

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA 1 Allgemeine Wohngebiete

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,25 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a Abweichende Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

--- Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F+R Zweckbestimmung: Fußgänger- und Radfahrerbereich

--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. GRÜNFLÄCHEN

Grünflächen

Zweckbestimmung: Spielplatz

öffentlich

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

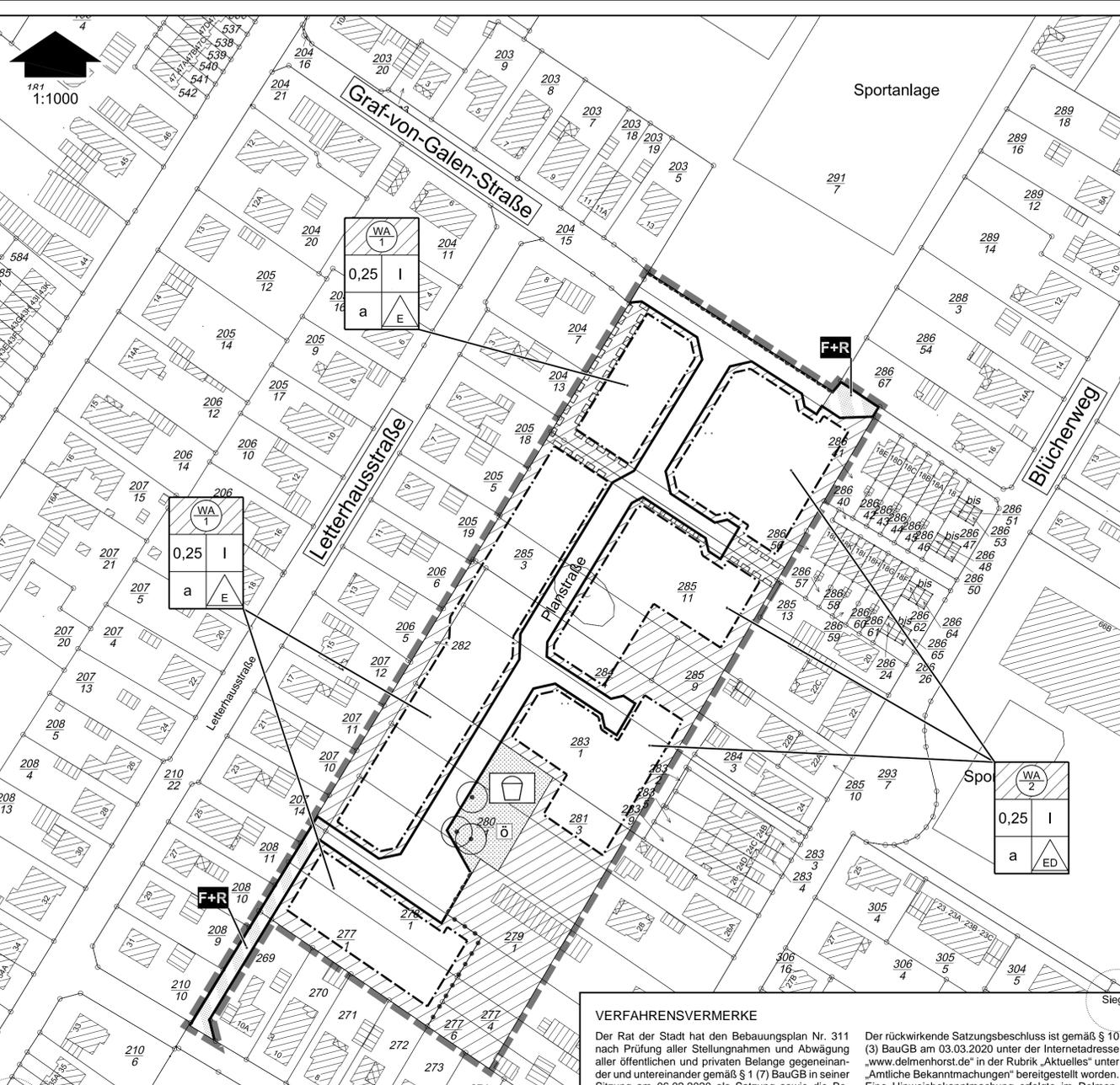
zu erhaltende Bäume

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Grenze unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der baulichen Nutzung



PRÄAMBEL
Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) zuletzt geändert worden ist und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2014 (Nds. GVBl. S. 434) hat der Rat der Stadt Delmenhorst den Bebauungsplan Nr. 311 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen mit Rückwirkung der erstmaligen Inkraftsetzung entsprechend § 214 (4) BauGB als Satzung beschlossen.
Delmenhorst, den 26.02.2020

Stadt Delmenhorst
gez. Axel Jahnz
Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 311 nach Prüfung aller Stellungnahmen und Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am 06.02.2020 als Satzung sowie die Begründung mit Rückwirkung entsprechend § 214 (4) BauGB zum 12.09.2017 beschlossen.
Delmenhorst, den 26.02.2020

Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag
gez. U. Ihm

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 06.02.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 311 unter Anwendung des § 214 (4) BauGB mit Wirkung vom 12.09.2017 rückwirkend in Kraft zu setzen.
Delmenhorst, den 26.02.2020

Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag
gez. U. Ihm

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO nicht zulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten wird die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl auf maximal 40 % beschränkt.

Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Bei der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäudelängen von höchstens 20 m zulässig. Es gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) für die offene Bauweise.
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Mindestmaße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) sowie höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 550 m² je Einzelhaus. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 650 m² je Einzelhaus und 400 m² je Doppelhaushälfte.
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Die Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten dürfen ausschließlich über die Planstraße erschlossen werden. Entlang der Planstraße ist nur eine Grundstückszufahrt je Baugrundstück zulässig. Grundstückszufahrten, Zuwegungen und Stellplätze sind flächensparend und versickerungsoffen anzulegen.

- Für die nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Grundstücksteile des Flurstückes 291/7 (Gemarkung 1920, Flur 48) gilt ein Anschlussverbot für die Planstraße. Für die im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 gelegenen Grundstücksteile der Flurstücke 279/1 (Gemarkung 1920, Flur 48) und 278/1 (Gemarkung 1920, Flur 48) gilt ebenfalls ein Anschlussverbot für die Planstraße.

Maßnahmen zum Schutz der Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind grundsätzlich außerhalb der Reproduktionszeiten von Brutvögeln – also ausschließlich im Zeitraum von Oktober bis Februar – durchzuführen.
- Vor der Verfüllung der Wasserfläche auf dem Flurstück 285/3 und 285/11 (jeweils Gemarkung 1920, Flur 48) sind die Lurche, die dieses Gewässer zur Fortpflanzung nutzen, zu bergen und in geeignete Ersatzgewässer umzusiedeln. Die vollständige Bergung und Umsiedlung der Population einschließlich des Laichvorkommens hat im Frühjahr zu erfolgen.
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung mit standortgerechten heimischen großkronigen Laubbäumen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist – gemessen in 1,0 m Höhe – ein Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm zu wählen.
- In den Allgemeinen Wohngebieten ist bei Einzelhäusern je angefangene 550 m² Grundstücksfläche und bei Doppelhaushälften je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer großkroniger Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist – gemessen in 1,0 m Höhe – ein Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm zu wählen. Bei Abgang eines Baumes ist dieser zu ersetzen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche ist zugunsten der Stadtwerke Delmenhorst GmbH freizuhalten und ausschließlich durch diese zu nutzen. Auf dieser Fläche dürfen tiefwurzelnde Bäume und Sträucher, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sowie Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO nicht errichtet werden.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im Lärmpegelbereich III. Es ist sicherzustellen, dass geeignete Schallschutzmaßnahmen (zum Beispiel Anordnung schutzbedürftiger Räume und schalldämmende Außenbauteile sowie Lüftungseinrichtungen) vorgesehen werden.

HINWEISE

- 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 Abs. 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 Abs. 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.
- Das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen – hier der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Regionaldirektion Hannover – 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.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) zuletzt geändert worden ist.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) zuletzt geändert worden ist.
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) zuletzt geändert worden ist.

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) zuletzt geändert worden ist und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2014 (Nds. GVBl. S. 434) hat der Rat der Stadt Delmenhorst den Bebauungsplan Nr. 311 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.
Delmenhorst, den 05.09.2017

Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag
gez. U. Ihm

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.06.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 311 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 23.07.2014 bekanntgemacht worden.
Delmenhorst, den 05.09.2017

Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag
gez. U. Ihm

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 Planunterlagen entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.07.2014). 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 05.09.2017

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 311 nach Prüfung aller Stellungnahmen und Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am 21.06.2017 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.
Delmenhorst, den 05.09.2017

Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag
gez. U. Ihm

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung haben vom 09.12.2015 bis 13.01.2016 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 30.11.2015 im Delmenhorster Kreisblatt bekanntgemacht worden.
Delmenhorst, den 05.09.2017

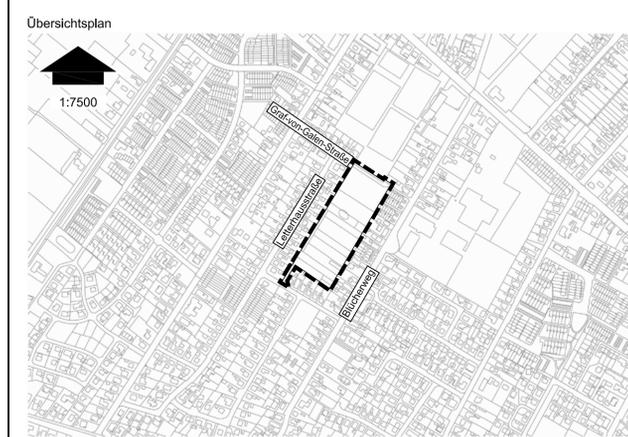
Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag
gez. U. Ihm

Stadt Delmenhorst
Delmenhorst verbindet

Bebauungsplan Nr. 311 "Graf-von-Galen-Straße"

für eine Fläche zwischen Letterhausstraße und Blücherweg

Verfahren nach § 13a BauGB



Rechtskräftig seit: 12.09.2017

FACHDIENST 51 - STADTPLANUNG
Entwurf: M.Sc. Rico Bogacz
Zeichnung: Anke Eilers