

Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 1 Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten § 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; § 1 (6) BauNVO

"In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die in § 4 (1) und (2) BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig; die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig."

Textliche Festsetzung Nr. 2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB

"Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) mit Einzelhausbebauung ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Baugrundstück mit 1 festgesetzt; bei Doppelhäusern ist je Baugrundstück 1 Wohneinheit zulässig."

Textliche Festsetzung Nr. 3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 20 BauGB; § 12 (6) und § 14 BauNVO

3.1 "In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig."

3.2 "In den mit ST festgesetzten Flächen sind Stellplätze und Zufahrten nur in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine) zulässig."

3.3 "In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Grundfläche von max. 15 m² je Baugrundstück zulässig."

Textliche Festsetzung Nr. 4 Mindestgrundstücksgrößen § 9 (1) Nr. 3 BauGB

"In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) ist für Grundstücke mit Einzelhausbebauung eine Mindestgrundstücksgröße von 570 m² festgesetzt, sowie für Grundstücke mit einer Doppelhaushälfte eine Mindestgrundstücksgröße von 420 m²."

Textliche Festsetzung Nr. 5 Traufhöhen, Firsthöhen § 9 (1) Nr.1 BauGB; § 18 (1) BauNVO; § 16 BauNVO

"In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) werden die First- und Traufhöhen gemäß Eintragung in der Planzeichnung in Metern über den Bezugshöhen (nächstgelegene Straßenverkehrsfläche) als Höchstwerte festgesetzt. Die Höhenbeschränkungen sind durch bauliche Anlagen in allen überbauten Bereichen einzuhalten. Die in der Planzeichnung festgesetzten max. Traufhöhen TH sind definiert als Höhenabstand zwischen dem Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand eines Gebäudes mit der Außenkante der Dachhaut (oberer Endpunkt) und dem Höhenniveau der Oberkante Fahrbahnmittelle der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche. Die festgesetzten max. Firsthöhen FH sind definiert als Abstand zwischen der Oberkante des Daches und dem Höhenniveau der Oberkante Fahrbahnmittelle der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche."

Textliche Festsetzung Nr. 6 Bepflanzungen in Allgemeinen Wohngebieten und Öffentlicher Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz § 9 (1) Nr. 20, 25 a und b BauGB

6.1 "In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Baugrundstücke auf mindestens 10 % der Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. bei Abgang zu ersetzen. Festgesetzte Bepflanzungstreifen und Heckeneinfriedungen können angerechnet werden. Zulässig sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze der Gehölzlisten 1 - 3."

6.2 "Die mit 'a' gekennzeichneten Bepflanzungstreifen sind in der Mindestdichte von ca. 1 Stk/m² mit Gehölzen der o.a. Gehölzlisten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist in diesem Pflanzstreifen je 10 lfdm mindestens 1 Baum aus der Gehölzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten."

6.3 "Die mit 'b' gekennzeichneten Bepflanzungstreifen sind mit Gehölzen der Gehölzlisten 2 bzw. 3 in den angegebenen Pflanzabständen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten."

6.4 Festgesetzte Maßnahmen zur Bepflanzung sind parallel zu den Baumaßnahmen oder spätestens bis zur ersten Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen auszuführen."

Textliche Festsetzung Nr. 7 Private Grünfläche, zu erhaltende Gehölze, Schutz der Wurzelbereiche § 9 (1) Nr.15, 20, 25 a und b BauGB

7.1 "Die in der Planzeichnung eingetragenen zu erhaltenden Laubbäume und die in der privaten Grünfläche vorhandenen weiteren Gehölze sind dauerhaft zu sichern, zu pflegen und ggf. bei Abgang durch standortgerechte, heimische Pflanzen der selben Art zu ersetzen."

7.2 "In den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind zum Schutz der Wurzelbereiche der Bäume und Gehölze in den angrenzenden privaten Grünflächen Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig."

Textliche Festsetzung Nr. 8 Straßenverkehrsflächen, Bepflanzung der Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, § 9 (1) Nr. 11, 20, 25 a und b BauGB

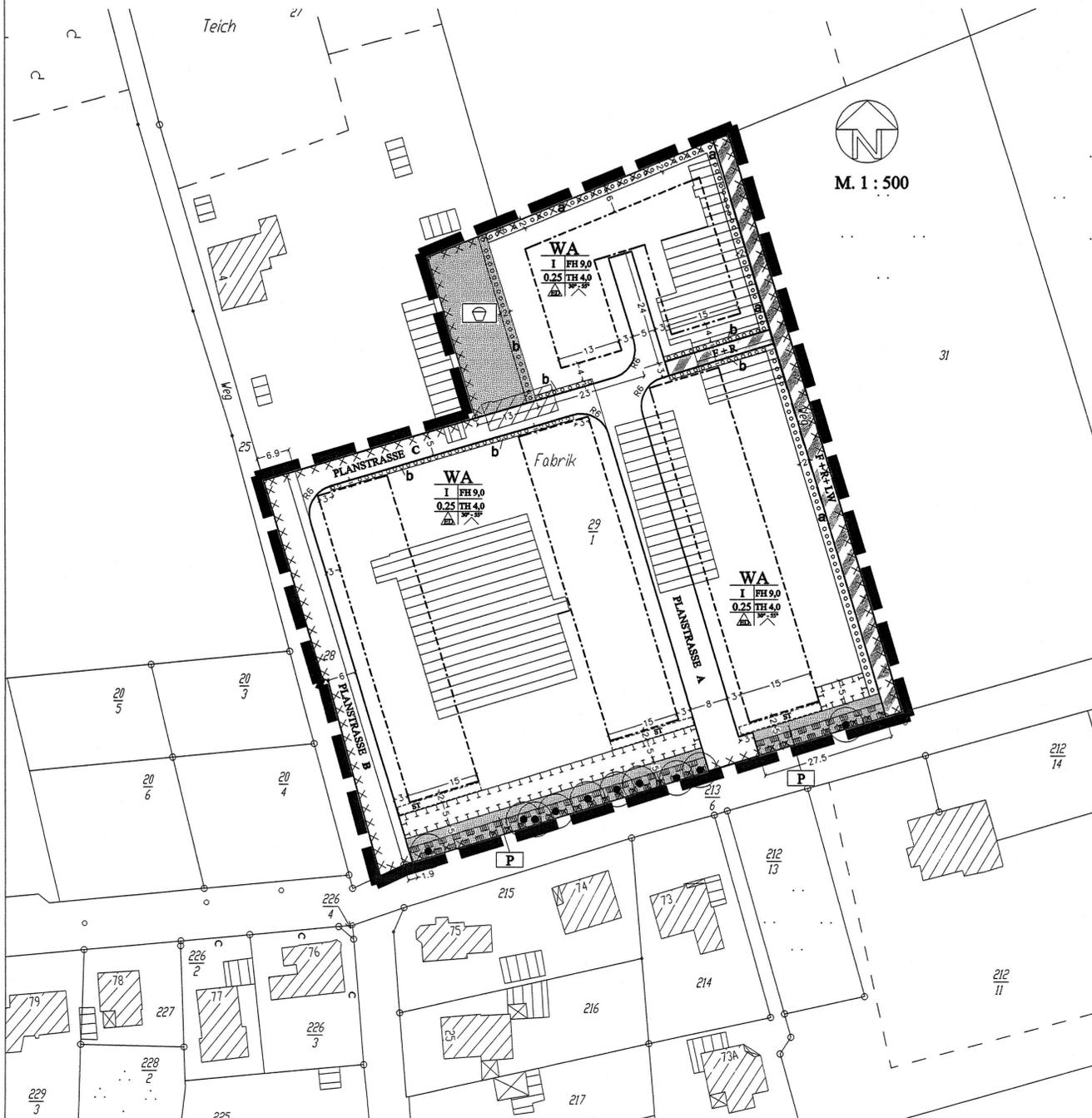
8.1 "Im Straßenraum der Planstraße A sind an der westlichen Straßenseite mindestens 4 Parkplätze anzulegen und 6 Esbare Ebereschen (*Sorbus aucuparia* var. *edulis*, Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang ca. 12/14, ohne Ballen) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. bei Abgang nachzupflanzen. Die Baumscheiben sind in einer Größe von mindestens 2,0 x 2,0 m versickerungssoffen herzustellen."

8.2 "Auf der Planstraße B sind an der westlichen Straßenseite 7 Esbare Ebereschen (*Sorbus aucuparia* var. *edulis*, Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang ca. 12/14, ohne Ballen) im Pflanzabstand von in der Regel 10 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. bei Abgang nachzupflanzen. Die Baumscheiben sind in einer Größe von mindestens 2,0 x 2,0 m versickerungssoffen herzustellen."

8.3 "Als Zweckbestimmung ist für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung F+R Fuß- und Radverkehr festgesetzt. Die Fläche F+R+LW dient zusätzlich der Erschließung der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Die Oberflächen sind versickerungssoffen anzulegen (wassergebundene Decke, Schotter)."

Planzeichnung

Bebauungsplan Nr. 289 "Ehemalige Ziegelei Am Dwoberg" mit Örtlichen Bauvorschriften



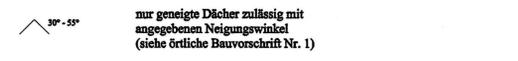
Gehölzlisten:

- Gehölzliste 1 Bäume und baumartige Gehölze:**
 Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Birke (*Betula pendula*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Zitter-Pappel (*Populus tremula*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Wildbirne (*Pyrus pyramida*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*) und Obstbäume als Hochstämme.
- Gehölzliste 2 Sträucher und strauchartige Gehölze:**
 Faulbaum (*Fraxinus alnus*), Flieder (*Syringa vulgaris*), Hasel (*Corylus avellana*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*), Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Pfaffenhütchen (*Buonymus europaeus*), Quitte (*Cydonia oblonga*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*).
- Gehölzliste 3 Schnitthecken:**
 Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Liguster (*Ligustrum vulgaris*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*).
- Pflanzqualitäten und Pflanzlichte:**
 Hochstämme: 3 x verpflanzt, Stammumfang ca. 12-14, 1 Stk /15m²
 Obstbäume: Stammumfang ca. 8-10, 1 Stk /15m²
 Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe ca. 100 - 125 cm, 1 Stk/m²
 Schnitthecken: 2 x verpflanzt, Höhe ca. 125-150 cm, 3 - 4 Stk/lfdm

Örtliche Bauvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 56, 97, 98 NBauO

- Örtliche Bauvorschrift Nr. 1: Dachneigung § 56 NBauO**
 "In den Baugebieten sind ausschließlich symmetrisch geneigte Hauptdächer im angegebenen Neigungsspektrum zulässig. Ausgenommen sind - Pultdächer, deren Dachneigung zwischen 15° und 25° betragen muß, und - Überdachungen von optisch untergeordneten Dachelementen (z.B. Dachgauben, Erker, Krüppelwalm, Quergiebel) sowie von - Wintergärten, Nebengebäuden bis zu 50 m² umbauten Raum und Garagen."
- Örtliche Bauvorschrift Nr. 2: Dacheindeckung § 56 NBauO**
 "In den Baugebieten sind nur Dacheindeckungen mit roter und rotbrauner Farbgebung zulässig. Ausgenommen davon sind Solaranlagen in den Dachbereichen."
- Örtliche Bauvorschrift Nr. 3: Grundstückseinfriedungen § 56 NBauO**
 "Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Planstraße A und Planstraße B sind Einfriedungen nur als lebende Hecken mit 1,00 bis 1,40 m Höhe in folgender Pflanzenauswahl zulässig: Gemeiner Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Liguster (*Ligustrum vulgaris*) und Rotbuche (*Fagus sylvatica*). Eine in die Hecke integrierte oder hinter der Hecke liegende Einzäunung ist zulässig."

Planzeichenerklärung der örtlichen Bauvorschriften §§ 56, 97, 98 NBauO



Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO sowie OB Nrn. 1 und 2
- 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 0,25 Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstfestsetzung § 20 BauNVO
 FH 9,0 Höhe baulicher Anlagen als Höchstfestsetzung in Metern (Firsthöhe) § 18 (1) BauNVO
 Bezugsflächen: Oberkante Fahrbahnmittelle der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche (siehe TF Nr. 5)
 TH 4,0 Traufhöhe als Höchstfestsetzung in Metern § 18 (1) BauNVO
 Bezugsflächen: Oberkante Fahrbahnmittelle der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche (siehe TF Nr. 5)
- 3. Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
 ED offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO (siehe TF Nr. 2)
 E offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO (siehe TF Nr. 2)
 Baugrenze § 23 (3) BauNVO
 überbaubare Grundstücksflächen innerhalb der durch Baugrenzen umschlossenen Bereiche § 23 BauNVO (siehe TF Nr. 3)
- 4. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 und Nr. 4 BauGB**
 Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
 Straßenverkehrsfläche Planstraßen A, B, und C (siehe TF Nr. 8.1 und 8.2)
 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:
 F + R Fuß- und Radverkehr (siehe TF Nr. 8.3)
 F + R + LW Fuß- und Radverkehr und Landwirtschaftlicher Verkehr (siehe TF Nr. 8.3)
 ST Fläche für Stellplätze (siehe TF Nr. 3.2)
- 5. Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz (siehe TF Nr. 6)
 Private Grünfläche (siehe TF Nr. 7.1)
- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25a und b BauGB**
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 a Bepflanzungstreifen (siehe TF Nr. 6.2 und 6.4)
 b Bepflanzungstreifen (siehe TF Nr. 6.3 und 6.4)
 Zu erhaltender Laubbaum (siehe TF Nr. 7.1)
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe TF Nr. 7.2)
 Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes: Wallhecke (siehe nachrichtlicher Hinweis)
- 7. Sonstige Planzeichen § 9 (7) BauGB**
 Umgrenzung von Flächen, deren Böden mit Altkasten (Bombenblindgänger und/oder andere Kampfmittel aus dem zweiten Weltkrieg und Bodenverunreinigungen) belastet sein können § 9 (5) Nr. 5 BauGB

Hinweise:

"Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein. Vor Beginn der Bodenarbeiten ist eine oberflächensondierende durch eine geeignete Räumfirma durchzuführen. Bei Feststellung von Bombenblindgängern und/oder anderen Kampfmitteln ist das Kampfmitteldozernat der Bezirksregierung zu benachrichtigen."

"Es wird darauf hingewiesen, das ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden."

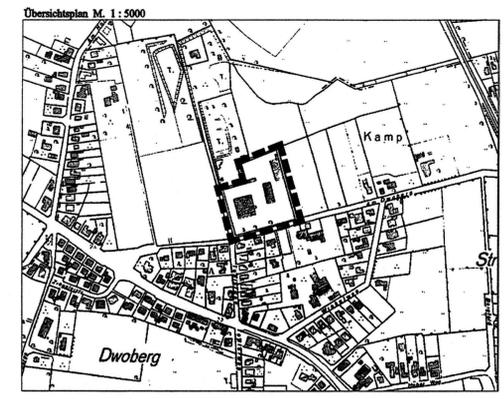
"Die mit dem Planzeichen 'Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes: Wallhecke' gekennzeichneten Bereiche sind nach § 33 NNatG geschützt. Die entsprechenden Vorschriften sind zu beachten."

Verfahrensvermerke

- Anstellungsbescheid**
 Der Rat der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 22.02.2000 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 289 beschlossen.
 Der Aufstellungsbescheid ist gemäß § 2 (1) BauGB am 04.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.
 Delmenhorst, den 08.11.2001
 Siegel Der Oberbürgermeister
 Stadtplanungsamt
 Im Auftrag
 gez. U. Ihm
- Planunterlagen**
 Kartengrundlage: Autonatisierte Liegenschaftskarte M. 1:1000
 Stadt Delmenhorst/ Gemeindefliegfoto Delmenhorst Flur 2;
 maßstäbliche Vergrößerung auf M. 1:500
 Erläuterungsvermerk: Vervielfältigung für eigene nicht gewerbliche Zwecke gem. § 13 (4) NVRmKatG gestattet.
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
 (Stand vom 30.09.2009) 04.09.1996
 Die Planunterlagen sind 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 02.01.2002
 Siegel gez. Eberhardt
 Vermessungs- und Katasterbehörde
 Oldenburger Land
 Katasteramt Delmenhorst
- Für die Aufstellung des Planentwurfes:**
 Delmenhorst, den 08.11.2001
 Siegel gez. K. Keller
 Stadtbauamt
 Planverfasser
 gez. G. Clemens Dipl. Ing.
 Planverfasser
- Öffentliche Auslegung**
 Der Rat der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 27.02.2001 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 289 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.03.2001 ortsüblich bekanntgemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplans Nr. 289 und der Begründung haben vom 26.03.01 bis 26.04.01 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgesetzt.
 Delmenhorst, den 08.11.2001
 Siegel Der Oberbürgermeister
 Stadtplanungsamt
 Im Auftrag
 gez. U. Ihm
- Satzungsbescheid**
 Der Rat der Stadt Delmenhorst hat den Bebauungsplan Nr. 289 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 30.10.01 als Satzung nach § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.
 Delmenhorst, den 08.11.2001
 Siegel Der Oberbürgermeister
 Stadtplanungsamt
 Im Auftrag
 gez. U. Ihm
- Inkrafttreten**
 Der Beschluß des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am 07.03.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.
 Der Bebauungsplan Nr. 289 ist damit rechtskräftig geworden.
 Delmenhorst, den 08.03.2002
 Siegel Der Oberbürgermeister
 Stadtplanungsamt
 Im Auftrag
 gez. U. Ihm

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesgesetzes (BauGB) i.V.m. mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Delmenhorst den Bebauungsplan Nr. 289 "Ehemalige Ziegelei Am Dwoberg" benachrichtigt aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie den Örtlichen Bauvorschriften, als Satzung und die Begründungen zum Bebauungsplan Nr. 289 sowie zu den Örtlichen Bauvorschriften beschlossen.
 Delmenhorst, den 08.11.2001
 Siegel Stadt Delmenhorst
 gez. Schwetmann
 Der Oberbürgermeister



Stadt Delmenhorst
Bebauungsplan Nr. 289 "Ehemalige Ziegelei Am Dwoberg" mit Örtlichen Bauvorschriften
 Rechtskräftig seit: 07.03.2002
 Bearbeitet: Plan Werk Stadt, Bremen