



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000
 Die Vervielfältigung ist nur für eigene nichtgewerbliche Zwecke gestattet. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 4 Nieders. Vermessungs- und Katasterverordnung vom 27.09.2002 (GVBl. S. 187)
 Delmenhorst, den 28.01.2005
 Vermessungs- und Katasterbehörde Oldenburg Land
 Katasteramt Delmenhorst

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - SO (WISS) Sondergebiete "Wissenschaftliche Einrichtung"
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - 0,25 Grundflächenzahl (GRZ)
 - III Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
 - O offene Bauweise
 - - - - - Baugrenze
- GRÜNFLÄCHEN**
 - Grünflächen
 - ö öffentlich
 - Zweckbestimmung: Parkanlage
- 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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- Grundflächenzahl**
Die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19(4) BauNVO ist nicht zulässig.
- Bepflanzter Erdwall (Ausgleichsfläche A 1)**
Auf der Ausgleichsfläche A 1 ist ein mit Gehölzen beplanter Erdwall anzulegen. Der Walkkörper ist so anzulegen, dass er eine Breite von ca. 4,0m und eine Höhe von ca. 1,5m aufweist. Die Walkkrone und die Seiten des Erdwalls sind jeweils 2-reihig, in einem Pflanzraster von ca. 1,0m x 1,0m gemäß Pflanzliste (TF 2.1) zu bepflanzen. Alle ca. 8,0m ist ein Baum gem. Pflanzliste (TF 2.1) zu pflanzen. Beidseitig des Walkkörpers ist eine Mulde von ca. 0,5m Breite anzulegen.
- Pflanzliste (Auswahlliste)**

großkronige Bäume:	Betula pendula	Sandbirke
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Quercus robur	Stieleiche
mittelkronige Bäume:	Acer campestre	Feldahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Sorbus aucuparia	Eberesche
Sträucher:	Corylus avellana	Hasel
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
	Crataegus laevigata	Zweigflügel Weißdorn
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Prunus spinosa	Schlehe
	Viburnum opulus	Schneeball

Pflanzqualität für Bäume:
Bäume im Einzelstand: Hochstamm, Stammumfang ca. 16-18cm, 3-4x verpflanzt;
Bäume im Gehölzbestand: Hochstamm, Stammumfang ca. 14-16 cm, 3x verpflanzt
Pflanzqualität für Sträucher: Höhe ca. 100/150cm, 2x verpflanzt, ohne Ballen
Pflanzlichte: Pflanzung im Pflanzraster von ca. 1,00 x 1,00 m
Gehölzsaum (Ausgleichsfläche A 2)
Auf der Ausgleichsfläche A 2 sind mehrreihige strauchreiche Gehölze zum Aufbau eines dichten Gehölzsaumes (Breite Gehölzsaum 5,0m) gemäß Pflanzliste (TF 2.1), unter Verwendung von Sträuchern und Heistern in einem Pflanzabstand von ca. 1,00m x 1,00m, zu pflanzen. Weißdorn und Schlehe sind gegenüber anderen Straucharten im Verhältnis 2:1 zu verwenden.

Flächen nach § 9 (1) 15 BauGB (Parkanlage)
Auf der nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten Fläche sind bei Nachpflanzungen und Ergänzungspflanzungen ausschließlich standortgerechte und heimische Laubgehölze gemäß Pflanzliste (TF 2.1) anzupflanzen.

Fläche nach § 9 (1) 20 BauGB (Ausgleichsflächen)
Die Pflanzungen auf den Ausgleichsflächen A1 und A2 sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten, ausfallende Bestände sind zu ersetzen.

Flächen nach § 9 (1) 25b BauGB
Auf den nach § 9 (1) 25b BauGB festgesetzten Flächen östlich der Baufläche für das Wohnhaus (A 3) ist der Bestand, unter Berücksichtigung der hier im Grenzbereich wachsenden Weißdornhecken, durch Strauchpflanzungen gemäß Pflanzliste (TF 2.1) zu ergänzen.
Die Gehölze auf den nach § 9 (1) 25b BauGB festgesetzten Flächen sind auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang durch Laubgehölze gemäß Pflanzliste (TF 2.1) zu ersetzen.
Während des Baubetriebes ist der Baumbestand durch geeignete Schutzmaßnahmen (Bauzaun / Stammschutz) entsprechend DIN 18920 und RAS-LP4 zu sichern. Dabei ist der gesamte Kronenaufbaubereich zu sichern sowie das vorhandene Geländeneiveau beizubehalten (kein Bodenabrtrag oder Bodenauftrag).

Flächen für Stellplätze
Auf der Stellplatzanlage ist pro vier Pkw-Stellplätze ein großkroniger, standortheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von ca. 16-18cm zu pflanzen (gem. Pflanzliste TF 2.1) und zu unterhalten. In befestigten Flächen beträgt die Größe der zu bepflanzen Baumscheibe mind. 6m².
Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind die Stellplätze und deren Zuwegungen in einer versickerungssoffenen Belegart (wie z.B. Distanzplaster, Rasengitterstein, Aqualit-Pflaster) auszuführen. Der Fuganteil muss hierbei mind. 35% betragen.
Zur Reduzierung der Auswirkungen während des Baubetriebes ist das Baufeld zu begrenzen und die Baumstandorte sind im Kronentraufbereich gegen ein Befahren zu sichern.

Baum- / Strauchpflanzungen
Innerhalb der Sondergebietsfläche sind mindestens 10% der nicht überbauten Grundstücksflächen mit standortheimischen Bäumen und Gehölzen gemäß Pflanzliste (TF 2.1) zu bepflanzen. Je angefangene 100m² Gehölzfläche ist 1 großkroniger Laubbaum in Hochstamm-Qualität zu pflanzen.

Niederschlagswasser
Zur Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate ist das Niederschlagswasser über Versicherungssysteme (z.B. Muldenversicherung) zu versickern.

Zuordnungsfestsetzung
Die Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft werden, soweit sie nicht im Plangebiet durchgeführt werden, auf der Teilfläche am Nordrand der angrenzenden Ackerfläche (Flurstück 125/6) sowie am Westrand des Geltungsbereiches bis jeweils zum Schluttermühlenweg (Flurstück 125/6) durchgeführt.

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 01.01.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Delmenhorst den Bebauungsplan Nr. 312 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 25.01.2005

Stadt Delmenhorst

Siegel

gez. Carsten Schwetmann
Der Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.03.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 312 beschlossen. Dieser Beschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 28.03.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 312 und die zugehörige Begründung haben vom 16.08.2004 bis 16.09.2004 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.07.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Delmenhorst, den 25.01.2005

Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
im Auftrag

Siegel

gez. U. Ihm

Die Planunterlagen im Geltungsbereich dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 20.09.2002). 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 28.01.2005

GLL Cloppenburg
Katasteramt Delmenhorst

Siegel

gez. Beneke

Für die Aufstellung des Planentwurfes:

Delmenhorst, den 25.01.2005

Fachbereichsleiter

Fachdienst Stadtplanung

Delmenhorst, den 13.04.2005

Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
im Auftrag

Siegel

gez. U. Ihm

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 13.04.2005 im Delmenhorster Kreisblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 312 ist damit am 13.04.2005 rechtsverbindlich geworden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- Grundflächenzahl**
Die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19(4) BauNVO ist nicht zulässig.
- Bepflanzter Erdwall (Ausgleichsfläche A 1)**
Auf der Ausgleichsfläche A 1 ist ein mit Gehölzen beplanter Erdwall anzulegen. Der Walkkörper ist so anzulegen, dass er eine Breite von ca. 4,0m und eine Höhe von ca. 1,5m aufweist. Die Walkkrone und die Seiten des Erdwalls sind jeweils 2-reihig, in einem Pflanzraster von ca. 1,0m x 1,0m gemäß Pflanzliste (TF 2.1) zu bepflanzen. Alle ca. 8,0m ist ein Baum gem. Pflanzliste (TF 2.1) zu pflanzen. Beidseitig des Walkkörpers ist eine Mulde von ca. 0,5m Breite anzulegen.
- Pflanzliste (Auswahlliste)**

großkronige Bäume:	Betula pendula	Sandbirke
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Quercus robur	Stieleiche
mittelkronige Bäume:	Acer campestre	Feldahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Sorbus aucuparia	Eberesche
Sträucher:	Corylus avellana	Hasel
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
	Crataegus laevigata	Zweigflügel Weißdorn
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Prunus spinosa	Schlehe
	Viburnum opulus	Schneeball

Pflanzqualität für Bäume:
Bäume im Einzelstand: Hochstamm, Stammumfang ca. 16-18cm, 3-4x verpflanzt;
Bäume im Gehölzbestand: Hochstamm, Stammumfang ca. 14-16 cm, 3x verpflanzt
Pflanzqualität für Sträucher: Höhe ca. 100/150cm, 2x verpflanzt, ohne Ballen
Pflanzlichte: Pflanzung im Pflanzraster von ca. 1,00 x 1,00 m
Gehölzsaum (Ausgleichsfläche A 2)
Auf der Ausgleichsfläche A 2 sind mehrreihige strauchreiche Gehölze zum Aufbau eines dichten Gehölzsaumes (Breite Gehölzsaum 5,0m) gemäß Pflanzliste (TF 2.1), unter Verwendung von Sträuchern und Heistern in einem Pflanzabstand von ca. 1,00m x 1,00m, zu pflanzen. Weißdorn und Schlehe sind gegenüber anderen Straucharten im Verhältnis 2:1 zu verwenden.

Flächen nach § 9 (1) 15 BauGB (Parkanlage)
Auf der nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten Fläche sind bei Nachpflanzungen und Ergänzungspflanzungen ausschließlich standortgerechte und heimische Laubgehölze gemäß Pflanzliste (TF 2.1) anzupflanzen.

Fläche nach § 9 (1) 20 BauGB (Ausgleichsflächen)
Die Pflanzungen auf den Ausgleichsflächen A1 und A2 sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten, ausfallende Bestände sind zu ersetzen.

Flächen nach § 9 (1) 25b BauGB
Auf den nach § 9 (1) 25b BauGB festgesetzten Flächen östlich der Baufläche für das Wohnhaus (A 3) ist der Bestand, unter Berücksichtigung der hier im Grenzbereich wachsenden Weißdornhecken, durch Strauchpflanzungen gemäß Pflanzliste (TF 2.1) zu ergänzen.
Die Gehölze auf den nach § 9 (1) 25b BauGB festgesetzten Flächen sind auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang durch Laubgehölze gemäß Pflanzliste (TF 2.1) zu ersetzen.
Während des Baubetriebes ist der Baumbestand durch geeignete Schutzmaßnahmen (Bauzaun / Stammschutz) entsprechend DIN 18920 und RAS-LP4 zu sichern. Dabei ist der gesamte Kronenaufbaubereich zu sichern sowie das vorhandene Geländeneiveau beizubehalten (kein Bodenabrtrag oder Bodenauftrag).

Flächen für Stellplätze
Auf der Stellplatzanlage ist pro vier Pkw-Stellplätze ein großkroniger, standortheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von ca. 16-18cm zu pflanzen (gem. Pflanzliste TF 2.1) und zu unterhalten. In befestigten Flächen beträgt die Größe der zu bepflanzen Baumscheibe mind. 6m².
Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind die Stellplätze und deren Zuwegungen in einer versickerungssoffenen Belegart (wie z.B. Distanzplaster, Rasengitterstein, Aqualit-Pflaster) auszuführen. Der Fuganteil muss hierbei mind. 35% betragen.
Zur Reduzierung der Auswirkungen während des Baubetriebes ist das Baufeld zu begrenzen und die Baumstandorte sind im Kronentraufbereich gegen ein Befahren zu sichern.

Baum- / Strauchpflanzungen
Innerhalb der Sondergebietsfläche sind mindestens 10% der nicht überbauten Grundstücksflächen mit standortheimischen Bäumen und Gehölzen gemäß Pflanzliste (TF 2.1) zu bepflanzen. Je angefangene 100m² Gehölzfläche ist 1 großkroniger Laubbaum in Hochstamm-Qualität zu pflanzen.

Niederschlagswasser
Zur Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate ist das Niederschlagswasser über Versicherungssysteme (z.B. Muldenversicherung) zu versickern.

Zuordnungsfestsetzung
Die Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft werden, soweit sie nicht im Plangebiet durchgeführt werden, auf der Teilfläche am Nordrand der angrenzenden Ackerfläche (Flurstück 125/6) sowie am Westrand des Geltungsbereiches bis jeweils zum Schluttermühlenweg (Flurstück 125/6) durchgeführt.

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.

STÄDTEBAULICHE DATEN

von insgesamt 28.210 m² Plangebietsfläche sind ausgewiesen als:

- Sondergebiet "Wissenschaftliche Einrichtung": 7.775 m²
- öffentliche Grünfläche: 20.435 m²

Stadt Delmenhorst

Bebauungsplan Nr. 312

"Erweiterung Hanse-Wissenschaftskolleg"

für Teilflächen der Flurstücke 125/6 und 125/7, Flur 58 der Gemarkung Delmenhorst, östlich des Schluttermühlenweges

Übersichtsplan

Rechtskräftig seit 13.04.2005

FACHDIENST 51 - STADTPLANUNG

Entwurf: Frau Dipl.-Ing. C. Schulze
 Zeichnung: Herr A. Moos