



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1) **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - Allgemeines Wohngebiet
 - Mischgebiet
- 2) **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 1,0 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
 - II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 3) **BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
 - o Offene Bauweise
 - a Abweichende Bauweise (siehe TF 4)
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze (Begrenzung der überbaubaren Flächen)
- 4) **VERKEHRSFLÄCHEN**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Fußgänger- und Radfahrerbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Höhe der Fahrbahn (siehe TF 14)
- 5) **GRÜNFLÄCHEN**
 - Grünflächen
 - o öffentlich
 - p privat
- 6) **WASSERFLÄCHEN, FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT UND FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**
 - Wasserflächen
 - Flächen für die Wasserwirtschaft
 - Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken
 - Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen hier: gemäß § 91a NWG
- 7) **PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
 - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 - zu erhaltender Baum
- 8) **SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Lärmpegelbereich (siehe TF 9)
 - 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
 - Im gesamten Plangebiet werden Kampfmittel oder Bombenblindgänger vermutet. Sonderungen werden empfohlen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.01.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 267 beschlossen. Dieser Beschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 04.03.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Besenken und Anruegen in seiner Sitzung am 02.10.2008 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung haben vom 07.07.2008 bis 25.07.2008 gemäß § 4a (3) BauGB öffentlich ausliegen.

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 24.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am 24.10.2008 rechtsverbindlich geworden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung haben vom 25.08.2007 bis 27.07.2007 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.

Die erforderlichen Schalldämmmaße von Fassaden (Außenwänden) sind nach DIN 4109 auszuliegen. Schallschutzfenster sind entsprechend der Schallschutzklassen der VDI 2719 auszuführen.

PRÄAMBEL

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2005, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006, § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Delmenhorst, den 14.10.2008

Stadtdelmenhorst

gez. Patrick de La Lanne
Oberbürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

- In den allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe i.S.d. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO sowie Tankstellen i.S.d. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- In den Mischgebieten sind Tankstellen i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO, Vergnügungstätten i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten i.S.d. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment nur bis zur einer Verkaufsflächengröße von 200 m² zulässig.
- Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortiment nur bis zur einer Verkaufsflächengröße von 100 m² zulässig.
- Die nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 – 3 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl ist auf 30 % beschränkt.

Bauweise

- In Gebieten mit abweichender Bauweise sind Gebäudelängen und -breiten von maximal 25 m zulässig. Es gelten die Abstandsvorschriften der offenen Bauweise gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO).

Mindestgrundstücksgröße

- Die Mindestgröße von Baugrundstücken für Einzelhäuser im WA1 – 3 beträgt 500 m², für Doppelhäuser im WA 2 350 m². Die Mindestgröße von Baugrundstücken für Einzelhäuser im WA 4 beträgt 440 m².

Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

- In den allgemeinen Wohngebieten gilt: In Einzelhäusern ist die Zahl der Wohnungen auf 2 begrenzt. Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung allgemein zulässig. Zusätzlich ist eine Einliegerwohnung, die räumlich und funktional untergeordnet ist, zulässig.

Erschließung

- Die östliche Grenze des Flurstücks 47/3 sowie die westliche Grenze der Flurstücke 48/2 und 49/2 der Flur 7 (Dwostraße 181, 183 und 184) ist als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zeichnerisch festgelegt. Hier gilt ein Anschlussverbot zur Planstraße A bzw. zur öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgänger- und Radfahrerbereich. Die genannten Flurstücke sind ausschließlich von der Dwostraße aus zu erschließen.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

- Grundstückszufahrten, Zuwegungen und offene Stellplätze sind flächensparend anzulegen. Ihr Versiegelungsgrad darf 60% nicht überschreiten.

Lärmschutzvorkehrungen

- In den Lärmpegelbereichen III und IV sind bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung Wohngebäude durch baulichen Schallschutz gegen Verkehrslärmwirkungen zu schützen. In den zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind Maßnahmen des Schallschutzes vorzusehen. Es werden folgende Schallschutzklassen festgesetzt:

Lärmpegelbereich Schallschutzklasse

IV	4	An den der Dwostraße und der Stedinger Straße zugewandten Gebäudeseiten und den senkrecht zur Straße stehenden Seiten
III	3	An den der Dwostraße und der Stedinger Straße abgewandten Gebäudeseiten
III	3	An den der Dwostraße und der Stedinger Straße zugewandten Gebäudeseiten und den senkrecht zur Straße stehenden Seiten

Die erforderlichen Schalldämmmaße von Fassaden (Außenwänden) sind nach DIN 4109 auszuliegen. Schallschutzfenster sind entsprechend der Schallschutzklassen der VDI 2719 auszuführen.

Anpflanzungen

- Auf jedem Baugrundstück ist je angefangener 300m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum standsicher verankert zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Art des Laubbaumes ist aus der textlichen Festsetzung Nr. 12 (Pflanzliste) zu wählen.
- Auf neu anzulegenden öffentlichen Verkehrsflächen ist je angefangene 150 m² ein klein Kroniger Laubbaum standsicher verankert zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Art des Laubbaumes ist aus der textlichen Festsetzung Nr. 12 (Pflanzliste) zu wählen.

Pflanzliste

Artnamen (trivial)	Artnamen (latein)	Stammumfang (cm) bei Neupflanzungen in 1,00 m Höhe über Wurzelhals
Großkronige Laubbäume:		
Rotbuche / Blaubuche	<i>Fagus sylvatica / F.s. 'Purpurea latifolia'</i>	18-20
Stieleiche / Roteiche	<i>Quercus robur / Quercus rubra</i>	18-20
Roßkastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	18-20
Sandbirke	<i>Betula verrucosa</i>	18-20
Bergahorn / Spitzahorn	<i>Acer pseudoplatanus/ Acer platanoides</i>	18-20
Kleinkronige Laubbäume		
Kreidiger Ahorn	<i>Acer leucoderme</i>	18-20
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	18-20
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>	18-20
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	18-20
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>	18-20
Wild-Birne	<i>Pyrus communis</i>	18-20
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	18-20
Echte Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	18-20
Strauchbepflanzung		
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	150 cm
Röter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	150 cm
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>	150 cm
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	150 cm
Rote Wald-Johannisbeere	<i>Ribes sylvestre</i>	
Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>	

Erhalt von Gehölzen

- Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereichs sind unzulässig. Bei ihrem Abgang ist eine Neuanpflanzung vorzunehmen. Die Sätze 1 und 2 gelten entsprechend für die vorhandenen Gehölze innerhalb der in der Planzeichnung Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. Die Errichtung von Gebäuden aller Art ist innerhalb dieser Flächen unzulässig.

Höhenfestsetzungen

- Die Geländeoberkante (GOK) der Planstraße A ist im gesamten Verlauf auf das Niveau von 6,70 m über NN anzubeben.

Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft

- Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB durch Aufforstung des Flurstücks 19/7 der Flur 7 im Landkreis Oldenburg, Gemeinde Prinzhöfte, Gemarkung Prinzhöfte sowie durch Schaffung von Feldgehölzflächen auf dem Flurstück 60/1 der Flur 4 im Landkreis Oldenburg, Gemeinde Groß-Ippener zu kompensieren.
- Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB sind den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen, folgendermaßen zugeordnet:

Eingriff erfolgt im Plangebiet	Ausgleich erfolgt
in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2	Außerhalb des Plangebiets: Landkreis Oldenburg, Gemeinde Prinzhöfte, Gemarkung Prinzhöfte Flur 9, Flurstück 19/7 und Landkreis Oldenburg, Gemeinde Groß-Ippener, Flur 4, Flurstück 60/1 (siehe TF 15)
Auf den privaten Grünflächen	Außerhalb des Plangebiets: Landkreis Oldenburg, Gemeinde Prinzhöfte, Gemarkung Prinzhöfte Flur 9, Flurstück 19/7 (siehe TF 15)
Auf den öffentlichen Grünflächen	Außerhalb des Plangebiets: Landkreis Oldenburg, Gemeinde Prinzhöfte, Gemarkung Prinzhöfte Flur 9, Flurstück 19/7 (siehe TF 15)
Auf den öffentlichen Verkehrsflächen	Außerhalb des Plangebiets: Landkreis Oldenburg, Gemeinde Prinzhöfte, Gemarkung Prinzhöfte Flur 9, Flurstück 19/7 (siehe TF 15) sowie innerhalb des Plangebiets: durch das Anpflanzen von Straßenbäumen (siehe TF 11)

KENNZEICHNUNG GEMÄß § 9 ABS. 5 BAUGB

Kampfmittel

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

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEMÄß § 9 ABS. 6 BAUGB

hier: Regelungen für Gewässer und angrenzende Grundstücke

Gewässerrandstreifen gemäß § 91 a Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

An Gewässern II. Ordnung (§ 67 NWG) sind gemäß § 91 a NWG die angrenzenden Geländestreifen in einer Breite von 5,00 m gemessen ab Böschungsoberkante von nicht standortbezogener Bebauung freizuhalten.

Unterhaltungstreifen gemäß § 6 Abs. 1 der Satzung des Ochtrupverbandes

Die Böschungen und ein Geländestreifen von 5,00 m Breite längs der Verbandsgewässer sind von Anpflanzungen freizuhalten.

HINWEISE

Bodendenkmaler

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

Baumschutzsatzung

Auf § 3 der Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Delmenhorst wird hingewiesen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 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.

Stadt Delmenhorst

Bebauungsplan Nr. 267 - U16 - "Sassengraben"

im Bereich zwischen Sassengraben, Stedinger Straße, Dwostraße und Lessingstraße

Übersichtspland

Rechtskräftig seit: 24.10.2008

FACHDIENST 51 - STADTPLANUNG

Entwurf: Dipl. Ing. Hans-Ulrich Rometsch
Zeichnung: Danny Igersky