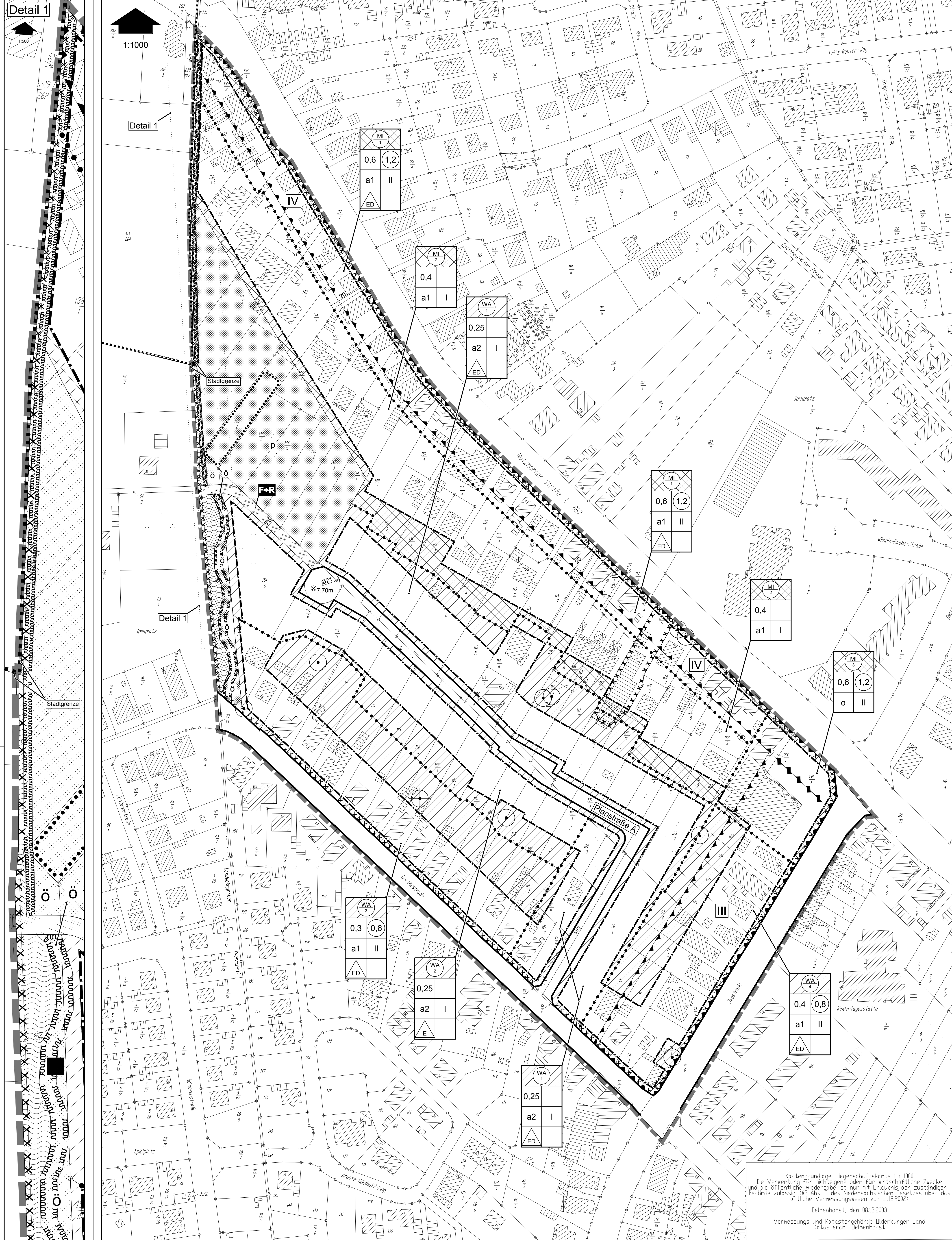




PRÄAMBEL
Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetz vom 21.12.2006 und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Delmenhorst den Bebauungsplan Nr. 305, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

- Delmenhorst, den 17.12.2008
- Stadt Delmenhorst
gez. Patrick de La Lanne
Oberbürgermeister
- Siegel
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)**
Art der baulichen Nutzung
1. In den allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO sowie Tankstellen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
2. In den Mischgebieten sind Tankstellen im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sowie Vergnügungsstätten i.S.d. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
3. Im MI 3 sind Einzelhandelsbetriebe mit innestadtrelevantem Warensortiment nicht zulässig.
Maß der baulichen Nutzung
4. Die nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 – 3 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl ist auf 30 % beschränkt.
Bauweise
5. In Gebieten mit abweichender Bauweise a1 sind Gebäudefüßungen und -breiten von max. 30 m zulässig.
6. In Gebieten mit abweichender Bauweise a2 sind Gebäudefüßungen und -breiten von max. 25 m zulässig.
Ausnahmen von der überbaubaren Grundstücksfläche
7. Im Mischgebiet MI 2 und im allgemeinen Wohngebiet WA 4 können von der rückwärtigen Baugrenze Ausnahmen zugelassen werden. Die Ausnahme gilt nur für eingeschossige Gebäudeteile, deren Außenfläche überwiegend verplant sind (Wintergärten und dgl.). Die Überschreitung der Baugrenze darf nicht mehr als 4,00 m betragen. Grundflächen- und Geschossflächenzahl sind trotz Überschreitung der Baugrenze einzuhalten.
Mindestgrundstücksgröße
8. Baugrundstücke für Einzelhäuser müssen mindestens 600 m² umfassen. Bei Doppelhaushalten beträgt die Mindestgrundstücksgröße 450 m².
Ausnahme:
In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sowie in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist die Verminderung der Mindestgrundstücksgröße auf 500 m² bei Einzelhäusern und 350 m² bei Doppelhaushalten zulässig, sofern anfallende Niederschläge nicht versickert und dem bestehenden Leitungsnetz zugeführt werden.
Verkehrsflächen und der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
9. Entlang der Planstraße A ist nur eine Grundstückszufahrt je Grundstück zulässig. Die Grundstückszufahrten benachbarter Grundstücke sind nebeneinander anzulegen (Doppelhausprinzip). Im übrigen gilt ein Anschlussverbot.
Ausnahme:
Die Grundstückszufahrten benachbarter Grundstücke sind nebeneinander anzulegen (Doppelhausprinzip). Abweichend von Satz 2 kann die Grundstückszufahrt ausnahmsweise auch unabhängig von der des Nachbargrundstücks angelegt werden, wenn dies dazu dient, eine unzumutbare Härte zu vermeiden oder wenn das benachbarte Grundstück bereits mit dem Grundstück zur anderen Seite eine Zufahrt teilt. In diesem Fall darf die Grundstückszufahrt maximal 4,00 m breit sein.
10. Zusätzliche Grundstückszugänge (Garientor oder dgl.) sind unzulässig, sofern sie an einer Grundstücksgrenze angelegt werden sollen, die an einer straßenbegleitenden Mulde liegen.
Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
11. Die Beseitigung des Regenwassers auf den Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 hat durch Flächenversickerung in Mulden oder anderen, geeigneten Anlagen zu erfolgen. Die Versickerungsmulden sind so auszubilden, dass das Grundwasser nicht verschmutzt wird.
12. Die Beseitigung des Regenwassers auf den öffentlichen Verkehrsflächen hat durch Versickerung und Ableitung in einer straßenbegleitenden Mulde zu erfolgen.
Flächen und Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft
13. Grundstückszufahrten, Zuwegungen und offene Stellplätze sind flächensparend und versickerungsoffen anzulegen. Ihr Versiegelungsgrad darf 60% nicht überschreiten.
Lärmschutzvorschriften
14. Im gesamten Plangebiet sind bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung Wohngebäude durch baulichen Schallschutz gegen Verkehrslärmwirkungen zu schützen. Es werden folgende Schallschuttklassen gemäß DIN 4109 festgesetzt:
Lärmschutzklassen

III	3	An den der Dwostraße zugewandten Gebäudeseiten und den senkrecht zur Straße stehenden Seiten.
IV	4	An den der Nutzhorner Straße zugewandten Gebäudeseiten und den senkrecht zur Straße stehenden Seiten.
	3	An den der Nutzhorner Straße abgewandten Gebäudeseiten.

In den Lärmschutzbereichen III und IV sind die erforderlichen Schalldämmmaße von Fassaden (Außenwänden) und Fenstern nach DIN 4109 auszuweisen. Für Schlafräume sind passive Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die Auslegung der Lüftungselemente hat nach VDI 2719 und der 24. BImSchV zu erfolgen.
Anpflanzungen
15. Auf jedem Baugrundstück ist je angefangener 300m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum (siehe Pflanzliste) standischer verankert zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
16. Entlang neu anzulegenden öffentlichen Verkehrsflächen ist je angefangene 150 m² ein kleinkroniger Laubbaum (siehe Pflanzliste) standischer verankert zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das Pflanzbeet muss mindestens eine Größe von 6 m² umfassen.
17. Pflanzliste

Artname (trivial)	Artname (latein)	Stammumfang (cm) bei Neupflanzungen in 1,00 m Höhe über Wurzelhals
Rotbuche / Blaubuche	<i>Fagus sylvatica / F. s. 'Purpurea latifolia'</i>	18-20
Stieleiche / Rotleiche	<i>Quercus robur / Quercus rubra</i>	18-20
Roßkastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	18-20
Sandbirke	<i>Betula verrucosa</i>	18-20
Bergahorn / Spitzahorn	<i>Acer pseudoplatanus / Acer platanoides</i>	18-20
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	18-20
Echte Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	18-20
Holzappel	<i>Malus sylvestris</i>	18-20
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>	18-20

Kleinkronige Laubbäume:

Kreidiger Ahorn	<i>Acer leucoderme</i>	18-20
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	18-20
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>	18-20
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	18-20

Entfall von Gehölzen
18. Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereichs sind unzulässig. Bei ihrem Abgang ist unverzüglich eine Neuanpflanzung vorzunehmen.
Die Sätze 1 und 2 gelten entsprechend für die vorhandenen Gehölze innerhalb der in der Planzeichnung Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist innerhalb dieser Flächen unzulässig.
Höhenfestsetzung
19. Die Geländeoberkante (GOK) der Planstraße A ist in der Wendeanlage auf das Niveau von 7,70 m über NN anzuheben.
Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft
20. Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB durch folgende Maßnahmen zu kompensieren:
 - Aufforstung des Flurstücks 19/7 der Flur 9 im Landkreis Oldenburg, Gemeinde Prinzhöfte, Gemarkung Prinzhöfte
 - Grunddienstentwertung auf dem Flurstück 908/217 der Flur 3 im Landkreis Wesermarsch, Gemeinde Brake, Gemarkung Goltwarden
21. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB sind den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen, folgendermaßen zugeordnet:

Eingriff erfolgt im Plangebiet	Ausgleich erfolgt
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2	Außerhalb des Plangebiets: Flurstück 19/7 (siehe TF 19) Außerhalb des Plangebiets: Landkreis Wesermarsch, Gemeinde: Brake, Gemarkung Goltwarden, Flur 3, Flurstück 908/217
Auf den öffentlichen Verkehrsflächen	Außerhalb des Plangebiets: Landkreis Oldenburg, Gemeinde Prinzhöfte, Gemarkung Prinzhöfte, Flur 9, Flurstück 19/7 (siehe TF 19)
Auf den öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg	Innerhalb des Plangebiets: durch das Anpflanzen von Straßenbäumen (siehe TF 15)

22. Eingriffe in das nach § 28a NNatG geschützte Sandmagergrass- Biotop auf dem Flurstück 101/4 sind nach Maßgabe des Naturschutzrechts zu kompensieren. Der Ersatz des § 28a NNatG- Biotops hat auf dem Flurstück 214/41 der Flur 45 im Flächenverhältnis 1:2 zu erfolgen.
KENNZEICHNUNGEN GEMÄß § 9 ABS. 5 BAUGB
Kampfmittel: Im gesamten Geltungsbereich konnte nicht ausgeschlossen werden, dass noch Kampfmittel aus dem II. Weltkrieg vorhanden sind. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.
Alllastenverdrachtsfläche: Auf dem Grundstück Nutzhorner Straße 37 besteht ein nicht ausgeräumter Verdacht auf im Boden verbliebene monoaromatische Kohlenwasserstoffe (BTX). Das Grundstück ist als Alllastenverdrachtsfläche i.S.d. § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet. Ein Gebäudruckbau auf der gekennzeichneten Fläche ist gützlichlich zu begleiten.
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEMÄß § 9 ABS. 6 BAUGB
Gewässerandstreifen gemäß § 91 a Niedersächsisches Wassergesetz (NWG): An Gewässern II. Ordnung (§ 67 NWG) sind gemäß § 91 a NWG die angrenzenden Geländestreifen in einer Breite von 5,00 m gemessen ab Böschungsoberkante von nicht standortbezogener Bepflanzung freizuhalten.
Unterhaltungstreifen gemäß § 9 Abs. 1 der Satzung des Gochthumsebades: Die Böschungen und ein Geländestreifen von 5,00 m Breite längs der Verbandsgräben sind von Anpflanzungen freizuhalten.
HINWEISE
Bodendenkmäler: Bei der Plandurchführung zutage tretende ur- und frühgeschichtliche Bodendenkmale sind bei der Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für Denkmalpflege meldepflichtig (Untere Denkmalbehörde ist die Fachdienst Bauordnung der Stadt Delmenhorst).
Baumschutzsatzung: Auf § 3 der Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Delmenhorst wird hingewiesen.
RECHTSGRUNDLAGEN
Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 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 vom 23.01.1990.

- PLANZEICHENERKLÄRUNG**
1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

WA 1,4	allgemeine Wohngebiete
MI 1,2	Mischgebiete
2. **MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

1,2	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
0,6	Grundflächenzahl (GRZ)
I	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3. **BAUWEISE, BAULINIEEN, BAUGRENZEN**

O	Offene Bauweise
a	Abweichende Bauweise a1 = 30m a2 = 25m (TF 5 und 6)
E	nur Einzelhäuser zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
---	Baugrenze
4. **VERKEHRSFLÄCHEN**

	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
F+R	Zweckbestimmung: Fußgänger- und Radfahrerbereich
7,70m	Höhe der Fahrbahn in der Wendeanlage (siehe TF 17)
5. **GRÜNFLÄCHEN**

ö	öffentliche Grünflächen
---	-------------------------
6. **WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**

	Wasserflächen (Gewässer II. Ordnung)
	Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
7. **PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

	zu erhaltender Baum
	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
8. **SONSTIGE PLANZEICHEN**

	Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkerörungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzbereiche - siehe TF 14)
	Grenze des stumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplans gemäß § 10 BauGB treten alle bis dahin rechtsverbindlichen Bebauungspläne oder Teile von Bebauungsplänen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans außer Kraft.
9. **KENNZEICHNUNGEN**

	Flächen, deren Böden mit Kampfmitteln belastet sein können
	Flächen mit Verdacht auf Altlasten
- VERFAHRENSVERMERKE**
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.08.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 305 beschlossen. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 13.05.2004 ortsüblich bekannt gemacht.
Delmenhorst, den 17.12.2008
Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag
gez. U. Ihm
Siegel
- Der Entwurf und die dazugehörige Begründung haben vom 25.08.2004 bis 12.09.2008 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eingeschränkt öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.08.2004 bekanntgemacht.
Delmenhorst, den 17.12.2008
Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag
gez. U. Ihm
Siegel
- Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 305 nach Prüfung aller Anregungen und Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am 10.12.2008 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.
Delmenhorst, den 17.12.2008
Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag
gez. U. Ihm
Siegel
- Für die Aufstellung des Planentwurfs
Delmenhorst, den 17.12.2008
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag
gez. U. Ihm
Siegel
- Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.09.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die dazugehörige Begründung haben vom 25.09.2007 bis 26.10.2007 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.
Delmenhorst, den 17.12.2008
Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag
gez. U. Ihm
Siegel
- Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB am 23.12.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Dieser Bebauungsplan ist damit am 23.12.2008 rechtsverbindlich geworden.
Delmenhorst, den 23.12.2008
Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag
gez. E. Tewes-Meyendorf
Siegel

Stadt Delmenhorst

Bebauungsplan Nr. 305 "Goethestraße / Ahnbäke"

im Bereich zwischen Ahnbäke, Goethestraße, Nutzhorner Straße und Dwostraße

Übersichtskarte
1:10000

Rechtskräftig seit: 23.12.2008

FACHDIENST 51 - STADTPLANUNG
Entwurf: Dipl.-Ing. Hans-Ulrich Rometsch
Zeichnung: Albert Moos