

# Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), in Verbindung mit dem § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Delmenhorst diesen Bebauungsplan Nr. 268 "Dwostraße", bestehend aus der Planzeichnung, den nachstehenden Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Sitzung beschlossen.  
Delmenhorst, den 27.08.1996.....

gez. Thölke..... Stadt Delmenhorst ..... gez. Boese.....  
Oberbürgermeister Siegel Oberstadtdirektor

# Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 02.11.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 268 "Dwostraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 [1] BauGB am 17.01.1994 ortsüblich bekannt gemacht.

Delmenhorst, den 16.02.1995 ..... Der Oberstadtdirektor  
Stadtplanungsamt  
Im Auftrage  
Siegel ..... gez. U.lhm.....

Vervielfältigungsvermerk

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Delmenhorst, Flur....., Maßstab 1 : 1.000.  
Erfassungsvorwerk: 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 02.07.1985 - Nieders. GVBl. S. 187).  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.10.1993.....). 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 17.10.1996..... Katasteramt

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Industriestraße 3, 26 121 Oldenburg  
Oldenburg, den 21.10.1996 ..... Stempel ..... gez. Steimer

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 12.10.1994 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 [2] BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.03.1995 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 17.03.1995 bis 18.04.1995 gemäß § 3 [2] BauGB öffentlich ausgelegen.  
Delmenhorst, den 19.04.1995.....

STADT DELMENHORST  
Der Oberstadtdirektor  
Im Auftrage:  
Siegel ..... gez. U.lhm.....

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 [2] BauGB in seiner Sitzung am 27.08.1996..... den Bebauungsplan als Sitzung sowie die Begründung beschlossen.  
Delmenhorst, den 28.08.1996.....

STADT DELMENHORST  
Der Oberstadtdirektor  
Im Auftrage:  
Siegel ..... gez. U.lhm.....

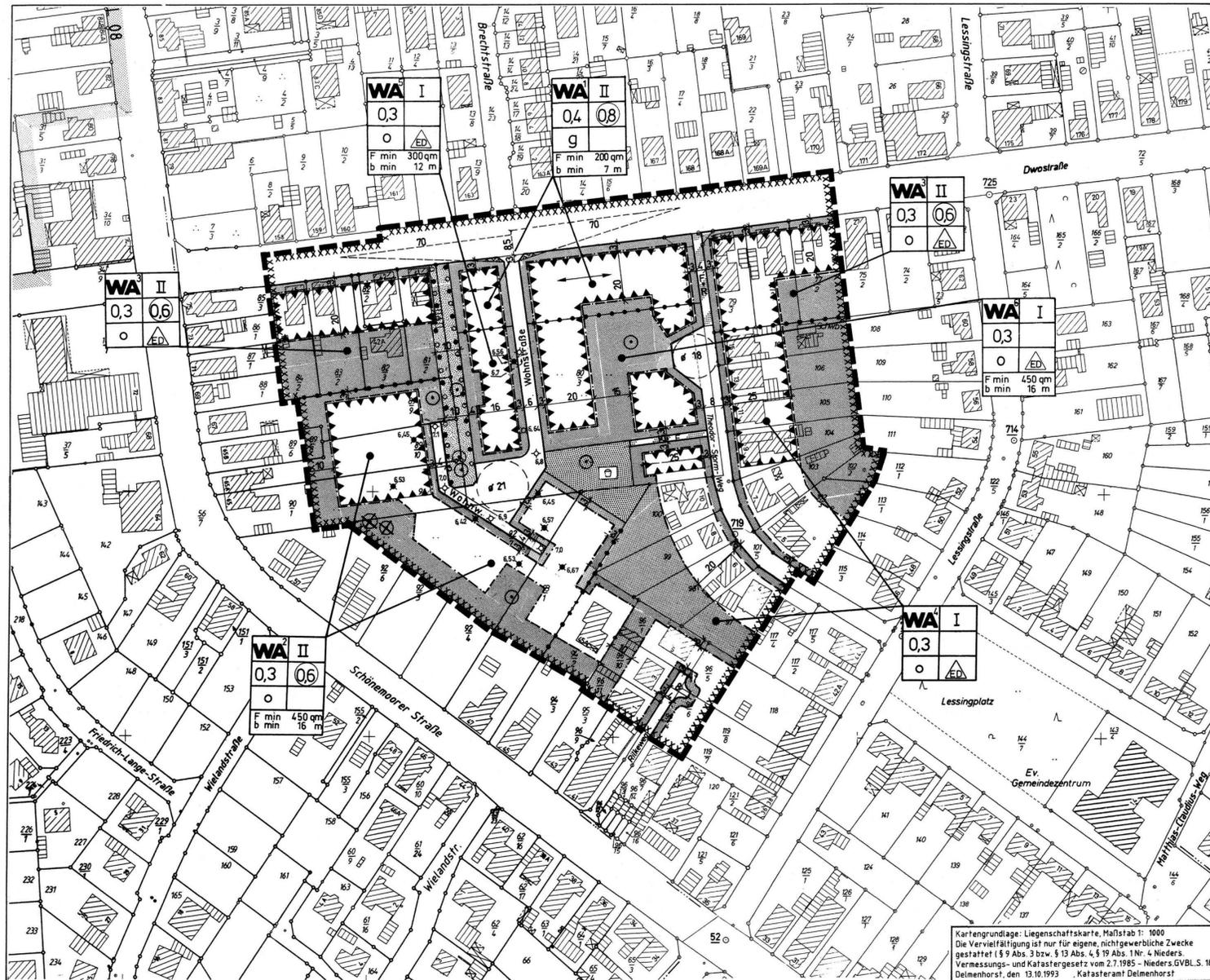
Gemäß § 2 (6) BauGB-MaßnG ist das Anzeigeverfahren gem. § 11 (1) BauGB nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aufgrund des § 2 (1) BauGB-MaßnG zustande gekommen ist.

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB-MaßnG am 13.09.1996 im Amtsblatt Nr. 37 für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am 13.09.1996 rechtsverbindlich geworden.

Delmenhorst, den 16.09.1996 ..... Der Oberstadtdirektor  
Stadtplanungsamt  
Im Auftrag  
Siegel ..... gez. U.lhm.....

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist am 14.09.1996 erfolgt.

Delmenhorst, den 16.09.1996 ..... Der Oberstadtdirektor  
Stadtplanungsamt  
Im Auftrag  
Siegel ..... gez. U.lhm.....



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 13.10.1993 ..... Katasteramt Delmenhorst

# Textliche Festsetzungen

- Nr. 1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 [3] BauNVO in Verbindung mit § 1 [6] BauNVO nicht zulässig.
- Nr. 2 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 [1] Nr. 25 a) BauGB sind heimische, standortgerechte Laubgehölze anzupflanzen (Pflanzenempfehlungen s. Auflistung im Anhang zur Begründung).
- Nr. 3 In den Allgemeinen Wohngebieten ist gem. § 9 [1] Nr. 25 a) BauGB pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer und standortgerechter Laubbaum zu erhalten bzw. zu pflanzen (Pflanzenempfehlungen s. Auflistung im Anhang zur Begründung).
- Nr. 4 In den Allgemeinen Wohngebieten ist gem. § 9 [1] Nr. 25 a) BauGB mindestens 10 % der Grundstücksfläche mit heimischen und standortgerechten Laubbäumen zu erhalten bzw. zu bepflanzen (Pflanzenempfehlungen s. Auflistung im Anhang zur Begründung).
- Nr. 5 Nebenanlagen im Sinne des § 14 [1] der BauNVO dürfen gemäß § 23 [5] BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Gebäude bis 15 m<sup>2</sup> Grundfläche (Gesamtwert) errichtet werden.
- Nr. 6 Stellplätze und Garagen dürfen gemäß § 12 [6] BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
- Nr. 7 Die festgesetzten Sichtfelder in den Einmündungsbereichen sind von jeder Bepflanzung und anderen sich behindernden Gegenständen mit mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante der Straßen dauernd freizuhalten; hochstämmige Bäume sind keine sich behindernden Gegenstände und dürfen daher in den festgesetzten Sichtfeldern gepflanzt werden.
- Nr. 8 Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens der baulichen Anlagen darf eine Höhe von maximal 50 cm über der Oberkante der fertigen Straße an der Grundstücksgrenze nicht überschreiten.
- Nr. 9 Die Höhe des Schnittpunktes von der Oberkante Sparren mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes (Traufhöhe) der Hauptgebäude, gemessen von der Höhe Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses, darf bei eingeschossigen Gebäuden nicht mehr als 3,50 m sowie bei zweigeschossigen Gebäuden nicht mehr als 6,00 m betragen.
- Nr. 10 In den für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzten Bereichen sind Schallschutzwände der Schallschutzklasse 2 zu verwenden (gemäß DIN 4109 Schalldämm-Maß von 30 - 34 dB(A)).
- Nr. 11 Auf den als Wohnstraße und Theodor-Storm-Weg bezeichneten öffentlichen Verkehrsflächen ist je 20 m Länge ein großkroniger, hochstämmiger Laubbaum, Stammumfang in 18 - 20 cm (gemessen 1,00 m über GOK) zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
- Nr. 12 Gemäß § 9 [1] Nr. 4 und [6] BauGB ist in Allgemeinen Wohngebieten WA<sup>1</sup> nur eine Einfahrt zu Stellplätzen und Garagen je Wohngebäude in einer Breite von 3,0 m und einer Zuwegung von max. 1,5 m zulässig. Bei der Zusammenlegung von Einfahrten mehrerer Gebäude ist eine Zuwegung von max. 4,0 m zulässig.
- Nr. 13 Die zulässige Grundfläche darf in Allgemeinen Wohngebieten WA<sup>1</sup> gemäß § 19 [4] BauNVO höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.
- Nr. 14 Die Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind die Maßnahmen innerhalb des Planungsbereiches sind den Eingriffsfeldern durch:
  - a) Erschließungsanlagen, die mit Eingriffen verbunden sind und
  - b) Maßnahmen auf Baugrundstücken (Eingriffsrundstücken)
 zugeordnet (§ 8a (1) Satz 4 BNatSchG). Der Zuordnungsschlüssel ergibt sich aus der Bilanzierung der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche/Verkehrfläche und notwendiger Ausgleichs-/Ersatzfläche.

# Örtliche Bauvorschriften

- Nr. 1 Auf den überbaubaren Flächen des Bebauungsplanbereiches sind nur Gebäude mit symmetrischen, geneigten Dächern zulässig.
- Nr. 2 Die Neigung der Dächer auf den Haupt- und Nebengebäuden muß mindestens 35° und darf höchstens 50° betragen; Garagen und sonstige Gebäude gemäß § 12 [1] Nr. 3 NBauO, die im Zuge einer Grenzbebauung errichtet werden, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- Nr. 3 Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin ist eine Einfriedung nur mit lebenden Hecken (Hainbuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum vulgare), Rotbuche (Fagus sylvatica)) zulässig.

# Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.78).

Sollten bei Erdarbeiten Handkämpfmittel (Granaten, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover zu benachrichtigen.

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

Im Zuge der Realisierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind alle Pflanz- und Pflegemaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zulage treten, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

# Planzeichenerklärung

<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>	
WA	Allgemeines Wohngebiet
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>	
0,3	Grundflächenzahl
0,8	Geschoßflächenzahl
I, II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
F <sub>min</sub>	Mindestgröße der Baugrundstücke
b <sub>min</sub>	Mindestbreite der Baugrundstücke
<b>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	
g	geschlossene Bauweise
o	offene Bauweise
ED	nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
---	Baugrenze
■	nicht überbaubare Grundstücksfläche
□	überbaubare Grundstücksfläche
→	Hauptfirstrichtung
<b>4. Verkehrsflächen</b>	
□	Straßenverkehrsfläche
—	Straßenbegrenzungslinie
■	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
F + R	Fuß- und Radwegeverbindung
F	Fußweg
↕ 6,8	Mindesthöhe der Straßenoberkante über NN in Metern
✕ 6,45	Vorhandene Geländehöhe über NN in Metern

<b>5. Grünflächen</b>	
■	öffentliche Grünfläche,
□	Zweckbestimmung:
□	Spielplatz
■	private Grünfläche
<b>6. Planung, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft</b>	
□	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
○	Erhaltung: Bäume
<b>7. Sonstige Planzeichen</b>	
→	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
□	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck)
□	Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzungen Nr. 10)
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
□	Sichtdreiecke
+	Vermaßung
<b>8. Kennzeichnung nach § 9 (5) Nr. 3 BauGB</b>	
XXXXXX	Im gesamten Geltungsbereich sind Kampfmittel oder Bombenblindgänger aus dem 2. Weltkrieg zu vermuten. Im Rahmen der Plandurchführung ist mit der Bezirksregierung Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst - abzuklären, ob und in welchem Umfang Bodensondierungen durchgeführt werden müssen.

# STADT DELMENHORST

## Bebauungsplan Nr. 268 "Dwostraße"

für die Grundstücke im Bereich: Dwostraße, Lessingstr., Theodor-Storm-Weg, Schönmörsche Str.  
Mit örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO



Übersichtsplan Maßstab 1 : 10.000 Rechtsverbindlich seit: 13.09.1996

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
Postfach 3667 · 26028 Oldenburg