

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - allgemeine Wohngebiete
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG JEWEIFS ALS HÖCHSTMASS**
 - 0,25 Grundflächenzahl (GRZ)
 - I Zahl der Vollgeschosse
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
 - Nur Einzelhäuser zulässig
 - a Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN**
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Private Straßenverkehrsfläche
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 - zu erhaltende Bäume
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - GAW Gemeinschaftsaufstellfläche für Abfall- und Wertstoffbehälter
 - Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.
 - Grenze unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der baulichen Nutzung

ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Es sind ausschließlich Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung zwischen 36° und 56° zulässig. Darüber hinaus sind Krüppelwalme mit Neigungen über 56° zulässig. Die Abwalmung der Giebelspitzen darf bei Krüppelwalmdächern eine Höhe von 50% der Höhe der seitlichen Dachflächen nicht überschreiten. Alle Dächer müssen beiderseits der Hauptfirste dieselbe Neigung und gleiche Traufhöhe haben. Zur Eindeckung sind ausschließlich Reet, Stroh, unglasierte, nicht engobierte rote Ziegel oder rote Bonddachsteine zu verwenden. Zulässig sind die Farbwerte 2001, 2002, 3000 bis 3003, 3009, 3011, 3013, 3016 der RADL-Farbkarte. Bei gleichzeitiger Anbringung von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien können ausnahmsweise schwarze oder anthrazitfarbene Dacheindeckungen zugelassen werden.
- Abweichend von den unter Nr. 1 aufgeführten Bestimmungen sind bei Gebäuden mit einer Grundfläche von weniger als 30 m² auch Pultdächer mit einer Neigung von 5° oder mehr zulässig. In diesen Fällen ist die Art der Dacheindeckung freigestellt. Ebenfalls zulässig sind Schleppdachanbauten an den Traufseiten der Gebäude mit einer Grundfläche und einer Länge von insgesamt höchstens 20% der Grundfläche und der Länge des jeweiligen Hauptgebäudes. Der Satz 4 der Nr. 1 gilt in diesen Fällen nicht.
- Dachgauben sind als Schleppdachgauben oder Giebelgauben zulässig. Sie dürfen nicht mehr als 40% der jeweiligen Teilfläche des Daches überdecken und müssen seitlich mindestens 2 m Abstand von Gärten, Kehlen und Ortgärten einhalten. Ihr Abstand von Firsten und Traufen muss mindestens 0,5 m betragen. Ihre Dachneigung muss mindestens 75% der Hautdachneigung betragen. Bei Verwendung weicher Bedachung sind auch Fledermausgauben zulässig. Material und Farbton der Eindeckung von Dachgauben müssen mit dem Hauptdach identisch sein. Außerdem sind noch Rundbogen- und Holzverschalungen sind ebenfalls zulässig. Für Wintergärten und Veranden sind auch Glasfassaden aus weißem Klarglas zulässig.
- Für die Gebäudefassaden sind ausschließlich rote oder rotbunte Verblendziegel oder mit solchen Ziegeln ausgemauertes Holzfachwerk zulässig. Es gelten die obengenannten Farbwerte. Fachwerkfassaden mit Glatt verputzten Ausfachungen, glatt verputzte Fassaden und Holzverschalungen sind ebenfalls zulässig. Für Wintergärten und Veranden sind auch Glasfassaden aus weißem Klarglas zulässig.
- Zur Einfriedung bebauter Grundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich lebende Laubhecken, Holzzaune, Maschendrahtzäune und Mauern aus roten oder rotbraunen Ziegeln zulässig. Für Mauern gelten die obengenannten Farbwerte. Jägerzäune sind unzulässig. Die Höhe der Einfriedung darf ein Maß von 100 cm nicht überschreiten, höhere Einfriedungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie durch die besondere Art der Grundstücksnutzung (insbesondere zur Tierhaltung) erforderlich werden.

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 84 (3) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253), in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010, das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70) zuletzt geändert worden ist, hat der Rat der Stadt Delmenhorst den Bebauungsplan Nr. 359 „Nördlich Am Südfeld“ bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 26.05.2020

Stadt Delmenhorst
 ge. Axel Jahnz
 Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 30.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 359 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 07.07.2016 bekanntgemacht worden.

Delmenhorst, den 25.08.2020

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung haben vom 12.06.2019 bis 12.07.2019 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 01.06.2019 im Delmenhorster Kreisblatt bekanntgemacht worden.

Delmenhorst, den 25.08.2020

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 359 nach Prüfung aller Stellungnahmen und Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am 19.05.2020 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Delmenhorst, den 25.08.2020

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.06.2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Delmenhorst, den 27.08.2020

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 31.08.2020 unter der Internetadresse „www.delmenhorst.de“ in der Rubrik „Aktuelles“ unter „Amtliche Bekanntmachungen“ bereitgestellt worden. Eine Hinweisbekanntmachung erfolgte im Delmenhorster Kreisblatt. Dieser Bebauungsplan ist damit am 31.08.2020 rechtsverbindlich geworden.

Delmenhorst, den 31.08.2020

Für die Aufstellung des Planentwurfes

Delmenhorst, den 25.08.2020

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) RD Oldenburg-Cloppenburg Kalsteramt Delmenhorst Im Auftrag

Delmenhorst, den 25.08.2020

Der Oberbürgermeister Fachdienst Stadtplanung Im Auftrag

Delmenhorst, den 25.08.2020

ge. Elke Teves-Meyerholz

ge. Mentzel

ge. Brönjes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

- Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO um bis zu 40% überschritten werden.

BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

- Es gilt die abweichende Bauweise. Die maximale Gebäudelänge und -breite ist auf 15 m begrenzt. Es gelten die Abstandsvorschriften der offenen Bauweise.
- Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.

MINDESTMASSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB) SOWIE HÖCHSTZULÄSSIGE ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

- Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 800 m².
- Je Einzelhaus ist nur eine Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise ist eine zweite Wohneinheit im Dachgeschoss zulässig.

VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

- Für die Baugrundstücke aus den Teilflächen der Flurstücke 305/3 und 305/4 gilt ein Anschlussverbot für die Straße Am Südfeld.
- Grundstückzufahrten dürfen maximal 4,0 m breit sein, um eine dauerhafte Versickerungsfunktion der innerhalb der privaten Straßenverkehrsfläche anzulegende Versickerungsmulde zu gewährleisten.

ENTWÄSSERUNG (§9 ABS.1 NR.14 BAUGB)

- Das anfallende Niederschlagswasser ist jeweils auf den Baugrundstücken und auf der Verkehrsfläche zu versickern.
- Zur Ableitung des Niederschlagswassers ist innerhalb der privaten Straßenverkehrsflächen eine Versickerungsmulde anzulegen. Die Versickerungsmulde ist naturnah zu gestalten und regelmäßig zu pflegen, um eine dauerhafte Versickerungsfunktion zu gewährleisten.

MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

- Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung eines artgleichen, großkronigen Baumes mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm vorzunehmen.

GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)

- Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten des Leitungsträgers Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverbandes (OOWV) festgesetzt. Auf dieser Fläche dürfen tiefwurzelnde Bäume und Sträucher nicht gepflanzt, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sowie Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO nicht errichtet werden.

FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)

13. Auf den innerhalb der Fläche für allgemeine Wohngebiete festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimische, standortgerechte Gehölzpflanzungen in der Form von freiwachsenden Baum-Strauchhecken anzulegen und auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Es sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste aus der textlichen Festsetzungen Nr. 14 zu verwenden. Das Pflanzraster beträgt 1 m X 1 m. Alle 8 m ist mindestens ein Baum in der Qualität „Hochstamm, Stammumfang 12/14 cm (gemessen 100cm über dem Erdboden) zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Bei Abgang sind die Gehölze in gleicher Qualität nachzupflanzen.

14. Pflanzliste

BÄUME	Artnamen (trivial)	Artnamen (Latein)	Qualitäten
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Hochstamm, 3 x verpflanzt,	
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Stammumfang 12/14 cm	
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Heister, 2x verpflanzt,	
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Höhe 125-150 cm	
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>		

STRÄUCHER	Artnamen (trivial)	Artnamen (Latein)	Qualitäten
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Leichte Sträucher, mindestens 1x verpflanzt,	
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Höhe 70-80 cm	
Europ. Hartriegel	<i>Cornus europaeus</i>		
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>		
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>		
Weißdorn	<i>Crataegus</i>		
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>		
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>		
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>		

FLÄCHE MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB)

15. Auf den innerhalb der Fläche für allgemeine Wohngebiete festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimische, standortgerechte Gehölzpflanzungen in der Form von freiwachsenden Strauchhecken anzulegen und auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Es sind ausschließlich flachwurzelnde Gehölze der Pflanzliste aus der textlichen Festsetzungen Nr. 16 zu verwenden. Das Pflanzraster beträgt 1 m X 1 m. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Bei Abgang sind die Gehölze in gleicher Qualität nachzupflanzen.

16. Pflanzliste

STRÄUCHER	Artnamen (trivial)	Artnamen (Latein)	Qualitäten
Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>	Leichte Sträucher, mindestens 1x verpflanzt,	
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Höhe 70-80 cm	
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>		
Silberweide	<i>Salix alba</i>		
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>		
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>		
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>		

EXTERNE FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFEN (§ 9 ABS. 1A BAUGB)

17. Den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die folgenden Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet:

- Der aus den Eingriffen resultierende Biotop-Wertverlust ist durch Kompensationsmaßnahmen auf den Flurstücken 1/2, 4/1, 5/3, 6/6, 6/10, 9/2, 11/1, 13/1, 14/2, 16/2, 17/2, 18/2, 19/2 (jeweils Gemarkung Delmenhorst, Flur 48, jeweils teilweise Inanspruchnahme) auszugleichen. Die auszuführenden Maßnahmen sind in der Begründung und im entsprechenden Fachbeitrag zur Eingriffsregelung beschrieben.
- Die aus den Eingriffen resultierende erhebliche Beeinträchtigung des Bodens ist durch Kompensationsmaßnahmen auf dem Flurstück 518/69 (Gemarkung Delmenhorst, Flur 32, teilweise Inanspruchnahme) auszugleichen. Die auszuführenden Maßnahmen sind in der Begründung und im entsprechenden Fachbeitrag zur Eingriffsregelung beschrieben.

HINWEISE

KAMPFMITTEL

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Regionaldirektion Hameln-Hannover des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen hat mitgeteilt, dass die vorhandenen Luftbilder keine Bombardierung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zeigen. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel (zum Beispiel Granaten, Panzerfäuste oder Minen) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

BODENDENKMALE

Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.

BODENSCHUTZ

Im Plangebiet befindet sich ein schutzwürdiger Boden. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzguts sind bei Bauvorhaben die gründerungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen sowie vor Baubeginn der vorhandene Oberboden abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Auf die Ausführungen wird in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

BAUMSCHUTZSATZUNG

Auf § 3 der Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Delmenhorst wird hingewiesen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) zuletzt geändert worden ist.
 § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2014, die durch das Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253) zuletzt geändert worden ist.

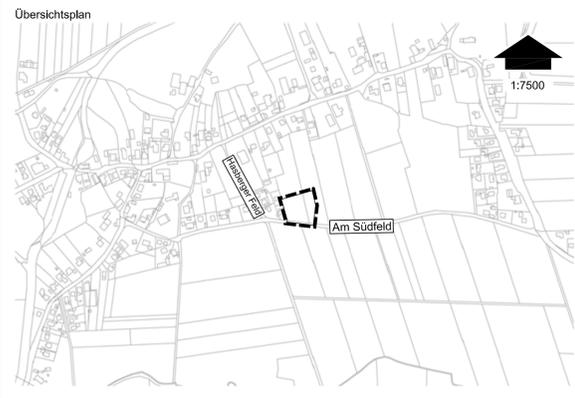
Stadt
 Delmenhorst



**Bebauungsplan Nr. 359
 "Nördlich Am Südfeld"**

für eine Teilfläche der Flurstücke 305/3 und 305/4 der Flur 5, Gemarkung Hasbergen

mit örtlichen Bauvorschriften



Rechtskräftig seit: 31.08.2020

FACHDIENST 51 - STADTPLANUNG

Entwurf: M.Sc. Ignacio Benitez Clerie
 Zeichnung: Danny Igersky