passiver Lärmschutz

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Maßnahmen zum baulichen Schallschutz durchzuführen. Bei der Grundrissgestaltung sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn-, Schlaf- und Büroräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die südlich, einschließlich der südwestlich und südöstlich, ausgerichteten Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen (bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen gem. Lärmpegelbereich II der DIN 4109 entsprechen.

Für Schlafräume und Kinderzimmer auf den südlich, einschließlich der südwestlich und südöstlich, ausgerichteten Gebäudeseiten sind technische Lüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die eine Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes jederzeit sicherstellen. Auf den anderen Gebäudeseiten brauchen keine technischen Belüftungsmöglichkeiten gemäß DIN 4109 für Schlafräume und Kinderzimmer vorgesehen werden.
Von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz können Ausnahmen gewährt werden, soweit dem Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9 Erhalt von Anpflanzungen

Die innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Bei ihrem Abgang ist soweit möglich an derselben Stelle ansonsten auf dem Baugrundstück eine Neuanpflanzung in derselben Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm vorzunehmen.
Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei ihrem Abgang ist an derselben Stelle eine Neuanpflanzung in derselben Art (Eiche) als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 25 - 30 cm vorzunehmen. (gem. § 9 (1) 25b) BauGB)

10 Anpflanzungen

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) sind standortheimische Laubgehölze zu pflanzen. Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen: *Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Birke, Silberweide, Hainbuche, Eberesche und Obstbäume (alte Sorten, Apfel, Birne), Hartriegel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Schwarzerle, Liguster, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Haselnuß.*
Die Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe; bei Obstbäumen: Hochstamm, mindestens 6 - 8 cm Stammumfang; Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Je 2 m² Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen. (gem. § 9 (1) 25a) BauGB)

11 Anpflanzung von Einzelbäumen

Auf der öffentlichen Verkehrsfläche sind an den festgesetzten Stellen standortheimische Laubgehölze (Stieleichen) als Hochstamm zu pflanzen. Eine Abweichung um 2 bis 3 m von dem festgesetzten Standort ist ausnahmsweise zulässig.
Die Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 25 - 30 cm Stammumfang. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen. (gem. § 9 (1) 25a) BauGB)

12 Zuordnungsfestsetzung

Die Ausgleichmaßnahmen auf dem Flurstück 89 der Flur 29 in der Gemarkung Delmenhorst sind den Eingriffen innerhalb des Bebauungsplans zugeordnet.

HINWEISE

Dieser Bebauungsplan hebt die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 219 auf, soweit sich die Geltungsbereiche beider Pläne überschneiden.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich der Fachdienst Umwelt der Stadt Delmenhorst zu benachrichtigen.

Wer Erdarbeiten an einer Stelle vornehmen will, von der er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese zu melden (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978, Nds. GVBl., S. 517).

STÄDTEBAULICHE DATEN

Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,91 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,20 ha
gesamter Geltungsbereich	ca. 1,11 ha

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);
Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeverordnung (NGO), in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Delmenhorst den Bebauungsplan Nr. 318, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 06.08.2007 — **Stadt Delmenhorst**

Siegel

gez. G. Linderkamp
Der Oberbürgermeister
i.V. G. Linderkamp - 1. Stadtrat

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 08.12.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 318 beschlossen. Dieser Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.03.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Delmenhorst, den 06.08.2007 — Der Oberbürgermeister Fachdienst Stadtplanung Im Auftrag

Siegel

gez. Elke Tewes-Meyerholz

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 318 und die zugehörige Begründung haben vom 16.05.2007 bis 18.06.2007 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 05.05.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Delmenhorst, den 06.08.2007 — Der Oberbürgermeister Fachdienst Stadtplanung Im Auftrag

Siegel

gez. Elke Tewes-Meyerholz

Die Planunterlage entspricht im Geltungsbereich dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.05.01). 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 09.08.2007 — Behörde für GLL Cloppenburg Katasteramt Delmenhorst

gez. Mentzel

Siegel

Nach Prüfung der Stellungnahmen wurde in der Zeit vom 12.06.2007 bis einschließlich 25.06.2007 eine Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB durchgeführt.

Delmenhorst, den 06.08.2007 — Der Oberbürgermeister Fachdienst Stadtplanung Im Auftrag

Siegel

gez. Elke Tewes-Meyerholz

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat den Bebauungsplan Nr. 318 nach Prüfung der Anregungen und Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am 17.07.2007 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Delmenhorst, den 06.08.2007 — Der Oberbürgermeister Fachdienst Stadtplanung Im Auftrag

Siegel

gez. Elke Tewes-Meyerholz

Für die Aufstellung des Planentwurfs:

Oldenburg, den 06.08.2007 — pk plankontor städtebau gmbh, Lindenallee 23, 26122 Oldenburg

gez. H. Meyer
Dipl. Ing. H. Meyer

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 13.08.07 im Delmenhorster Kreisblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 318 ist damit rechtsverbindlich geworden.

Delmenhorst, den 13.08.07 — Der Oberbürgermeister Fachdienst Stadtplanung Im Auftrag

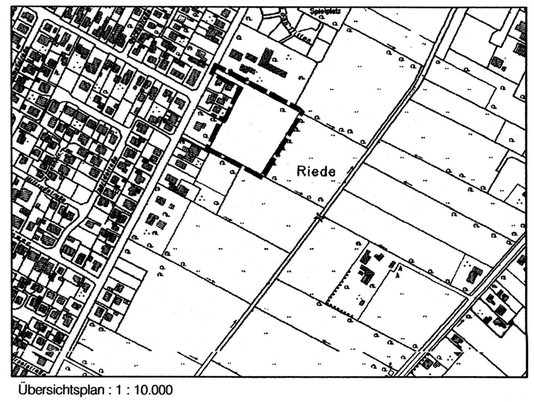
Siegel

gez. Elke Tewes-Meyerholz

Stadt Delmenhorst

Bebauungsplan Nr. 318

"Östlich An der Riede"



Übersichtsplan : 1 : 10.000

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23 26122 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99

Rechtskräftig seit 13.08.2007