PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1 : Fassadenbegrünungen (incl.Begrünung von Pergolen)

Die Arten mit * eignen sich nicht für Bereiche in unmittelbarer Nähe von Kinderspielplätzen und an Kindergärten

Selbstklimmend:

Efeu: *	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata "Engelmannii"

Rankend (Kletterhilfen notwendig) :

Gemeine Waldrebe *	Clematis vitalba
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Echte Weinrebe	Vitis vinifera

Schlingende (Kletterhilfen notwendig) :

Jelängerjelieber	Lonicera caprifolium
Wald-Geißblatt	Lonicera periclymenum
Schlingknöterich	Polygonum aubertii
Blauregen *	Wisteria sinensis

Qualität: 2 x v, Topfballen mit mind. 2 Trieben, 60 - 100

Pflanzliste 2 : Bepflanzung der Straßenräume und Stellplatzflächen

Die folgenden Baumarten und -sorten sind der Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter, Stand 1995 entnommen und eignen sich gut für den städtischen Straßenraum. Die Arten in Klammern eignen sich nur bedingt für den Straßenraum, jedoch gut für Fußgängerzonen, Wohnstraßen und Plätzen. Die Arten mit * eignen sich nicht für Bereiche in unmittelbarer Nähe von Kinderspielplätzen und an Kindergärten.

- großkronige Bäume :

Spitzahorn	Acer platanoides (in Sorten)
Kastanie (nicht fruchtend)	Aesculus carnea 'Briotii'
Erle	Alnus cordata, Alnus x spaethii
Baumhasel	Corylus colurna
Esche	Fraxinus excelsior (in Sorten)
Fächerbaum	Ginkgo biloba
Platane	Platanus x hispanica
Zerreiche	Quercus cerris
Ungarische Eiche	Quercus frainetto
Traubeneiche	Quercus petraea

Pflanzliste 3 : Bepflanzung der Grünflächen im bebauten Bereich

- großkronige Bäume :

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Winterlinde	Tilia cordata
Kaiserlinde	Tilia intermedia 'Pallida'
Silberlinde	Tilia tomentosa
Stieleiche	Quercus robur

Qualität: Hochstamme, 4 x v, mit Ballen, STU 18-20

- Sträucher :

Feldahorn	Acer campestre
Weißdorn	Crataegus monogyna
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel *	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen *	Euonymus europaea
Liguster *	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche *	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball *	Viburnum lantana

Qualität: Sträucher, 2 x v, 100 - 125

- kleinkronige Bäume : (siehe Pflanzliste 2)

Pflanzliste 4 : Eingrünung (Flächenhaftes Pflanzgebot)

- großkronige Bäume :

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Winterlinde	Tilia cordata
Stieleiche	Quercus robur
Kastanie	Aesculus hippocastanum
Erle	Alnus cordata

Qualität: Hochstämme, 2 x v, oB, STU 10 - 12

Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata (die Sorten 'Erecta', 'Greenspire' und 'Rancho')
Kegel-Linde	Tilia cordata 'Glenleven'
Silber-Linde	Tilia tomentosa (die Sorten 'Argentea' und 'Brabant')

Qualität: Hochstämme, 4 x v, mit Ballen, STU 18 - 20 cm

- kleinkronige Bäume :

Feldahorn	Acer campestre
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hainrodorn	Crataegus crus-galli
Blumenesche	Fraxinus ornus
Zierapfelarten	(Malus spec.)
Zierbirne	Pyrus calleryana 'Chanticleer'
Robinie *	Robinia pseudoacacia 1 (der Sorten 'Bessoniana', 'Monophylla', (Umbraculifera') und 'Sandraudga')
Eberesche	Sorbus aucuparia vera edulis
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia 'Browers'
Thüringische Mehlbeere	Sorbus thuringiaca 'Fastigiata'

Qualität: Hochstämme, 3 x v, mit Ballen, STU 14 - 16

- Sträucher :

Feldahorn	Acer campestre
Weißdorn	Crataegus monogyna
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel *	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen *	Euonymus europaea
Liguster *	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche *	Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa
Wolliger Schneeball *	Viburnum lantana

Qualität: Sträucher, 2 x v, 60 - 100

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

BAUGEBIET	GRZ	GFZ	BAUWEISE
WA1.1	0,4	1,0	a1
WA1.2	0,55	1,0	a1
WA2.1	0,6	1,2	a2
WA2.2	0,6	1,2	a2
WA3	0,55	1,2	a3
WA4.1	0,3	0,7	o
WA4.2	0,3	1,1	o
WA4.3	0,4	1,3	o
WA4.4	0,4	1,5	o
WA5	0,4	1,1	keine Festsetzung
WA6/WA7	0,4	0,8	o
MI1	0,6	1,5	a4
MI2/MI3	0,4	0,9	o
MI4	0,8	2,9	g
GEe	0,8	2,6	keine Festsetzung

RECHTSGRUNDLAGEN

Artikel I des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 (BauROG) in der Fassung vom 18.08.1997 (Baugesetzbuch)
Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.
Die Niedersächsische Bauordnung (NBauo) in der Fassung vom 01.07.1995.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- WA1 Allgemeine Wohngebiete mit Ordnungsnummer
- MI1 Mischgebiete mit Ordnungsnummer
- GEe eingeschränktes Gewerbegebiet
- SO Sonstige Sondergebiete gem. Zweckbestimmung (siehe TF 1.4)

Maß der baulichen Nutzung

- GFZ Geschoßflächenzahl (siehe Nutzungsschablone)
- GRZ Grundflächenzahl (siehe Nutzungsschablone)
- I Zahl der Vollgeschosse, Höchstzahl
- H max 9.50m Höhe baulicher Anlagen, Höchstmaß (siehe TF 2.4)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- o Offene Bauweise (siehe Nutzungsschablone)
- a1 abweichende Bauweise mit Ordnungsnummer (siehe Nutzungsschablone / TF 3.2 ff)
- Baugrenze

Öffentliche Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen, hier: Spielstraße (siehe TF 7.12)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen, hier: Quartiersplatz für Spiel und Aufenthalt mit Ordnungsnummer (siehe TF 7.13 + 7.14)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen, hier: Fuß- und Radweg mit Zufahrtsrecht zu den angrenzenden Wohngrundstücken
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen, hier: Fuß- und Radweg

Grünflächen

- Grünflächen öffentlich
- G1-G8 Grünflächenbezeichnung mit Ordnungsnummer (siehe TF 6.11 ff)
- Spielplatz
- Bolzplatz
- Grünflächen, privat
- Tennisanlage
- Freizeitgärten
- G9 Private Grünfläche mit Ordnungsnummer (siehe TF 6.2)

Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

- zu erhaltende Bäume
- anzupflanzende Bäume
- Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (siehe TF 6.3)

Gemeinschaftsanlagen

- Gel Gemeinschaftsstellplätze (siehe TF 2.3)

Sonstige Planzeichen

- Fläche für Lärmschutzanlagen, mit Eintragung der Oberkante (+ wirksame Schirmhöhe), gemessen über Oberkante Gelände bzw. der belegten Flächen der öffentlichen Grünfläche G4 (Bolzplatz)
- Flächen, auf denen Lärmschutzvorkehrungen an allen äußeren raumabschließenden Bauteilen von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen gem. TF 8.2.1 getroffen werden müssen. Das Planzeichen bezeichnet die Bereiche und Himmelsrichtungen, in denen Vorkehrungen zu treffen sind
- Umgrenzung von Flächen, in denen die Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, oder Abgrenzung von unterschiedlichen Maßen baulicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen
- Die Mitte der rechnerisch festgesetzten Fläche gilt als Nutzungsgrenze zwischen den nördlich und südlich angrenzenden Baugebiets- Teilflächen
- Fläche mit besonderem Nutzungszweck
- Fläche für Wertstoffsammelbehälter
- Fläche für Abfallentsorgung
- Sammelstelle für Abfallbehälter

Nachrichtliche Übernahme

- Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost für den Fernmeldeverkehr: in einer Breite von 100m beiderseits der Richtfunkverbindung besteht eine Bauhöhenbeschränkung oberhalb 53m ü. NN.
- Oberirdischer Wasserzug (Beime) (siehe D Nachrichtliche Übernahmen 02 und TF 6.11, 6.12, 6.13 und 6.15)
- Baudenkmal (§ 6m §3(2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes NDSchG) unbewegliches Kulturdenkmal (Einzelanlage)

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete
In allgemeinen Wohngebieten sind nicht zulässig:
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Gewerbebetriebe, die ganz oder teilweise dem entgeltlichen Geschlechtsverkehr dienen.

Ausnahmsweise können nur zugelassen werden:
- kleine Anlagen für Verwaltungen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (incl. Handwerksbetriebe)
- Räume für freie Berufe

1.2 Mischgebiete
In allen Mischgebiets-Teilflächen sind nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Gewerbebetriebe, die ganz oder teilweise dem entgeltlichen Geschlechtsverkehr dienen.
- Vergnügungsstätten

In der Mischgebiets-Teilfläche MI 4 sind darüber hinaus Wohnungen nur oberhalb des Erdgeschosses (des untersten Vollgeschosses) zulässig.

1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Zulässig sind von den nachstehend genannten Nutzungen nur solche, die folgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel nicht überschreiten:

tags (6-22h) 60 dB(A)/qm
nachts (22-6h) 45 dB(A)/qm

Allgemein zulässig sind nur:
- Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Güterverkehrsbetrieben und Betrieben, die ganz oder teilweise dem entgeltlichen Geschlechtsverkehr dienen
- öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber

Ausnahmsweise können nur zugelassen werden:
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.4 Sondergebiet „Tennis"

Das Sondergebiet dient dem Hallen- Tennissport

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Die festgesetzte GRZ darf durch Grundflächen von in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen nur um bis zu 30% überschritten werden, in den Wohngebiets-Teilflächen WA 4.1 - WA 4.4, in den Mischgebieten MI 1 bis MI 4 und dem GEe- Gebiet kann die GRZ um bis zu 50 % überschritten werden sofern die Kappungsgrenze nach § 19 (4) BauNVO mit max. GRZ 0,8 eingehalten wird.

2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ)
Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der GFZ mitzurechnen.

2.3 Für die Berechnung von GRZ und GFZ sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen der Grundstücksfläche hinzuzurechnen.

2.4 Höhe baulicher Anlagen
Ist eine Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß festgesetzt, darf dieses Höchstmaß durch Aufbauten für haustechnische Anlagen um maximal 1,0 m überschritten werden.

3. Bauweise

3.1 Abweichende Bauweise a1
Zulässig sind in den 2-geschossig bebaubaren Teilflächen in offener Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser. Dabei dürfen Einzelhäuser und Doppelhaushälften jeweils nicht mehr als 3 Wohnungen enthalten.
Ausnahmsweise können Einzelhäuser auf einer seitlichen Grundstücksgrenze und mit Abstand zur anderen seitlichen Grundstücksgrenze zugelassen werden, wenn dies der besseren Nutzbarkeit der privaten Freiflächen dient.
In 1-geschossig bebaubaren Teilflächen sind Gebäude auf mindestens einer seitlichen Grundstücksfläche zu errichten. Ausnahmsweise kann eine offene Bebauung dieses Grundstücksteils zugelassen werden, wenn dies der separaten Erschließung dieses Gebäudeteils dient.

3.2 Abweichende Bauweise a2
Zulässig sind in den 2-geschossig bebaubaren Teilflächen in offener Bauweise nur Doppelhäuser und Hausgruppen mit jeweils bis zu 3 Wohnungen je Wohngebäude.
Baugrundstücke einzelner Gebäude einer Hausgruppe müssen mindestens 6 m breit sein.
In den 1-geschossig bebaubaren Teilflächen sind Gebäude auf mindestens einer seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Ausnahmsweise kann eine offene Bebauung dieses Grundstücksteils zugelassen werden, wenn dies der separaten Erschließung dieses Gebäudeteils dient.

3.3 Abweichende Bauweise a3
Zulässig sind in offener Bauweise Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen mit jeweils bis zu 3 Wohnungen je Wohngebäude.
Ausnahmsweise können Einzelhäuser auf einer seitlichen Grundstücksgrenze und mit Abstand zur anderen seitlichen Grundstücksgrenze zugelassen werden. Baugrundstücke einzelner Gebäude einer Hausgruppe müssen mind. 6 m breit sein.

3.4 In den abweichenden Bauweisen a1, a2, a3 braucht der Abstand eines Gebäudes gegenüber einem höheren 14m langen Abschnitt einer seitlichen Grundstücksgrenze nur 0,4 H, mindestens jedoch 3,0m betragen, wenn
- sich oberhalb ihm in dieser grenzzugewandten Wand kein Fenster befindet, das Einsichtnahme des Nachbargrundstücks gestattet und
- die Wandfläche (gemessen bis Oberkante der Dachhaut) oberhalb ihm eine Größe von 17 m² nicht übersteigt. Giebeldreiecke im Sinne von § 7b Abs. 2 NBauO werden bei dieser Flächenermittlung berücksichtigt, bei der Ermittlung der erforderlichen Grenzabstände jedoch nicht.

3.5 Abweichende Bauweise a4
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Gebäude seitlich ohne Abstände zueinander zu errichten. Rückwärts kann aneinander oder mit Abstand gem. NBauO gebaut werden. Als seitliche Außenwände eines Gebäudes, an die angebaut werden muß, gelten hier Außenwände, die um 45° - 134° gegenüber der Nordrichtung gedreht sind.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Ausnahmeregelung zu Baugrenzen

Öffentlichen Verkehrsflächen zugewandte Baugrenzen dürfen von Gebäudeteilen ausnahmsweise auf max. der Hälfte der zugehörigen Grundstückstiefe bis auf einen Abstand von 0,4m zu diesen oben genannten Flächen überschritten werden, wenn zugleich Teile dieses Gebäudes von dieser Baugrenze so weit zurückweichen, daß die Fläche der Überschreitung mindestens der Fläche der Unterschreitung entspricht.

5. Nebenanlagen / Garagen

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind Nebenanlagen, die Gebäude sind und eine Grundfläche von mehr als 15 m² haben sowie Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

6. Grünflächen mit Festsetzungen über das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen sowie über Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.1 Für die Teilflächen der öffentlichen Grünflächen werden (entsprechend der Bezeichnungen in der Planzeichnung) folgende Zweckbestimmungen und ergänzende Festsetzungen getroffen:

6.1.1 G1
Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Parkanlage mit Fuß- und Radweg
Als Maßnahme zum Schutz und zur Entwicklung der Natur ist ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen, gemessen vom westlichen Delmerrand ,, zu extensivieren.

6.1.2 G2
Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen
Die Fläche ist zum Schutz und zur Entwicklung der Natur zu extensivieren.

6.1.3 G3
Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Parkanlage mit Fuß- und Radwegen sowie Aufenthaltsbereiche
Anzupflanzen sind auf 40 % der Fläche Gruppen von Gehölzen (3 Gehölze je 10 m²) mit Unterpflanzung (siehe Pflanzliste 4). Anzupflanzen sind 24 Laubbäume (siehe Pflanzlisten 3 und 4).
Als Maßnahme zum Schutz und zur Entwicklung der Natur ist ein 5 m breiter, an die Delme südöstlich angrenzender Gewässerrandstreifen zu extensivieren. In diesem Gewässerrandstreifen dürfen keine Anpflanzungen vorgenommen werden.

6.1.4 G4
Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Spielplatz zum Bolzen und für Rollspiele (zulässig sind Ballspielplätze aller Art, Bolzplatz, Rollschuh- und Skatinganlagen u.ä. Nutzungen)
Anzupflanzen sind auf 20 % der Fläche flächendeckend (1 Gehölz/m²) Gehölze. Anzupflanzen sind 20 großkronige Laubbäume (siehe Pflanzlisten 2, 3 und 4). Die mit * gekennzeichneten Pflanzen dürfen im Spielplatzbereich nicht verwendet werden.

6.1.5 G5
Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Gewässerrandgrün mit Fuß- und Radweg sowie Aufenthaltsbereichen.
Als Maßnahme zum Schutz und zur Entwicklung der Natur ist ein 5 m breiter, südlich an die Delme angrenzender Gewässerrandstreifen zu extensivieren.
Anzupflanzen sind wegbegleitend auf 10% der Fläche Gruppen von Gehölzen (3 Gehölz je 10 m² - siehe Pflanzlisten 2 und 4). Anzupflanzen sind 24 großkronige Laubbäume (siehe Pflanzlisten 3 und 4). Im Gewässerrandstreifen dürfen keine Anpflanzungen vorgenommen werden.

6.1.6 G6
Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Spiel- und Erholungsgrünfläche mit Fuß- und Radweg sowie befestigten Spielflächen
Anzupflanzen sind auf 30 % der Fläche flächendeckend (1 Gehölz/m²) Gehölze (siehe Pflanzlisten 3 und 4). Anzupflanzen sind 24 großkronige Laubbäume (siehe Pflanzlisten 3 und 4). Die mit * gekennzeichneten Pflanzen dürfen im Spielplatzbereich nicht verwendet werden.

6.1.7 G7
Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Parkanlage mit Fuß- und Radwegen sowie Aufenthaltsbereichen
Anzupflanzen sind weg- und platzakzentuierend 30 kleinkronige, blütentragende Laubbäume. (siehe Pflanzliste 2).

6.1.8 G8
Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Dorfangrünfläche
Anzupflanzen sind flächendeckend (1 Gehölz/m²) Gehölze und Heister (siehe Pflanzlisten 3 und 4) sowie 1 großkroniger Laubbaum je angefangene 150 m²

6.2 G 9
Private Grünfläche
Anzupflanzen sind auf 30 % der Fläche flächendeckend (1 Gehölz/m²) Gehölze (siehe Pflanzlisten 3 und 4). Anzupflanzen sind 7 großkronige Laubbäume (siehe Pflanzlisten 3 und 4).

6.3 Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand, in den als „Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" festgesetzten Flächen sowie die zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten. Abgängige Bäume und Gehölze sind entsprechend der aufgeführten Pflanzlisten zu ersetzen.

7. Festsetzungen über das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

7.1 in öffentlichen Verkehrsflächen

7.1.1 In öffentlichen Verkehrsflächen (Otto-Lenzok-Straße, An der Wolle) ist je angefangene 150 m² ein kleinkroniger Laubbaum anzupflanzen (siehe Pflanzliste 2).

7.1.2 In Spielstraßen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) ist auf je angefangene 150 m² ein kleinkroniger Laubbaum anzupflanzen (siehe Pflanzliste 4) und mit einer Begrünung zu versehen.

7.1.3 Auf den Quartierspätzen 1 und 2 (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) ist je angefangene 80 m² ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen (siehe Pflanzliste 2).

7.1.4 Auf dem südlichen Quartierspatz 3 sind einschließlich Spielplatz insgesamt 9 großkronige Laubbäume anzupflanzen (siehe Pflanzliste 2).

7.2 auf Spielplätzen (Öffentliche Grünfläche)

7.2.1 Der Spielplatz an der Delme ist mit einer Gehölzpflanzung zu umgeben (siehe Pflanzlisten 3 und 4). Die mit * gekennzeichneten Pflanzen dürfen im Spielplatzbereich nicht verwendet werden.

7.3 auf privaten Baugrundstücken

7.3.1 In den Wohngebiets-Teilflächen WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA5 sowie in den Mischgebiets-Teilflächen MI 1 und MI 2 sind auf den privaten Flächen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten:
1 Laubbaum je angefangene 200 m² Grundstücksfläche sowie auf 10 % der Grundstücksfläche laubtragende Gehölze (3 Gehölze je 10 m²).

7.3.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE e) sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 40 cm, gemessen 1 m über der Geländeoberfläche, zu ersetzen und bei Abgang gleichwertig nachzupflanzen. Es ist je 100 m² nicht überbaute oder sonstwie versiegelte Fläche ein hochstämmiger Laubbaum (siehe Pflanzliste 3) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten, je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten (siehe Pflanzliste 2) sowie darüber hinaus mind. 10 % des Baugrundstückes flächendeckend (1 Gehölz/m²) mit Gehölzen sowie mit Stauden zu bepflanzen (siehe Pflanzlisten 3 und 4).

7.4 Fläche für Wertstoffbehälter
Die Fläche für Wertstoffbehälter ist mit einer Strauchhecke einzugrünen.

8. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

8.1 Anlagen
In den Flächen für Lärmschutzanlagen ist jeweils eine Lärmschutzanlage (Lärmschutzwall und/oder -wand) herzustellen. In der Planzeichnung sind wirksame Schirmhöhen dieser Anlage über Oberkante Gelände bzw. der befestigten Flächen der nördlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche G4 (Bolzplatz) festgesetzt.

Soweit in der Planzeichnung Mindest- und Höchstwerte der Schirmhöhe dieser Anlage festgesetzt sind, ist die Anlage von Westen nach Osten vom niedrigsten bis zum höchsten festgesetzten Höhenwert steigend auszuführen.

Ausnahme:
Die Reduzierung der Höhe der Lärmschutzanlage (Wall/Wand) kann zugelassen werden, wenn
1. die unengeschränkte Nutzung des nördlich gelegenen Bolzplatzes/ Skateranlage usw. dauerhaft gewährleistet ist und
2. durch die Nutzung des Bolzplatzes / Skateranlage usw. vor Fenstern von Wohngebäuden ein Schallpegel entsprechend DIN 18005 von tags 55 dB (A) und nachts 40 dB(A) nicht überschritten wird.

8.2 Vorkehrungen:
8.2.1 In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen der nachfolgend bezeichneten Baugebiets-Teilflächen sind alle äußeren raumabschließenden Bauteile (Wände, Decken, Dächer, Fenster, Türen u. ä.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen gem. DIN 4109 entsprechend den Anforderungen des nachfolgend bezeichneten Lärmpegelbereiches auszuführen:

Baugebiets-Teilfläche	Lärmpegelbereich
MI 1	3
MI 2	4
MI 3	4
WA 6	3

8.2.2 Für die Wohngebiets-Teilfläche WA 5 wird festgesetzt, daß oberhalb von 6,0 m Höhe über Oberkante Gelände bzw. fertiggestelltem Bolzplatz Aufenthaltsräume unzulässig sind.

9. Beschränkung der Verwendung bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen dürfen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die festen und flüssen Brennstoffe Kohle, Öl und Holz für Heizzwecke nicht verwendet werden.

10. Zuordnungsfestsetzung

Den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes zugeordnet.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG UND ÖKOLOGIE (ÖB)

1. Grundstückseinfriedungen

1.1 Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen

- sind dort unzulässig, wo der senkrechte Abstand zwischen dem Rand einer solchen Fläche und einem Gebäudeteil weniger als 1,5 m beträgt;
- sind in Abhängigkeit des Gebäudeteils zu öffentlichen Verkehrsflächen in den nachstehend genannten Höhen zulässig;

Abstand der Gebäudeteile	Höhe
mindestens 1,5 m	max. 0,6 m
mindestens 3,0 m	max. 1,2 m.

- dürfen nur in den folgenden Ausführungen errichtet werden:
  - Mauern
  - Holzzäune mit senkrechter Lattung
  - Draht und Stahgitterzäune mit durchgängiger Hinterpflanzung mit laubtragenden Hecken
  - laubtragende Hecken.
- Nur zu südlich und bei Grundstücken, die an 2 Seiten an oben genannte Flächen grenzen, auch zu westlich bzw. östlich angrenzenden oben genannten Flächen sind Einfriedungen bis 1,8 m Höhe in Form von laubtragenden Hecken zulässig, wenn der senkrechte Abstand des Grenzabschnittes zu einem Gebäudeteil mindestens 4,5 m beträgt.

1.2 Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Grünflächen sind nur als laubtragende Hecken zulässig.

2. Gestaltung der Stellplätze

2.1 In den Wohngebiets-Teilflächen sowie den Mischgebiets-Teilflächen können Pergolen und Dächer über Stellplätzen nur zugelassen werden, wenn
- die Konstruktion einen Abstand von mind. 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhält und
- die Konstruktion dauerhaft mit Kletter- und Schlingpflanzen begrünt wird.

2.2 Bei Stellplätzen in öffentlichen Verkehrsflächen in Längsaufstellung ist 1 großkroniger Laubbaum (siehe Pflanzliste 2) je 2 Stellplätze, bei anderen Aufstellungen 1 großkroniger Laubbaum je 4 Stellplätze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Diese Bäume sind eine Teilmenge der in den textlichen Festsetzungen 7.1.1 und 7.1.2 festgesetzten Bäume.

3. Fassadenbegrünungen

Abschnitte von Außenwandflächen, die auf einer Länge von mehr als 6,0 m weder Fenster noch Türen aufweisen, sind in diesen Abschnitten dauerhaft flächendeckend mit Rankpflanzen zu begrünen (siehe Pflanzliste 1).

4. Behandlung von Niederschlagswasser

4.1 Auf öffentlichen Grünflächen sind Wege, Plätze und andere Befestigungen in dauerhaft versickerungsfähiger Konstruktion (z.B. wassergebundene Decken) auszuführen.

4.2 Das auf öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung anfallende Niederschlagswasser soll auf diesen Flächen zur Versickerung oder Verdunstung gebracht werden.

4.3 Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen/Garagen sind in dauerhaft versickerungsfähiger Konstruktion auszuführen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mind. 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine o.ä.).

4.4 Das auf privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und zu nutzen und/oder auf den Grundstücken zur Versickerung und Verdunstung zu bringen.

Ausnahmsweise kann jenes Niederschlagswasser, das auf zu öffentlichen Flächen geneigten Dachflächen anfällt, zu den öffentlichen Flächen abgeleitet werden, wenn eine Versickerung und Verdunstung auf den Grundstücken zumutbar nicht möglich ist und die öffentlichen Niederschlagswasserkanäle das zusätzliche Niederschlagswasser aufnehmen können.

C. HINWEISE

1. Kampfmittelbeseitigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zeigt die Auswertung von Luftbildaufnahmen eine Bombardierung, so daß Kampfmittel oder Bombenblindgänger aus dem zweiten Weltkrieg im Erdbereich zu vermuten sind. Im Rahmen der Plandurchführung ist mit der Polizeidirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, zu klären, ob und in welchen Bereichen Oberflächen- und/oder Tiefensondierungen erforderlich sind.

2. Bodenverunreinigungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen in Teilbereichen Verunreinigungen des Untergrundes durch die betriebliche Nutzung der ehemaligen Chemischen Abteilung der Vereinigten Kammgarnspinnereien vor. Diesbezügliche Ausführungen und Hinweise auf von Eingriffen in den Boden erforderliche Schritte und Maßnahmen sind den der Begründung zum Bebauungsplan beigefügten Untersuchungen des Ingenieurbüros Wolfgang Kramm zu entnehmen.

3. Eisenbahnstrecke

Auf Grundstücken entlang der Nordwestseite ist die Installation von Lüftern, z. B. auch Außenwerbung, zu vermeiden, die mit Signalen des Eisenbahnbetriebes verwechselt werden oder zur Blendung des Fahrpersonals führen können.

4. Baumpflanzungen

Baumpflanzungen in öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

5. Schallschutz

Für jede Ansiedlung ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich, in dem die Einhaltung der zulässigen Immissionsanteile nachgewiesen wird.

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Bodenfunde

Es wird darauf hingewiesen, daß ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

2. Wasserrecht

Bei der Delme handelt es sich um einen öffentlichen Wasserzug (§ 2Abzung im § 6 Niedersächsisches Wassergesetzes gem. § 91a NWG, von der Böschungsoberkante eingemessen. Die wasserschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986, und in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Delmenhorst diesen Bebauungsplan Nr. 293 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 21.07.1998

Stadt Delmenhorst

gez. A v. W. Grothenn
Oberbürgermeister

Siegel

gez. Boese
Oberstadtdirektor

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.03.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 293 beschlossen. Der Beschluß wurde am 10.12.1997 gem. § 2(1) BauGB am 05.05.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Delmenhorst den 07.10.1997

Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt
Im Auftrage

(Siegel)

gez. Tewes

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§3(2) BauGB) in seiner Sitzung am 10.12.1997 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Delmenhorst den 10.12.1997

Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt
Im Auftrage

(Siegel)

gez. Tewes

Die Planunterlage entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die stadtbaulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.03.1997). 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.