



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - WA 1-5 allgemeine Wohngebiete
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - 0,15 Grundflächenzahl (GRZ)
  - I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
  - E nur Einzelhäuser zulässig
  - a abweichende Bauweise
  - Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN**
  - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - 2.00m Höhe der Fahrbahn
- GRÜNFLÄCHEN**
  - Grünflächen
  - ø öffentlich
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSER-ABFLUSSES**
  - Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
  - Fläche für die Regelung des Wasserabflusses; hier Regenwasser (R) - siehe textliche Festsetzung Nr. 13
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
  - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
  - anzupflanzende Bäume
  - ☁ anzupflanzende Sträucher
  - ⊖ anzupflanzende Hecken
  - zu erhaltende Bäume
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
  - Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
  - II Lärmpegelbereich
  - Flächen, deren Böden mit Kampfmitteln belastet sein können
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
  - Grenze unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der baulichen Nutzung
  - Sichtdreieck mit Fahrbahnmarkierung
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEMÄSS § 9 (6) BAUGB**
  - Gewässer III. Ordnung gemäß § 40 NWG - Verbundgewässer des Entwässerungsverbandes Stedingen

**PRÄAMBEL**

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zurzeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Delmenhorst die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 301 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 12.06.2015

Stadtdelmenhorst  
gez. Axel Jahnz  
Oberbürgermeister

Siegel

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 08.12.2010 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 301 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 08.06.2011 bekanntgemacht worden.

Delmenhorst, den 11.06.2015

Der Oberbürgermeister  
Fachdienst Stadtplanung  
Im Auftrag

Siegel

Planunterlage: Liegenschaftskarte 1:1000

Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Behörde zulässig (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 11.12.2002).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.01.2011). 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 18.06.2015

Der Oberbürgermeister  
Fachdienst Stadtplanung  
Im Auftrag

Siegel

Ort und Dauer der zweiten öffentlichen Auslegung sind am 24.10.2013 im Delmenhorster Kreisblatt bekanntgemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplans und die dazugehörige Begründung haben vom 04.11.2013 bis 04.12.2013 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Delmenhorst, den 11.06.2015

Der Oberbürgermeister  
Fachdienst Stadtplanung  
Im Auftrag

Siegel

Der Rat der Stadt hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 301 nach Prüfung aller Stellungnahmen und Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am 29.04.2014 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Delmenhorst, den 11.06.2015

Der Oberbürgermeister  
Fachdienst Stadtplanung  
Im Auftrag

Siegel

Für die Aufstellung des Planentwurfes

Delmenhorst, den 11.06.2015

Der Oberbürgermeister  
Fachdienst Stadtplanung  
Im Auftrag

Siegel

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 26.06.2015 im Delmenhorster Kreisblatt bekanntgemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am 26.06.2015 rechtsverbindlich geworden.

Delmenhorst, den 26.06.2015

Der Oberbürgermeister  
Fachdienst Stadtplanung  
Im Auftrag

Siegel

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEMÄSS § 9 (6) BAUGB**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Verbandsgebiet des Entwässerungsverbandes Stedingen. Dieser Unterhaltungsverband ist im Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) festgeschrieben und trägt dort die Nr. 69. Ufergrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen nur so bewirtschaftet werden, dass die Unterhaltung des Gewässers nicht beeinträchtigt wird. Auf § 8 der Satzung des Entwässerungsverbandes Stedingen wird besonders hingewiesen. Im Bebauungsplan ist daher entlang der Wasserflächen ein Unterhaltungsstreifen festgesetzt. Die Böschung und ein Geländestreifen von 5 m Breite längs des Verbundgewässers sind von Anpflanzungen und jeglicher Bebauung freizuhalten.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619) zuletzt geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) zuletzt geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) zuletzt geändert worden ist.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 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 Verwaltungen im Sinne des § 4 (3) Nr. 3 BauNVO
    - Gartenbaubetriebe im Sinne des § 4 (3) Nr. 4 BauNVO
    - Tankstellen im Sinne des § 4 (3) Nr. 5 BauNVO
  - Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 1200 m². Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 1000 m². Je Baugrundstück ist nur eine Wohneinheit zulässig.
  - In den allgemeinen Wohngebieten wird die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) auf maximal 40 % beschränkt.
- BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE FLÄCHEN**
- Bei der abweichenden Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO sind Gebäudelängen bis zu maximal 20 m zulässig. Es gelten die Abstandsvorschriften der NBauO für die offene Bauweise.
  - Anlagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude im Sinne des § 2 (2) NBauO handelt, dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
  - Auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße und den straßenseitigen Baugrenzen dürfen Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie bauliche Anlagen im Sinne des § 2 (1) NBauO errichtet werden, soweit es sich nicht um Gebäude im Sinne des § 2 (2) NBauO handelt.
  - Innerhalb der Flächen des Sichtdreiecks sind Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie bauliche Anlagen im Sinne des § 2 (1) NBauO nicht zulässig. Die Flächen des Sichtdreiecks sind auf Dauer von Bepflanzungen – wie Bäumen, Büschen oder Hecken – freizuhalten.
- VERKEHRSFLÄCHEN UND IMMISSIONSSCHUTZ**
- Für das Flurstück 23/7 (Gemarkung Hasbergen / Flur 2) gilt ein Anschlussverbot für die Planstraße. Dieses Flurstück ist ausschließlich von der Straße „An der Bahn“ zu erschließen.
  - Die Geländeroberkante der Planstraße ist im gesamten Verlauf auf das Niveau von 2,00 m über NN anzuheben. Auch die Geländeoberkante aller bebauten Grundstücksteile ist auf das Niveau von 2,00 m über NN anzuheben.
  - 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 schalldämmender Lüfter vorzusehen, die die Anforderungen nach VDI 2719 und der 24. BImSchV gewährleisten müssen.
- REGENWASSERVERSICKERUNG**
- Die Beseitigung des Regenwassers auf den Baugrundstücken hat durch Flächenversickerung in Mulden auf den Grundstücken zu erfolgen.
  - Die Beseitigung des Regenwassers auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche hat durch Versickerung und Ableitung in einer straßenbegleitenden Mulde zu erfolgen. Die straßenbegleitende Versickerungsmulde darf zur Schaffung einer Zufahrt je Baugrundstück auf einer Breite von jeweils 2,5 m überbaut werden.

- Auf den Baugrundstücken des Flurstücks 23/6 (Gemarkung Hasbergen / Flur 2) ist durch geeignete Maßnahmen - zum Beispiel durch die Errichtung einer Stützmauer - sicherzustellen, dass das Regenwasser auf den Baugrundstücken des Flurstücks 23/6 (Gemarkung Hasbergen / Flur 2) beseitigt wird. Es ist nicht zulässig, anfallendes Regenwasser auf angrenzende Grundstücke abzuleiten. Die vorgesehene Fläche wurde in der Planzeichnung als "Fläche für die Regelung des Wasserabflusses; hier Regenwasser (R)" festgesetzt.
  - Alle Versickerungsanlagen sind so auszubilden, dass sichergestellt ist, dass eine Verschmutzung des Grundwassers nicht erfolgt.
  - Garagenzufahrten, Stellplatzflächen sowie Zuwegungen sind nur als versickerungsoffene Flächen anzulegen (Grad der Versiegelung: 60 %) – zum Beispiel mit Rasengittersteinen, Rasenschotter oder Kiesböden.
- AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN**
- Als Maßnahme zum teilweisen Ausgleich sind auf der neu anzulegenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit der Bezeichnung "Planstraße" acht hochstämmige, standortgerechte Laubbäume (siehe Pflanzliste) zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei ihrem Abgang zu ersetzen. Das Pflanzbeet muss eine Fläche von mindestens neun m² aufweisen.
- | Artname (trivial) | Artname (wissenschaftlich)    | Eigenschaft                |
|-------------------|-------------------------------|----------------------------|
| Roskastanie       | <i>AESCULUS HIPPOCASTANUM</i> | ca. 18 - 20 cm Stammumfang |
| Bergahorn         | <i>ACER PSEUDOPLATANUS</i>    | ca. 18 - 20 cm Stammumfang |
| Spitzahorn        | <i>ACER PLATANOIDES</i>       | ca. 18 - 20 cm Stammumfang |
- Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die an die Bahntrasse grenzenden Grundstücke öffnungslos mit einer Hecke (siehe Pflanzliste) einzufrieden, auf Dauer zu erhalten und bei ihrem Abgang zu ersetzen.
- | Artname (trivial)       | Artname (wissenschaftlich)     | Eigenschaft                 |
|-------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| Eberesche               | <i>SORBUS AUCUPARIA</i>        | Strauch mit ca. 150 cm Höhe |
| Esche                   | <i>FRAXINUS EXCELSIOR</i>      | ca. 18 - 20 cm Stammumfang  |
| Stieleiche              | <i>QUERCUS ROBUR</i>           | ca. 18 - 20 cm Stammumfang  |
| Schwarzerle             | <i>ALNUS GLUTINOSA</i>         | Heister mit ca. 150 cm Höhe |
| Hainbuche               | <i>CARPINUS BETULUS</i>        | Heister mit ca. 150 cm Höhe |
| Wildapfel               | <i>MALUS SYLVESTRIS</i>        | Heister mit ca. 150 cm Höhe |
| Feldahorn               | <i>ACER CAMPESTRE</i>          | Heister mit ca. 150 cm Höhe |
| Echte Traubenkirsche    | <i>PRUNUS PADUS</i>            | Strauch mit ca. 150 cm Höhe |
| Vogelkirsche            | <i>PRUNUS AVIUM</i>            | Strauch mit ca. 150 cm Höhe |
| Haselnuss               | <i>CORYLUS AVELLANA</i>        | Strauch mit ca. 150 cm Höhe |
| Eingriffeliger Weißdorn | <i>CRATAEGUS MONOGYNA AGG.</i> | Strauch mit ca. 150 cm Höhe |
| Schwarzer Holunder      | <i>SAMBUCUS NIGRA</i>          | Strauch mit ca. 150 cm Höhe |
| Salweide                | <i>SALIX CAPREA</i>            | Strauch mit ca. 150 cm Höhe |

- Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei ihrem Abgang zu ersetzen. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig.
  - Auf der öffentlichen Grünfläche parallel zum Entwässerungsgraben ist zur Förderung von mesophilem Grünland jährlich eine 2-3-schürige Mahd durchzuführen. Auf der Fläche ist kein Umbruch und keine Neueinsaat vorzunehmen.
  - Der gesamte Kompensationsbedarf ist als Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes auf den nachfolgenden Flächen vorzunehmen:
    - in Delmenhorst, Gemarkung Hasbergen, Flur 1 auf dem Flurstück 46 (tlw.)
    - im Landkreis Oldenburg in der Gemeinde Ganderkesee, Gemarkung Elmelo, Flur 14 auf den Flurstücken 173/5 (tlw.) und 242/3 (tlw.)
- KENNZEICHNUNG GEMÄSS § 9 (5) BAUGB**
- Es ist davon auszugehen, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Von diesen Kampfmitteln kann eine Gefahr ausgehen – aus Sicherheitsgründen werden daher eine Oberflächensondierung und baubegleitende Maßnahmen empfohlen.
- HINWEISE**
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301 "Marschweg" ersetzt den bestehenden Bebauungsplan Nr. 301 vom 09.10.2008 im Geltungsbereich der Planänderung. Für die übrigen Bereiche gilt der Bebauungsplan Nr. 301 vom 09.10.2008 unverändert fort. Die Festsetzungen dieses Änderungsplanes werden mit der Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB rechtsverbindlich.
  - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde – zum Beispiel Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen (auch geringe Spuren solcher Funde) – gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) NDSchG meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege (Referat Archäologie, Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Telefon 0441 / 799-2120) unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen. Für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
  - Im Geltungsbereich 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 deshalb hingewiesen.
  - Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Delmenhorst im Fachdienst Stadtplanung (Stadthaus, Am Stadtwall 1, 1. Obergeschoss, Zimmer 214) eingesehen werden.

**Stadt Delmenhorst**  
Delmenhorst verbindet

## 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 301 "Marschweg"

für Teile der Flurstücke 349/23, 23/6 und 25/3, Flur 2 (Gemarkung Hasbergen) zwischen der Eisenbahnstrecke Delmenhorst - Lemwerder und der Stedinger Landstraße

Rechtskräftig seit: 26.06.2015

Übersichtsplan  
1:10000

FACHDIENST 51 - STADTPLANUNG

Entwurf: M.Sc. Rico Bogacz  
Zeichnung: Danny Igersky