

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 allgemeine Wohngebiete
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
0,15 Grundflächenzahl (GRZ)
I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
a Abweichende Bauweise
 Baugrenze
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
 nur Einzelhäuser zulässig
 Abweichende Bauweise
 Baugrenze
- FLÄCHEN FÜR ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR**
 Flächen für Bahnanlagen
 private Verkehrsflächen
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- VERKEHRSFLÄCHEN**
 Straßenverkehrsflächen
 private Verkehrsflächen
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTWASSERUNGSANLAGEN**
 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
 Zweckbestimmung: Pumpwerk
- GRÜNFLÄCHEN**
 Grünflächen
ö öffentlich
 Zweckbestimmung: Spielplatz
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**
 Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- 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 zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 anzapflanzende Büsche
 anzapflanzende Hecken
 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern zu erhaltende Bäume
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen zugunsten des Entwässerungsverbandes Stedingen
 Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkerhungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 Lärmpegelbereich (siehe TF 11)
 Flächen, deren Böden mit Kampfmitteln belastet sein können
 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
 Sichtdreieck mit Fahrbahnmarkierung
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEMÄß § 9 (6) BAUGB**
 Gewässer III. Ordnung gemäß § 68 NWG, Verbindungsgewässer des Entwässerungsverbandes Stedingen
 Bauverbotszone

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zurzeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Delmenhorst den Bebauungsplan Nr. 301 als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 17.07.2008
 Stadt Delmenhorst
 Siegel
 gez. Patrick de La Lanne
 Oberbürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 (6) BauNVO folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne des § 4 (3) Nr. 1 BauNVO
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 (3) Nr. 2 BauNVO
 - Anlagen für die Verwaltung im Sinne des § 4 (3) Nr. 3 BauNVO
 - Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Sinne des § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO
- In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 550m², in dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 800m², in dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 1000m², in dem allgemeinen Wohngebiet WA 4 1200m².
- Bei der abweichenden Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO sind Gebäudelängen bis zu maximal 20m zulässig. Es gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) für die offene Bauweise.
- Je Baugrundstück ist nur eine Wohneinheit zulässig.
- In den allgemeinen Wohngebieten wird die nach § 19 (4) 1-3 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) auf max. 40% beschränkt.
- Anlagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
- Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit sie keine Gebäude sind, sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie parallel zur Privatstraße / Marschweg und der straßenseitigen Baugrenze zulässig.
- Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die an die Bahntrasse grenzenden Grundstücke öffnungsfrei mit einer Hecke (siehe Pflanzliste) einzufrieden, auf Dauer zu erhalten und bei ihrem Abgang zu ersetzen.
- Innerhalb der Flächen des Sichtdreiecks sind Garagen und Nebengebäude (Nebenanlagen, die Gebäude sind) nicht zulässig.
- Die Flächen des Sichtdreiecks sind auf Dauer von Bepflanzungen wie Bäume, Büsche und Hecken u.ä. freizuhalten.
- Für die Lärmpegelbereiche II bis IV ist als Vorkehrung zur Minderung der Verkehrslärmeinwirkung bei Um- oder Neubauten, bei den Gebäuden, die der emissionsverursachenden Straße (Stedinger Landstraße) zugewandt sind, das Schalldämmmaß der Fassade sowie der Fenster nach DIN 4109 i.V.m. der VDI 2719 auszuführen. Dabei können Abschirmungen durch bestehende Gebäudekörper berücksichtigt werden.
- Für Schlafräume ist zusätzlich der Einbau schalldämmter Lüfter vorzusehen, die die Anforderungen nach VDI 2719 und der 24. BImSchV gewährleisten müssen.
- Garagenzufahrten, Stellplatzflächen sowie Zuwegungen sind nur als versickerungsoffene Flächen anzulegen (Grad der Versiegelung 60%), z.B. Rasengittersteine, Rasenschotter oder Kiesböden.
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei ihrem Abgang zu ersetzen (siehe Pflanzliste). Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereichs sind unzulässig.
- Die Sätze 1 und 2 gelten entsprechend für die vorhandenen Gehölze innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.
- Die innerhalb des Straßenseitenraumes des Marschweges (auf dem Flurstück 19/47) befindlichen Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei ihrem Abgang zu ersetzen (siehe Pflanzliste). Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereichs sind unzulässig.
- Auf der öffentlichen Grünfläche parallel zum Entwässerungsgraben (öffentliche Grünfläche) ist zur Förderung von mesophillem Grünland jährlich eine 2-3 schürige Mahd durchzuführen. Auf der Fläche ist kein Umbruch und keine Neuneinsaat vorzunehmen.

Artnamen (trivial)	Artnamen	Höhe / Stammumfang in cm Heister / Strauch ca. 150cm
Großkronige Laubbäume für Verkehrsfläche:		
Roßkastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	ca. 18-20
Bergahorn / Spitzahorn	<i>Acer pseudoplatanus / Acer platanoides</i>	ca. 18-20
Laubbäume und Sträucher für öffentliche Grünfläche und Privatflächen:		
Eberesche	<i>Sorbus Aucuparia</i>	Strauch
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	ca. 18-20
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	ca. 18-20
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>	Heister
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Heister
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>	Heister
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Heister
Echte Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	Strauch
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Strauch
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	Strauch
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna agg.</i>	Strauch
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Strauch
Salweide	<i>Salix caprea</i>	Strauch

- Als Maßnahme zum teilweisen Ausgleich sind auf der neu anzulegenden privaten Verkehrsfläche mit der Bezeichnung "Privat" 8 hochstämmige, standortgerechte Laubbäume (siehe Pflanzliste) zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten sowie bei ihrem Abgang zu ersetzen. Das Pflanzbeet muss mindestens 9 m² betragen.
- Als Maßnahme zum teilweisen Ausgleich sind auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, mit der Bezeichnung "Straßenbegleitgrün", parallel zum Marschweg insgesamt 14 großkronige Laubbäume (gemäß Pflanzliste) anzupflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Das Pflanzbeet muss mindestens 9 m² betragen.
- Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Großbäume und Sträucher als eine dreireihige Baum-Strauchhecke anzulegen. Unter Berücksichtigung der parallelen Baumpflanzung beträgt der Baumanteil hierbei 5%. Für die Baum-Strauchhecke sind mittig des 10 m breiten Pflanzstreifens 22 Großbäume (Stieleiche, STU ca. 18-20cm) mit Abständen und 33 Hainbuchen als Heister zu pflanzen. In den beiden Außenreihen sind Sträucher/Heister gem. der Pflanzliste zu setzen. Insgesamt sind 22 Großbäume, 33 Heister und 824 Sträucher/Heister zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzdichte beträgt 1m x 1m.
- Der gesamte Kompensationsbedarf ist als Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes auf den nachfolgenden Flächen vorzunehmen:
 - in Delmenhorst auf dem Flurstück 46 (teilweise), Flur 1, Gemarkung Hasbergen,
 - im Landkreis Oldenburg, Gemeinde Ganderske, Gemarkung Eimeloh, Flur 14, auf den Flurstücken 173/5 (teilweise) und 242/3 (teilweise).

KENNZEICHNUNG GEMÄß § 9 ABS. 5 BAUGB

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

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEMÄß § 9 ABS. 6 BAUGB

Bauverbotszone gemäß § 24 (1) Niedersächsisches Straßengesetz
 Gemäß § 24 (1) Niedersächsisches Straßengesetz dürfen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Vorhandene Gebäude innerhalb der festgesetzten Bauverbotszone genießen Bestandsschutz.
 Innerhalb des festgesetzten Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt genießen vorhandene, rechtmäßig hergestellte Zufahrten Bestandsschutz.
 Unterhaltungstreifen gemäß § 8 der Satzung des Entwässerungsverbandes
 Die Böschung und ein Geländestreifen von 5,0m Breite längs des Verbandsgewässers sind von Anpflanzungen und jeglicher Bebauung freizuhalten.

HINWEISE

Baumschutzsatzung
 Im Bereich des Bebauungsplanes sind Bäume vorhanden, die nach der Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst) geschützt sind. Auf § 3 der Baumschutzsatzung wird daher besonders hingewiesen.
Bodendenkmäler
 Bei der Plandurchführung zutage tretende ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde sind bei der Denkmalbehörde oder dem Beauftragten für Denkmalpflege (Untere Denkmalbehörde ist das Bauordnungsamt der Stadt Delmenhorst) meldepflichtig.

RECHTSGRUNDLAGEN
 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung v. 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 v. 23.01.1990.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.12.1999 die Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben vom 08.10.2007 bis 09.11.2007 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.09.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Delmenhorst, den 16.07.2008
 Der Oberbürgermeister
 Fachdienst Stadtplanung
 im Auftrag
 Siegel
 gez. U. Ihm

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung haben vom 31.03.2008 bis 18.04.2008 gemäß § 4a (3) BauGB eingeschränkt öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 03.03.2008 bekanntgemacht.

Delmenhorst, den 16.07.2008
 Der Oberbürgermeister
 Fachdienst Stadtplanung
 im Auftrag
 Siegel
 gez. U. Ihm

Die Planunterlage entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 08.06.2007). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen gemessen einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Delmenhorst, den 21.07.2008
 Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BauGB in seiner Sitzung am 08.07.2008 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Delmenhorst, den 16.07.2008
 Fachdienst Stadtplanung
 Siegel
 gez. U. Ihm

Der Oberbürgermeister
 Fachdienst Stadtplanung
 im Auftrag
 Siegel
 gez. U. Ihm

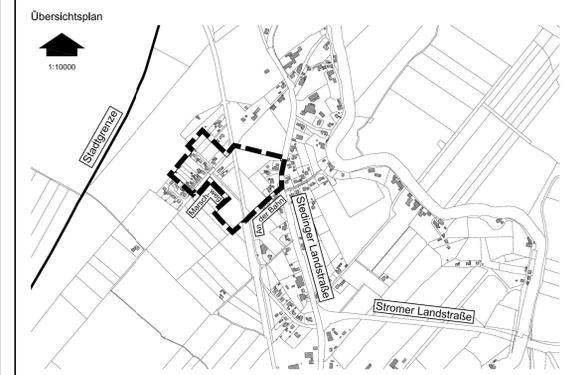
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 09.10.2008 in Delmenhorst Kreisblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 301 ist damit am 09.10.2008 verbindlich geworden.

Delmenhorst, den 09.10.2008
 Der Oberbürgermeister
 Fachdienst Stadtplanung
 im Auftrag
 Siegel
 gez. Tewes-Meyerholz

Stadt
 Delmenhorst

**Bebauungsplan Nr. 301
 "Marschweg"**

für den Bereich westlich und östlich der Eisenbahnstrecke Delmenhorst - Lemwerder, entlang des Marschweges sowie nördlich der Straße "An der Bahn"



Rechtskräftig seit: 09.10.2008

FACHDIENST 51 - STADTPLANUNG
 Entwurf: Dipl.-Ing. Claudia Schulte
 Zeichnung: Albert Moos