



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000
 Die Vervielfältigung ist nur für eigene nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 9 Abs.3 bzw. § 13 Abs.4, § 19 Abs.1 Nr.4 Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2.7.1985-Nieders. GVBl. S 187)
 Delmenhorst den 02.06.1999
 Vermessungs- und Katasterbehörde Oldenburger Land
 Katasteramt Delmenhorst

HINWEISE:

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde zutage treten, 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.

Mit der Festsetzung "Erhaltung von Bäumen" werden nicht alle nach der Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Delmenhorst zu schützende Bäume erfaßt. Auf § 3 der Baumschutzsatzung wird deshalb besonders hingewiesen.

STÄDTEBAULICHE DATEN:

Von insgesamt 4,12 ha Plangebietfläche sind ausgewiesen als

1. Allgemeines Wohngebiet	21220 m ²
2. Öffentliche Grünfläche	2170 m ²
3. Maßnahmenfläche	4150 m ²
4. Private Grünflächen	6900 m ²
5. Straßenverkehrsfläche	5120 m ²
6. Wasserfläche	1260 m ²
7. Fläche für Pumpwerk	300 m ²

RECHTSGRUNDLAGEN:

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997.
 Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.
 Die Niedersächsische Bauordnung in der Fassung vom 13.07.1995.

Präambel:

Aufgrund der §§ 1(3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Delmenhorst diesen Bebauungsplan Nr. 261, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften gem. § 56 und 98 NBauO als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 26.06.2001
 gez. Thölke Oberbürgermeister
 Stadt Delmenhorst
 Siegel
 gez. Boese Oberstadtdirektor

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.03.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 261 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2(1) BauGB am 21.04.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden.
 Delmenhorst, den 18.12.1995
 Der Oberstadtdirektor
 Stadtplanungsamt
 Im Auftrag
 gez. U. Ihm

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben vom 10.05 bis 11.06.1999 gem. § 3(2) BauGB öffentlich ausliegen.
 Delmenhorst, den 14.06.1999
 Der Oberstadtdirektor
 Stadtplanungsamt
 Im Auftrag
 gez. U. Ihm

Die Planunterlagen entsprechen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.06.1999). 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 hat in seinen Sitzungen am 11.07.2000 und 20.12.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3(3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.12.2000 ortsüblich bekanntgemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben vom 08.01 bis 26.01.2001 gem. § 3(3) BauGB erneut öffentlich ausliegen.
 Delmenhorst, den 29.01.2001
 Der Oberstadtdirektor
 Stadtplanungsamt
 Im Auftrag
 gez. U. Ihm

Vermessungs- und Katasterbehörde, Oldenburger Land, Katasteramt Delmenhorst
 gez. Eberhard
 Siegel

Für die Aufstellung des Planentwurfes:

Delmenhorst, den 15.03.1999
 Stadtbaurat
 gez. K. Keller
 Stadtplanungsamt
 Im Auftrag
 gez. U. Ihm

Der Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 24.04.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die 1. öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.04.1999 ortsüblich bekanntgemacht.
 Delmenhorst, den 12.09.2001
 Der Oberstadtdirektor
 Stadtplanungsamt
 Im Auftrag
 gez. U. Ihm

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10(3) BauGB am 12.09.2001 im Delmenhorster Kreisblatt bekanntgemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am 12.09.2001 rechtsverbindlich geworden.
 Delmenhorst, den 12.09.2001
 Der Oberstadtdirektor
 Stadtplanungsamt
 Im Auftrag
 gez. U. Ihm

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 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
- a) Art und Maß der baulichen Nutzung**
- Allgemeines Wohngebiet
- 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
- I Höchste Anzahl der Vollgeschosse
- b) Bauweise, Baugrenzen**
- a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzungen, Ziffer 2
- - - - - Baugrenze
- c) Verkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (Kanaltrasse)
- d) Grünflächen**
- Grünfläche
- Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz
- Grünfläche, öffentlich bzw. privat
- Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB. Zweckbestimmung Parkanlage
- Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB. Zweckbestimmung Parkanlage
- Zu erhaltender Baum

- Zu pflanzender Baum
- e) Sonstige Flächen**
- Flächen für die Abwasserbeseitigung (Pumpwerk)
- f) Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9(6) BauGB**
- Gewässerrandstreifen gemäß § 91a NWG des öffentlichen Wasserzuges (Heidkruger Bänke) II. Ordnung in 5 m Breite. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind zu beachten.
- Gewässer III. Ordnung gemäß § 68 NWG
- g) Kennzeichnung von Flächen gemäß § 9(3) BauGB**
- Flächen mit Verdacht auf Kampfmittel; Sondierung empfohlen
Siehe auch Begründung
- Lärmschutzpegelbereiche

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß §§ 56 UND 98 NBAUO

- 3,50 m Zulässige Traufhöhe bei einem Vollgeschöß
 - 8,50 m Zulässige Firsthöhe bei einem Vollgeschöß
 - 40° - 50° Zulässige Dachneigung für Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen
- Garagen gemäß § 12 BauNVO und sonstige Gebäude gemäß § 14 BauNVO, die im Zuge einer Grenzbebauung errichtet werden, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
 Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der senkrechten Gebäudeaußenkante mit der Dachhaut.
 Der Bezugspunkt für die Höhen ist die Oberkante der nächstliegenden fertig hergestellten Verkehrsfläche.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TF

1. Im WA sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltung), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unzulässig.
 2. Für Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen wird abweichende Bauweise festgesetzt. Jede dieser Gebäudearten darf die Länge von insgesamt 35 m nicht überschreiten. Die Abstandsvorschriften der offenen Bauweise sind einzuhalten.
 3. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt
bei Einzelhäusern 500 m²
bei Doppelhäusern 400 m² je Doppelhaushälfte und
bei Reihenhäusern 180 m² je Reihenhäuser
 4. Je Baugrundstück ist nur eine Wohneinheit zulässig
 5. Die Mindestgrundstücksbreite bei Reihenhäusern beträgt 6,70 m
 6. Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, nur um 33 % überschritten werden.
 7. Im Falle von Reihenhäusern darf die Grundflächenzahl bis zu 0,35 betragen.
 8. Anlagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den seitlichen nicht überbaubaren Flächen (Bauwuch) errichtet werden.
 9. In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind alle äußeren raumabschließenden Bauteile (Wände, Decken, Dächer, Fenster, Türen u.a.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 entsprechend den Anforderungen des nachfolgend bezeichneten Lärmpegelbereiches auszuführen:
- | LPB | Lärm | erf. R _{wres} des Außenbauteils in dB(A) für Aufenthaltsräume |
|-----|-----------------|--|
| I | bis 55 dB(A) | 30 |
| II | 56 bis 60 dB(A) | 30 |
| III | 61 bis 65 dB(A) | 35 |
10. Garagenzufahrten, Stellplatzflächen sowie Verkehrsflächen, Wohn- und Fußwege sind nur als versickerungsoffene Flächen anzulegen, z.B. Rasengittersteine, Distanzplaster mit mind. 35 % Fugenanteil oder andere.
 11. Textliche Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen:

Maßnahme A1: Ergänzung der Baum- und Strauchhecke. Auf den Grünflächen mit Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Bestand durch Baum- und Strauchpflanzungen gemäß Pflanzliste zu ergänzen. Baumanteil 20 %. Standortfremde Gehölze sind bei Abgang durch standortheimische Gehölzarten lt. Pflanzliste zu ergänzen.

Maßnahme A2: Gliederung des Straßenraumes und öffentlichen Wegeverbindungen durch Pflanzung von Einzelbäumen. Es sind großkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste zu verwenden. In befestigten Flächen muss die Größe der Baumscheibe mindestens 4 m² betragen.

Maßnahme A3: Anlage von Obstwiesen/Extensivierung von Grünland: Pflanzung von insgesamt 15 Obstbäumen (Hochstamm) widerstandsfähiger alter regionaltypischer Kultursorten. Jährlich sind höchstens 2 Märgänge (Ende Juni und vor der Obsterte) zulässig. Die Randstreifen sind in einer Breite von ca. 5 m zu artenreichen Saumgesellschaften mit nur sporadische Mahd im Abstand von 3 - 5 Jahren zu entwickeln.

Maßnahme A4: Auf den Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind drei- bis vierreihige bzw. flächige Baum- und Strauchpflanzungen (abgestuft und mehrschichtig) gemäß Pflanzliste vorzunehmen. Der Baumanteil muss mindestens 20 % betragen und je 15 m Gehölzstreifen muss mindestens 1 Baum in Hochstammqualität angepflanzt werden.

Maßnahme A6: Extensivierung verbleibender Grünlandflächen: Die verbleibenden Grünlandflächen sind mit dem Ziel der Entwicklung von Ruderalflächen der natürlichen Sukzession zu überlassen und nur sporadisch im Abstand von 3 - 5 Jahren außerhalb der Vegetationszeit zu mähen.

12. **Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes** werden auf folgenden Flurstücken der Stadt Delmenhorst durchgeführt:
Flurstücke 787/1 und 865/1 der Flur 1 Hasbergen (Neuende östlich Sandkampsdeich)
Flurstück 27 der Flur 30 Delmenhorst (Neuenbrücker Weg)
Flurstück 32 der Flur 46 Delmenhorst (Annenheide)
13. Die Maßnahmen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 11 auf den Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB (Maßnahmenflächen) sowie die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind den Eingriffsflächen im Plangebiet zugeordnet. Die Kosten dieser Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend der Satzung der Stadt Delmenhorst über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz von den Eigentümern der Eingriffsflächen erhoben.

	Botanischer Name	Deutscher Name
Großkronige Bäume:	Beluá pendula	Sandbirke
	Fraxinus excelsior	Esche
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Quercus robur	Stieleiche
Mittelkronige Bäume:	Alnus glutinosa	Schwarzlerche
	Acer campestre	Feldahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Pyrus communis	Wildbirne
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Sträucher:	Corylus avellana
Cornus sanguinea		Roter Hartriegel
Crataegus laevigata		Zweigflügiger Weißdorn
Eunonymus europaeus		Pfaffenhütchen
Frangula alnus		Faubaum
Malus communis		Wildapfel
Ribes nigrum		Schw. Johannisbeere
Rubus fruticosus		Gew. Brombeere
Salix aurita		Ohrweide
Salix caprea		Salweide
Salix cinerea		Grauweide
Sambucus nigra		Holunder
Viburnum opulus	Schneeball	

Stadt Delmenhorst

Bebauungsplan Nr. 261 - U12 - mit örtlichen Bauvorschriften gem. §§ 56 und 98 NBauO

für einen Bereich südlich der Heidkruger Bänke, nördlich der Bebauung Am Brink



Rechtskräftig seit: 12.09.2001

STADTPLANUNGSAMT
 Entwurf: Herr Dipl.-Ing. H.-U. Rometsch
 Zeichnung: Herr A. Moos