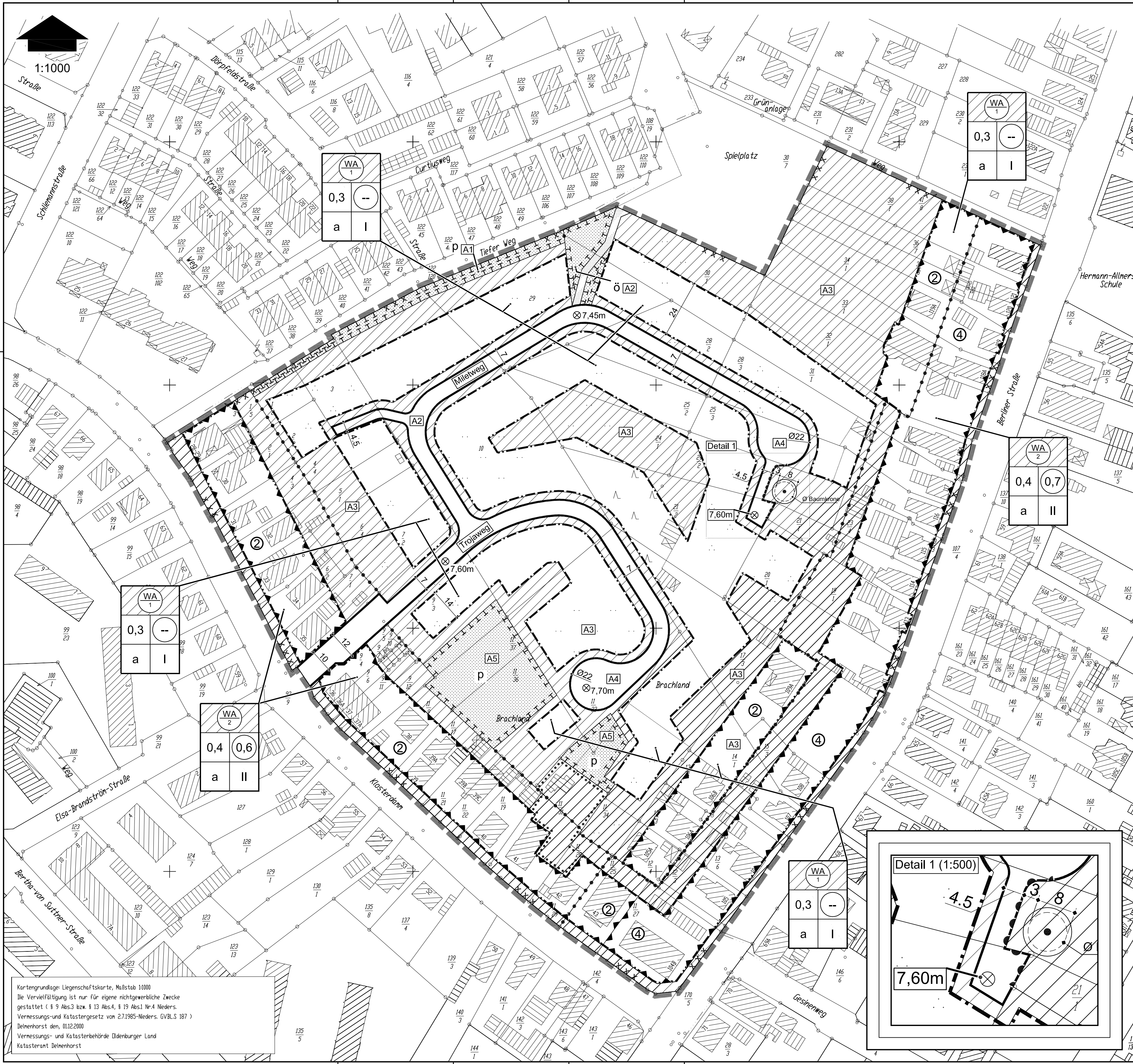




PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 Allgemeine Wohngebiete mit Einschränkungen
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
 Grundflächenzahl (GRZ)
 Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 abweichende Bauweise
 Baugrenze
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
 abweichende Bauweise
- VERKEHRSFLÄCHEN**
 Straßenverkehrsflächen
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- GRÜNFLÄCHEN**
 Grünflächen
 öffentlich
 privat
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
 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
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 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
 Umgrenzung von Flächen, für Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden; Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2-4
 Flächen mit Verdacht auf Kampfmittel, Sondierung empfohlen. Siehe auch Begründung
 Höhenangaben OK fertige Fahrbahn

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TF

- Im WA 1 sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig.
- Im WA 2 sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.
- Die Zulässigkeit von Gebäudeformen, Anzahl der Wohneinheiten (WE), Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße und Länge der Baukörper sind folgender Matrix zu entnehmen:

	Zulässige Gebäudeform	Zulässige Anzahl WE je Grundstück	Mindestgrundstücksgröße je Gebäude	Abweichende Bauweise: max. Gebäudelänge und -breite
WA1	Einzelhäuser	2	550 m²	20 m
	Doppelhäuser	1	400 m²	20 m
WA2	Einzelhäuser	nicht festgesetzt	nicht festgesetzt	30 m
	Doppelhäuser	nicht festgesetzt	nicht festgesetzt	30 m
	Hausgruppen	nicht festgesetzt	nicht festgesetzt	30 m
- Im WA 1 sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, und Garagen i.S. des § 12 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind zwischen der Straßengrenzungsline und der straßenseitigen Baugrenze zulässig, soweit sie keine Gebäude sind.
- Im WA 2 sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und Garagen i.S. des § 12 BauNVO bis 10 m Tiefe hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Sie sind nicht zulässig zwischen der Straßengrenzungsline und der Straßenseitigen Baugrenze. Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO, soweit sie keine Gebäude sind, sind auch zwischen der Straßengrenzungsline und der straßenseitigen Baugrenze zulässig.
- Garagenzufahrten und Stellplatzflächen sind als versickerungsoffene Flächen anzulegen, z.B. Rasengittersteine, Distanzplaster.
- Im WA 1 darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um 33 Prozent überschritten werden.
- Im WA 2 darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um 40 Prozent überschritten werden.
- Im WA 1 ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein mittelkröniger standortgerechter heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von ca. 16 - 18 cm (Durchmesser ca. 6 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. (A3)
- Im WA 1 sind im Bereich der rückwärtig aneinandergrenzenden Grundstücke Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Die Pflanzliste der TF Nr. 14 gibt Auskunft über die zu verwendenden Gehölzarten. Den Eingriffen auf privaten Grundstücken sind „Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1) Nr. 20 BauGB“ sowie die externen Flächen der TF Nr. 13 zugeordnet; den Eingriffen auf öffentlichen Flächen (Straßen und Wege) sind Maßnahmen auf den Straßen und Wegen (siehe textl. Festsetzung Nr. 12) sowie auf den öffentlichen Grünflächen und auf den externen Flächen der TF Nr. 13 zugeordnet.
- Im Bereich des Regelquerschnittes der Erschließungsstraße ist 1 mittelkröniger Laubbaum je 120 m² Straßenverkehrsfläche zu pflanzen. (Vergleiche dazu Typ A33 der EAE 85/95)
- Die Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft werden, soweit sie nicht im Plangebiet durchgeführt werden, im den Bereichen Gemarkung Rodenkirchen, Flur 9, Flurstück 693/172, Gemarkung Rodenkirchen, Flur 9, Flurstück 202/1, Gemarkung Rodenkirchen, Flur 9, Flurstück 203/3 durchgeführt.

14. Die Flächen mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind wie folgt mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen; Flächige Anpflanzung zur Ausprägung eines Gehölztreifens mit randlich niederwüchsigen und mittig höherwüchsigen Arten. Bäume und Sträucher sind in lockeren Reihen zu setzen. Sträucher 2 x verpflanzt ohne Ballen bzw. Heister, Höhe ca. 1,00 bis 1,50, Baumanteil mind. 20 %. lochversetzt in ca. 1,20 m Abstand. Die geeigneten Arten sind der nachstehenden Artenliste zu entnehmen:

Arten	Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs	Standort	Anspruch
Acer campestre	Feldahorn	Großstrauch			obA
Acer platanoides	Spitzahorn	Baum			obA
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Baum			obA
Amelanchier lamarckii	Felsenstrauch	Mittelstrauch		sommerlicher Stand	obA
Buddleia alternifolia	Sommerflieder	Mittelstrauch		windgeschützt	obA
Chaenomeles speciosa	Zierquitten	Klein- bis Mittelstrauch			obA
Cornus alba 'Sibirica'	Weißer Hartnagel	Mittelstrauch			obA
Cornus mas	Kornelrösche	Mittelstrauch		frische Böden	
Cornus sanguinea	Roter Hartnagel	Mittelstrauch			obA
Corylus avellana	Haselstrauch	Großstrauch			obA
Cotoneaster multiflorus	Büchsenmispel	Mittelstrauch			obA
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Großstrauch			obA
Desmodium nudiflorum	Hohle Dedde	Mittelstrauch		sommerlicher Stand	frische Standorte ohne Staunässe
Hippophae rhamnoides	Sanddorn	Mittelstrauch		sommerlicher Stand	obA
Malus sylvestris	Wildapfel (Holzapfel)	Großstrauch / Baum		lichter Stand	obA
Philadelphus coronarius	Baumweissdorn	Mittelstrauch			obA
Physocarpus opulifolius	Blasenpflanze	Mittelstrauch			obA
Prunus avium	Vogelkirsche	Großstrauch		sommerlicher Stand	keine Staunässe vertragen
Prunus cerasifera	Kirschpflaume	Mittelstrauch			obA
Prunus mahaleb	Stein-Weißel	Großstrauch		sommerlicher Stand	obA
Prunus padus	Traubenkirsche	Großstrauch		sommerlicher Stand	frische bis feuchtere Standorte
Prunus spinosa	Schlehe	Mittelstrauch		sommerlicher Stand	obA
Prunus communis	Wildbirne	Großstrauch bis Baum		sommerlicher Stand	obA
Quercus robur	Stieleiche	Baum			obA
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere	Mittelstrauch		sommerlicher Stand	obA
Rosa canina	Feldrose	Kleinstrauch		sommerlicher Stand	obA
Rosa rugosa	Heckenrose	Mittelstrauch		sommerlicher Stand	obA
Salix caprea	Salweide	Großstrauch			frischer bis feuchter Standort
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Mittelstrauch			obA
Sorbus aucuparia	Eberesche	Großstrauch			obA
Sorbus sorbifolia	Fiederspierre	Mittelstrauch			obA
Sorbus intermedia	Mehlbeere	Mittelstrauch			obA
Syringa vulgaris	Wildklee	Großstrauch		sommerlicher, windgeschützter Stand	obA
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Baum		nicht an Parkplätzen	frische Böden bevorzugend

obA: ohne besondere Ansprüche an Boden und Bodenfeuchte

AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

A1 Anlage und Ergänzung von Gehölzbeständen
A2 Gliederung der Straßenräume und Wegeverbindungen durch Pflanzung von Einzelbäumen
A3 Pflanzung von Einzelbäumen auf den Privatgrundstücken
A4 Pflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Verkehrsfläche
A5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Pflanzliste (Auswahl) gibt Auskunft über geeignete Pflanzen, die bei Ersatz oder Ergänzung von Pflanzungen verwendet werden sollen

STÄDTEBAULICHE DATEN

Von insgesamt 6,84 ha Plangebietsfläche sind ausgewiesen als

	Fläche
1. Allgemeines Wohngebiet	68.320 m²
2. Öffentliche Grünfläche	586 m²
3. Private Grünflächen	3.760 m²
4. Straßenverkehrsfläche	4.538 m²
5. Maßnahmenflächen	4.788 m²

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.09.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 269 beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist gemäß § 2(1) BauGB am 26.09.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Delmenhorst, den 06.06.2006

Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag

Siegel

gez. U. Ihm

Delmenhorst, den 06.06.2006

Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag

Siegel

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 01.12.2000). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Delmenhorst, den 06.06.2006

Behörde für GLL Cloppenburg
Katasteramt Delmenhorst

Siegel

gez. Mentzel

Für die Aufstellung des Planentwurfes

Delmenhorst, den 06.06.2006

Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag

Siegel

gez. U. Ihm

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.02.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes, die zugehörige Begründung und der Umweltbericht haben vom 23.02.2005 bis 24.03.2005 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Delmenhorst, den 06.06.2006

Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag

Siegel

gez. U. Ihm

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1(3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.07.2002 und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Delmenhorst diesen Bebauungsplan Nr. 269, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen

Delmenhorst, den 12.06.2006

Stadt Delmenhorst

Siegel

gez. Schwettman
Oberbürgermeister

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

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.07.2002, BGBl I S. 2850;
Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

Stadt Delmenhorst

Bebauungsplan Nr. 269 "Tiefer Weg" -U15-

für einen Bereich zwischen den Straßen Berliner Straße, Klosterdamm und Tiefer Weg

Übersichtsplan

Rechtskräftig seit 26.06.2006

FACHDIENST 51 - STADTPLANUNG

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