

## Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 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. 3314) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Delmenhorst den Bebauungsplan Nr. 260, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 20.11.2008

Siegel

Stadt Delmenhorst

gez. Patrick de la Lanza

Der Oberbürgermeister

## Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.03.1992 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 260 beschlossen. Dieser Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 31.05.1996 örtlich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 260 und die zugehörige Begründung haben vom 27.08.2007 bis 28.09.2007 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 09.08.2007 örtlich bekannt gemacht.

Delmenhorst, den 19.11.2008

Der Oberbürgermeister Fachdienst Stadtplanung im Auftrag

Siegel

gez. U. Ihm

Siegel

gez. U. Ihm

Die Planunterlagen entsprechen im Geltungsbereich dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.09.2002). 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.

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat den Bebauungsplan Nr. 260 nach Prüfung der Anregungen und Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am 18.12.2007 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Delmenhorst, den 19.11.2008

Behörden für GLL, Oldenburg  
Katasteramt Delmenhorst

Siegel

gez. Rd. Kemp

Für die Aufstellung des Planentwurfs:  
Oldenburg, den 10.11.2008

pk-plankontor städtebau gmbh  
Ehnenstraße 126  
26121 Oldenburg

Delmenhorst, den 02.12.2008

Der Oberbürgermeister Fachdienst Stadtplanung im Auftrag

Siegel

gez. H. Meyer

Siegel

gez. U. Ihm

## Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006,

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990,

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung

 Allgemeine Wohngebiete

### Maß der baulichen Nutzung

0,2 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 9,0 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe

MGG 800qm Mindestgrundstücksgröße

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise

 offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

----- Baugrenze

### Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

### Grünflächen

 Grünflächen

 private Grünflächen

 öffentliche Grünflächen

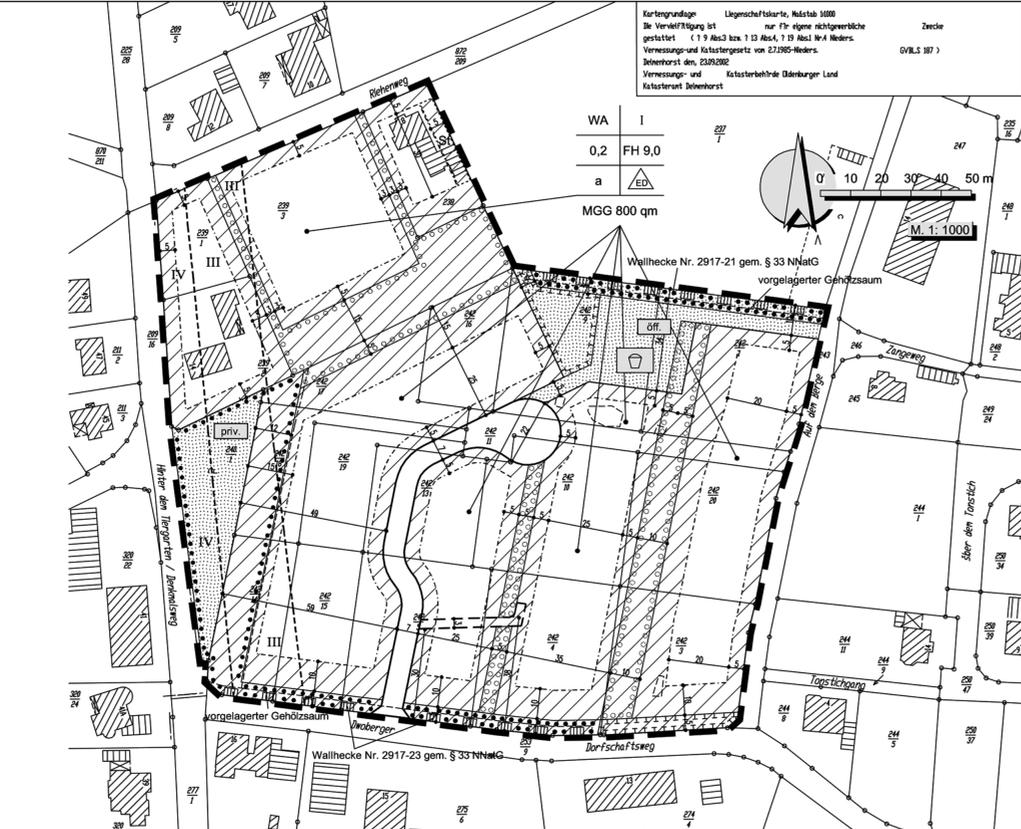
 Spielplatz

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:5000  
Die Verfertigung ist nur für eigene nichtgewerbliche Zwecke  
gestaltet ( § 19 Abs.3 bzw. § 13 Abs.4, § 19 Abs.1 Nr.4 Nieders.  
Vermessungs- und Katastergesetz vom 22.08.1985  
Delmenhorst, den 23.09.2002  
Vermessungs- und Katasterbehörden Oldenburg und  
Katasteramt Delmenhorst

WA I  
0,2 FH 9,0  
a   
MGG 800 qm

Wallhecke Nr. 2917-21 gem. § 33 NNatG  
vorgelegter Gehölzsaum

Wallhecke Nr. 2917-23 gem. § 33 NNatG  
Dorfschaftsweg



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 Abweichende Bauweise

Im Rahmen der festgesetzten abweichenden Bauweise darf die Gebäudehöhe der Einzel- und Doppelhäuser nicht mehr als 20 m betragen. Bezüglich der Grenzabstände gilt die offene Bauweise. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)

### 2 Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig. (gem. § 9 (1) 6 BauGB)

### 3 Mindestgrundstücksgrößen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) müssen die Baugrundstücke für Einzelhäuser und Doppelhäuser eine Mindestgröße von 800 qm einschließlich der Flächen für Anpflanzungen einhalten. (gem. § 9 (1) 3 BauGB)

### 4 Gebäudehöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Firsthöhe 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 Firsthöhe ist ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile in Sinne der Bauordnung wie z.B. Antennenanlagen, Geländer und Schornsteine, (gem. § 18 BauNVO)

### 5 Garagen und Stellplätze

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze und offene Garagen (Carport) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Offene Stellplätze im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze zulässig. (gem. § 9 (1) 11 BauGB und § 12 (6) BauNVO)

### 6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Als Nutzungsberechtigte für das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht werden die Eigentümer der anliegenden Flurstücke östlich der 5 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. (gem. § 9 (1) 21 BauGB)

### 7 Passiver Lärmschutz

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche III und IV (siehe Planzeichnung) bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einen Neubau gleichkommen, Maßnahmen zum baulichen Schallschutz durchzuführen. Bei der Grundrissgestaltung sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn-, Schlaf- und Büroräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die straßenzugewandten, einschließlich der senkrecht zur Straßenseite hinter dem Tiergarten / Denkmalsweg stehenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen (bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen.  
Für Schlafräume und Kinderzimmer auf den Straßenseiten „Hinter dem Tiergarten“ zugewandten Gebäudeseiten sind technische Lüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die eine Einhaltung des erforderlichen Schallschutzes jederzeit sicherstellen. Auf den der Straßenseite abgewandten Seite 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)

### 8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft der Landschaft

#### a) Hecke auf Walkkörpers

Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nördlich des Dwoberger Dorfschaftsweges ist die vorhandene Wallhecke bis zur Einmündung der Straße Auf dem Berge zu verlängern. Dabei sind folgende Anforderungen einzuhalten: Breite des Walkkörpers an Fuß ca. 3 m, Höhe ca. 1,5 m, beidseitig des Walkkörpers Anlage einer ca. 0,5 m breiten und ca. 0,3 m tiefen Mulde, 6-reihige Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Baum- und Straucharten, dabei muss der Anteil von Hochstämmen mindestens 40% betragen. Der Abstand der Pflanzen in den Reihen untereinander muss 1 m betragen.

Die Gehölze sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 16 - 18 cm Stammumfang, oder Heister, 60 - 100 cm hoch; Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 80 cm hoch, zu pflanzen. Artenzusammensetzung (siehe auch Merkblatt „Wallheckenpflege“ der Stadt Delmenhorst vom 30.04.2002): Eiche, Birke, Vogelbeere, Hainbuche, Hasel, Vogelkirsche, Schwarzer Holunder, Heckenrose.

Der Saumbereich ist von anderenweitigen Nutzungen freizuhalten.  
Hinweis: Die hier angelegte Hecke auf Walkkörpers gilt als Wallhecke i. S. d. § 33 NatG, da es sich bei ihr in Teilen um einen Ersatz für den Verlust der Wallhecke am Dwoberger Dorfschaftsweg handelt

#### b) Obstbaumwiese

Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an der Westseite der öffentlichen Grünfläche ist eine Obstbaumwiese anzulegen. Je 50 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein Baum zu setzen. Als Arten sind Schöner Bocksp, Schattenerle, Hauszweitsche und Holländische Zuckerbäume oder andere alte regionale Sorten zu wählen. Die Bäume sind als Hochstamm, mindestens 12 - 14 cm Stammumfang im bunten Wechsel zu pflanzen. Die Fläche ist einzuzäunen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen. Die Fläche ist höchstens zweimal jährlich nicht vor Ende Juni zu mähen. (gem. § 9 (1) 25a BauGB)

### 9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortheimische Laubgehölze zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen. Der Saumbereich ist von anderenweitigen Nutzungen freizuhalten. (gem. § 9 (1) 25a BauGB)

Je 1 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen, dabei muss der Anteil von Hochstämmen mindestens 15% betragen. Die Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang; Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 80 cm hoch, zu pflanzen. Die Artenauswahl ist anhand der Liste im Anhang zum Fachbeitrag Natur und Landschaft zu treffen, vorrangig z. B.: Mehlbeere, Eberesche, Feldahorn, Hainbuche, Roter Hartriegel, Faulbaum, Ohr-Weide, Sal-Weide, Gewöhnlicher Schneeball, Haselnuss, Plattenhülchen, Schlehe, Schwarzer Holunder.

Im Bereich des Spielplatzes sind keine Gehölze mit giftigen Bestandteilen zu pflanzen.

### 10 Sonstige Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken

Auf jedem privaten Baugrundstück ist zusätzlich zu den Anpflanzungen auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern je angefangener 600 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Statt eines Laubbaumes können alternativ auch zwei Hochstamm-Obstbäume gepflanzt werden. Die Grundstückeänder sind ausschließlich mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

Die Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 16 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe; bei Obstbäumen: Hochstamm, mindestens 6 - 8 cm Stammumfang; Die Artenauswahl ist anhand der Liste im Anhang zum Fachbeitrag Natur und Landschaft zu treffen. (gem. § 9 (1) 25a BauGB)

### 11 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die Gehölze auf den festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronenrauf-, Wurzel- und Saumbereiches sind unzulässig. Bei ihrem Abgang ist auf an derselben Stelle eine Neuanpflanzung in derselben Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe vorzunehmen.

Die beiden zur Erhaltung festgesetzten Wallhecken nördlich des Dwoberger Dorfschaftsweges und an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind durch einen vorgelegerte, 2-m-breite Gehölzsaume zu ergänzen. Die vorhandenen Lücken in der Wallhecke bei der Wallhecke auf den nördlichen Geltungsbereichsgrenze (2917-21) sind durch Bäume / Sträucher aufzufüllen. Die Artenauswahl hat sich an den Anforderungen in der textlichen Festsetzung Nr. 8a zu orientieren. Die Gehölze sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm mind. 15 % betragen. Die Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm mind. 10-12 cm Stammumfang, Sträucher mind. zweimal verpflanzt, mind. 60 - 80 cm hoch. Artenauswahl: Eberesche, Hainbuche, Schlehe, Stein-Eiche, Feldahorn, Faulbaum, Schlehe, Haselnuss, Schwarzer Holunder.

Während der Durchführung von Bauvorhaben ist der Gehölzbestand durch geeignete Schutzmaßnahmen gemäß den Bestimmungen der DIN 18920 sowie der RAS-LP 4 zu sichern. (gem. § 9 (1) 25b BauGB)

### 12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft der Landschaft

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind im Straßen- und Wegebereich keine Hochborde zu verwenden, damit Hindernisse und Fallen für wandernde Lurche vermieden werden. Siele und Abflüsse im Straßen- und Wegebereich sind so abdecken, dass Lurche nicht in die Schächte fallen können.

Kaltertreppen und -schächte sind so abzusichern, dass dort keine Amphibien hineinfallen können, z. B. durch Schwellen von ca. 15 cm Höhe.

Alle Anpflanzungen (Ausnahme: Einzelbaumpflanzungen auf den Baugrundstücken) sind vollständig vor Beginn jegliche Bautätigkeit im Plangebiet durchzuführen und durch entsprechende Kennzeichnung während der Bauphase zu sichern, die UNB ist jeweils an der Endabnahme zu beteiligen.

In der Zeit der Amphibienwanderung (1. Februar bis 15. Mai eines Jahres) dürfen Tiefbauarbeiten nur bei Vornahme entsprechender Schutzmaßnahmen durchgeführt werden. (gem. § 9 (1) 20 BauGB)

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs	Standort	Anspruch <sup>1</sup>
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	Großstrauch		obA
<i>Acer platanoides</i>	Splizahorn	Baum		obA
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	Baum		obA
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Felsenbirne	Mittelstrauch	sonniger Stand	obA
<i>Buddlia alternifolia</i>	Sommerflieder	Mittelstrauch	windgeschützt	obA
<i>Ceanothus speciosus</i>	Zwerzitrone	Kleinstrauch		obA
<i>Cornus alba "Sibirica"</i>	Weißer Hartrie gel	Mittelstrauch		obA
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	Mittelstrauch		frische Böden
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartrie gel	Mittelstrauch		obA
<i>Corylus avellana</i>	Haselstrauch	Großstrauch		obA
<i>Cotoneaster multiflorus</i>	Blütenespel	Mittelstrauch		obA
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	Großstrauch		obA
<i>Deutzia x magnifica</i>	Hohe Deutzie	Mittelstrauch	sonniger Stand	frische Standorte ohne Staunässe
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn	Mittelstrauch	sonniger Stand	obA
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel (Holzapfel)	Großstrauch / Baum	lichter Stand	obA
<i>Philadelphus coronarius</i>	Baunernjasm in	Mittelstrauch		obA
<i>Physocarpus opulifolius</i>	Blasenespere	Mittelstrauch		obA
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	Großstrauch	sonniger Stand	keine Staunässe vertragen
<i>Prunus cerasifera</i>	Kirschpflaume	Mittelstrauch		obA
<i>Prunus mahaleb</i>	Stein-Weichsel	Mittelstrauch	sonniger Stand	obA
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	Großstrauch		frische bis feuchtere Standorte
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	Mittelstrauch	sonniger Stand	obA
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne	Großstrauch bis Baum	sonniger Stand	obA
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	Baum		obA
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere	Mittelstrauch	sonniger Stand	obA
<i>Rosa avensis</i>	Feldrose	Kleinstrauch	sonniger Stand	obA
<i>Rosa canina</i>	Heckenrose	Mittelstrauch	sonniger Stand	obA
<i>Salix caprea</i>	Salweide	Großstrauch		frischer bis feuchter Standort
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	Mittelstrauch		obA
<i>Sobus aucuparia</i>	Eberesche	Großstrauch		obA
<i>Sorbaria scorfolia</i>	Fiederspere	Mittelstrauch		obA
<i>Sorbus intermedia</i>	Mehlbeere	Mittelstrauch		obA
<i>Syringa vulgaris</i>	Wildflieder	Großstrauch	sonniger, windgeschützter Stand	obA
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde	Baum		frische Böden bevorzugen

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 56, 97 und 98 NBauO)

### 1 Dachneigung und -gestaltung

Es sind nur Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 40 und 55 Grad zulässig; dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalm, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie von Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, die eine Grundfläche von weniger als 50 qm haben.

Als Material für die Dacheindeckung sind nur naturrote oder anthrazitfarbige Tondachpfannen oder Betondachsteine zulässig. Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von schwachgeneigten Dachflächen mit Pflanzen bleiben unberührt.

### 2 Art und Gestaltung der Einfriedigung

Zur Einfriedigung der Grundstücke sind Zäune, Mauern oder sonstige undurchlässige Konstruktionen nicht zulässig. Soweit erforderlich sollen standortheimische Hecken gepflanzt werden.

## HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 zu Grunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalfpflege - oder der unteren Denkmalbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVBl. S. 517)

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

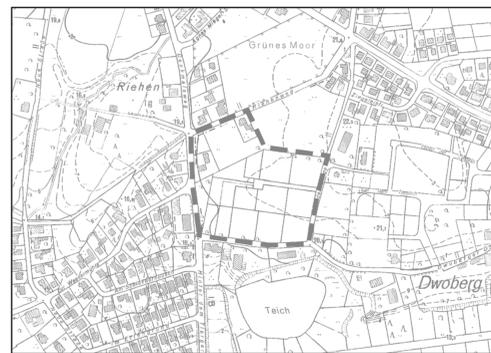
Die Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst ist zu beachten.

## Stadt Delmenhorst

### Bebauungsplan Nr. 260

"Westlich Auf dem Berge"

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan : 1 : 5000

pk plankontor städtebau gmbh

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg

Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99

Rechtskräftig seit: 02.12.2008