Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in den zur Zeit geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Delmenhorst diesen Bebauungsplan Nr. 288, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen:

Delmenhorst,den 23.03.1999

Stadt Delmenhorst
(Siegel)

gez. Thölke — Oberbürgermeister

gez. Boese — Oberstadtdirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.02.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 288 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.03.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Delmenhorst, den . 25.03.1999 — gez. Ulrich Ihm — Der Oberstadtdirektor Stadtplanungsamt Im Auftrag

Siegel

Planunterlage

Kartengrundlage:

Maßstab: 1 : 1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 1996). 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 ...31.05.1999..... Siegel gez. Rosen

Dipl.-Ing Wolfgang Rosen — Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur — (Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

Oldenburg, den 07.04.1999 — Delmenhorst, den 21.05.1999 — gez.K.Keller Stadtbaurat

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 22.04.1998 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.04.1998 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 04.05.1998 bis 04.06.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Delmenhorst, den 25.03.1999 — gez. Ulrich Ihm — Der Oberstadtdirektor Stadtplanungsamt Im Auftrag

Siegel

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 09.12.1998 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.12.1998 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 28.12.1998 bis 11.01.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Delmenhorst, den 25.03.1999 — gez. Ulrich Ihm — Der Oberstadtdirektor Stadtplanungsamt Im Auftrag

Siegel

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.03.1999 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Delmenhorst, den 25.03.1999 — gez. Ulrich Ihm — Stadt Delmenhorst Stadtplanungsamt Im Auftrag

Siegel

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß ist gemäß § 10(3) BauGB am ...04.06.1999..... im Delmenhorster Kreisblatt bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am ...04.06.1999..... rechtsverbindlich geworden.

Delmenhorst, den ...07.06.1999.. — gez. Ulrich Ihm — Stadt Delmenhorst Stadtplanungsamt Im Auftrag

Siegel

Hinweise

Nr. 1 Es wird darauf hingewiesen, daß ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

Nr. 2 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich das Amt für Umweltschutz der Stadt Delmenhorst zu benachrichtigen.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Für die Rot-Buchen-Allee am südlichen Plangebietsrand wird ein Verfahren zur Ausweisung als Naturdenkmal betrieben.
Der in das Plangebiet hineinreichende Schutzbereich der Buchenallee (Krontraufbereich der Bäume plus 5m) ist entsprechend DIN 18920, insbesondere zum Schutz der vorhandenen Vegetation, gegen Befahren, Bodenauf- und abtrag sowie Lagerung von Stoffen zu sichern.

2. Aus der Sicht der Baudenkmalpflege und der archäologischen Denkmalpflege wird darauf hingewiesen, daß sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand das Einzeldenkmal Stedinger Landstraße Nr.5 (§3 Abs.2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz) im Plangebiet befindet.

Rechtsgrundlagen

Artikel I des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 (BauROG) in der Fassung vom 18.08.1997 (Baugesetzbuch)

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990

Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 01.07.1995

Textliche Festsetzungen (TF)

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 und Nr.6 BauGB)

1.1 Für die allgemeinen Wohngebiete WA (WA_1 - $_5$) gilt:

1.1.1
Gemäß § 1 (5) BauNVO ist in den allgemeinen Wohngebieten WA $_{1-5}$ (§ 4 (2) Nr.3 BauNVO) folgende, allgemein zulässige Nutzung nicht zulässig:
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.2
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten WA $_{1-5}$ (§ 4 (3) Ziffer 1, 3, 4 und 5 BauNVO) folgende, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Für das allgemeine Wohngebiet WA_6 gilt:

1.2.1
Gemäß § 1 (5) BauNVO ist im allgemeinen Wohngebiet WA_5 (§ 4 (2) Nr.3 BauNVO) folgende, allgemein zulässige Nutzung nicht zulässig:
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.2.2
Gemäß §1(6) Nr.2 BauNVO ist im allgemeinen Wohngebiet WA_6 folgende ausnahmsweise zulässige Nutzung allgemein zulässig:
- Anlagen für Verwaltungen

1.2.3
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet WA_6 (§ 4 (3) Ziffer 1, 3, 4 und 5 BauNVO) folgende, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.3 Für die Kleinsiedlungsgebiete WS gilt:

1.3.1
Gemäß §1(5) BauNVO ist in den Kleinsiedlungsgebieten folgende allgemein zulässige Nutzung ((§2(2)BauNVO) nicht zulässig:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

1.3.2
Gemäß §1(6) BauNVO werden die in den Kleinsiedlungsgebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen

ausgeschlossen.

1.4 Für das gesamte Plangebiet (WA und WS) gilt:
Je Wohngebäude ist nur eine Wohnung zulässig.

Nr. 2 Überschreiten der GRZ (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)

Die Grundflächenzahlen (GRZ) von 0.2 (im WA_1, WA_5 und WS) und 0,25 (im WA_2, WA_3, WA_4 und WA_6) dürfen durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO um bis zu 20% überschritten werden.
Eine weitere Überschreitung um bis zu 50% ist nur unter folgender Voraussetzung zulässig:
-Nicht transparente Dachflächen der Garagen, Carports und Nebenanlagen werden dauerhaft flächendeckend begrünt.

Nr. 3 Mindest- und maximal zulässige Grundstücksgröße

Bezüglich der Festsetzung der maximal zulässigen Grundstücksgröße sind Ausnahmen zulässig in den Fällen, in denen Abstandsflächen z.B. von der Landesstraße oder der Buchenallee größere Grundstücksflächen bedingen oder auf dem jeweiligen Grundstück nur eine Wohnung errichtet wird. Diese sind anhand eines Grundstücksteilungsplanes schlüssig aufzuzeigen.
(Private Grünflächen werden nicht auf die Größe des Baugrundstücks angerechnet.)

Für das Gebiet WA_1 gilt:
Gemäß §9(1) Nr. 3 BauGB wird für die Baugrundstücke eine Mindestgröße und eine maximal zulässige Grundstücksgröße festgesetzt. Für die Baugrundstücke im WA_1-Gebiet wird als Mindestgröße 500 m² und als maximal zulässige Größe 650 m² festgesetzt. Mit einbezogen sind in diese Werte auch die Flächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Für das Gebiet WA_2 gilt:
Gemäß §9(1) Nr. 3 BauGB wird für die Baugrundstücke eine Mindestgröße festgesetzt. Diese beträgt bei Errichtung eines Einfamilienhauses 500 m². Die maximal zulässige Grundstücksgröße beträgt hier 850m².
Werden Doppelhäuser errichtet, so ist die Mindestgrundstücksgröße auf 375 m² je Haushälfte festgesetzt. Die maximal zulässige Grundstücksgröße beträgt hier 450 m² je Haushälfte.
Mit einbezogen sind in diese Werte auch die Flächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Für das Gebiet WA_3 gilt:
Für diesen Bereich ist keine Begrenzung der Grundstücksgröße festgesetzt.

Für das Gebiet WA_4 gilt:
Für diesen Bereich ist keine Begrenzung der Grundstücksgröße festgesetzt.

Für das Gebiet WA_5 gilt:
Für diesen Bereich ist keine Begrenzung der Grundstücksgröße festgesetzt.

Für das Gebiet WA_6 gilt:
Für diesen Bereich ist keine Begrenzung der Grundstücksgröße festgesetzt.

Für das Gebiet WS gilt:
Gemäß §9(1) Nr. 3 BauGB wird für die Baugrundstücke eine Mindestgröße festgesetzt. Für die Kleinsiedlungsgebiete wird als Mindestgröße 600 m² festgesetzt.

Nr. 4 Lärmschutzmaßnahmen (gem. §9(1) Nr.24 BauGB)

Für die im Plan gekennzeichnete 50-Meter-Zone gilt:
Die dem Wohnen dienenden Außenbereichsflächen (z.B. Ruhezonen, Terrassen) der mit obenstehenden Planzeichen gekennzeichneten Grundstücke sind dem Bedarf des Schallschutzes entsprechend zu errichten (z.B. durch Kapselung gegenüber den Schallwegen oder durch Anordnung auf der der schallbelasteten Straßenseite abgewandten Gebäudeseite).
Die Fläche für diese Schutzvorkehrungen reicht 50 m (gemessen ab Fahrstreifenmitte) in das Plangebiet hinein.

Für die im Plan gekennzeichnete 70-Meter-Zone gilt:
Auf der mit obigen Planzeichen festgesetzten Fläche sind nur Wohngebäude zulässig, wenn die der schallbelasteten Straßenseite zugewandten und den bis zu einem Winkel von 90° davon abgekehrten Dach-, Wand-, Tür-, und Fensterelemente nach erhöhten Schallschutzanforderungen ausgestattet sind.
Maßgeblich für die zu gewährleistende Schalldämmung der Vorkehrungen sind Anhaltswerte für Innengeräusche nach VDI 2719. Der darin festgelegte Innenpegel für Wohnräume beträgt 30 dB(A) bis 35 dB(A). Zur Herstellung des erhöhten Schallschutzes sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich III der DIN 4109 zu berücksichtigen.
Die Fläche für die obigen Schutzvorkehrungen reicht 70 m (gemessen ab Fahrstreifenmitte) in das Plangebiet hinein.

Nr. 5 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5.1
Auf den gemäß BauGB §9 (1) Nr.25b festgesetzten Flächen (Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) dürfen im Krontraufbereich des zu erhaltenden Einzelbaumes bzw. Gehölzbestandes keine Aufschüttungen oder Abgrabungen vorgenommen werden.
Während der BaumaSnahmen sind die Bestimmungen der DIN 18920 sowie der RAS-LG4 einzuhalten.
Standortfremde Gehölze sind durch standortheimische Straucharten gemäß Pflanzliste in einem Zeitraum von zwei Jahren ab Baubeginn zu ersetzen (Nur dort, wo Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zeichnerisch festgesetzt sind.). Innerhalb von zwei Jahren ab Baubeginn sind hier auch Lücken im Bestand zu schließen und als Strauchpflanzung gemäß Pflanzliste anzulegen und zu entwickeln.
5.2
Auf den gemäß BauGB §9(1) Nr.20 (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) festgesetzten Flächen dürfen im Krontraufbereich des zu erhaltenden Einzelbaumes bzw. Gehölzbestandes keine Aufschüttungen - oder Abgrabungen vorgenommen werden.
Während der BaumaSnahmen sind die Bestimmungen der DIN 18920 sowie der RAS-LG4 einzuhalten.

Nr. 6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung.

Nr.6.1 5 bis 8 m breite Pflanzstreifen
Auf den gemäß nach BauGB §9(1) Nr.25a festgesetzten Flächen (Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) entlang der Nordwest- und Südostseite des Plangebietes sind abgestufte und mehrschichtige Baum- und Strauchpflanzungen (Breite 5 bis 8 m) anzulegen und zu entwickeln.
Gehölzarten: siehe Pflanzliste
Pflanzdichte: 1 Gehölz / 1 m²
Baumanteil: mindestens 20%
Großkronige Bäume sind unter Berücksichtigung des evtl. zu erhaltenden Baumbestandes im Abstand von jeweils 10 bis 12 m zu pflanzen.
Der Strauchschicht vorgelagert ist zur Grundstücksinnenseite ein mindestens 1,50 m breiter Wildkrautsaum anzulegen und zu entwickeln (jährlich 1 Mahd im zeitigen Frühjahr).

Nr.6.2 3 bis 4 m breite Pflanzstreifen
Auf den gemäß §9(1) Nr.25a BauGB festgesetzten Flächen entlang der Grundstücksgrenzen im inneren Plangebiet sowie entlang der Nordgrenze sind zwei- bzw. dreireihige Gehölzpflanzungen (Breite 3 bis 4m) aus Sträuchern und mittelkronigen Bäumen anzulegen und zu entwickeln.
Die mittelkronigen Laubbaum-Arten sind dabei in der grenzseitigen Gehölzreihe im Abstand von 6 bis 8m zu pflanzen.
Gehölzarten: siehe Pflanzliste
Pflanzqualitäten: Heister bzw. Sträucher zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 / 150 cm

Nr. 7 Sukzessionsfläche, privates Grün

Die nach §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB mittig auf der Südwestseite des Plangebietes festgesetzte private Grünfläche ist im Kernbereich der natürlichen Sukzession zu überlassen und nur sporadisch im Abstand von ca. 3 -5 Jahren zu mähen.
Am nordöstlichen Rand (Grenze zum WA_1 und im WA_4) sowie zum Spielplatz hin ist eine zweireihige Gehölzpflanzung (Breite 3m) aus Sträuchern und mittelkronigen Bäumen gemäß Pflanzliste anzulegen und zu entwickeln.
Die mittelkronigen Laubbaumarten sind dabei in der grenzseitigen Gehölzreihe im Abstand von 6 bis 8 m zu pflanzen.
Pflanzqualitäten: Heister bzw. Sträucher zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 / 150 cm

Direkt im Schutzbereich der Buchenallee (Kronentraufe plus 5m) sollen keine Neuanpflanzungen erfolgen.

Nr. 8 Pflanzliste

Großkronige Bäume:
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Betula pendula (Sandbirke)
Fraxinus excelsior (Esche)
Quercus robur (Stieleiche)

Mittelkronige Bäume:
Ainus glutinosa (Schwarzerle)
Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Sträucher:
Corylus avellana (Hasel)
Cornus sang. (Roter Hartriegel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Prunus padus (Echte Traubenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus carthartícus (Echter Kreuzdorn)
Rosa canina (Hundsrose)
Rubus fruticosus (Gew. Brombeere)
Salix caprea (Sal-Weide)
Salix cineria (Grau-Weide)
Sambucus nigra (Holunder)
Viburnum opulus (Schneeball)

Pflanzqualität für Bäume : Hochstamm, Stammumfang ca. 16 bis 18 cm, 3 bis 4 x verpflanzt
Pflanzqualität für Sträucher: Höhe 100 / 150, zweimal verpflanzt, ohne Ballen
Pflanzdichte für Sträucher: 1 Stück / 1 m²
Pflegedauer: Die Pflanzungen sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bestände sind zu ersetzen.

Nr. 9 Durchgrünung der öffentlichen Verkehrsflächen

Auf den gemäß §9(1) Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche festgesetzten Flächen ist bei 8m Straßenbreite je 120m² Verkehrsfläche und bei 6m Straßenbreite je 150 m² Verkehrsfläche ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Baumscheibe ist mind. 4m² groß auszubilden und mit Bodendeckern zu bepflanzen.

Diese Festsetzung gilt nicht für die Wendeanlagen mit 12 bzw. 15 m Durchmesser.

Zu verwendende Baumarten:
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Fraxinus excelsior (Esche)
Quercus robur (Stieleiche)
Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang ca. 16 bis 18 cm, 3 bis 4 x verpflanzt
Pflegedauer: Die Pflanzungen sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bestände sind zu ersetzen.

Nr. 10 Einzelbäume auf den privaten Baugrundstücken

Je Baugrundstück ist straßenseitig mindestens ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Zu verwendende Gehölzarten:
Acer campestre (Feldahorn)
Betula pendula (Sandbirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Crataegus x lavallei (Apfeldorn)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang ca. 16 bis 18 cm, 3 bis 4 x verpflanzt
Pflegedauer: Die Pflanzungen sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bestände sind zu ersetzen.

Nr. 11 Spielplatz

Die gemäß §9(1) Nr.15 BauGB als Spielplatz festgesetzte öffentliche Grünfläche ist zum Schutz der angrenzenden Bereiche 1m hoch einzuzäunen und dauerhaft unter Berücksichtigung von DIN 18034 anzulegen und zu begrünen.
Dabei sind zusätzlich zu Strauchpflanzungen mindestens drei großkronige Laubbäume zu pflanzen.
Gehölzarten, /Pflanzqualitäten, Pflegedauer: siehe Pflanzliste

Nr. 12 Beginn der Pflanzmaßnahmen

Die Pflanzmaßnahmen zu TF Nr. 5, 6.1 und 7 sind mit Beginn der Baumaßnahmen, die Maßnahmen zu TF 6.2 sowie TF 9 bis 11 spätestens bis zur ersten Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen durchzuführen.
Die Untere Naturschutzbehörde ist jeweils im Rahmen der Endabnahme zu beteiligen.

Nr. 13 Bezugsebenen der Trauf- und Firsthöhen

Bezugsebene für die Festsetzung der Traufe (Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachfläche) und Firsthöhen liegt 50 cm oberhalb der Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstücks notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen an der Grundstücksseite).

Nr. 14 Garagen und Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Flächen dürfen bis in eine Tiefe von 3,0 m Anlagen nach § 12 BauNVO sowie deren Vorflächen und Zufahrten [§ 1 (4) BauNVO] und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO errichtet werden, wenn es sich dabei
- nicht um Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen der Planstraßen A und B und
- nicht um Flächen im Bereich der Bauverbotszone (20 m ab Fahrbahnkante der Stedinger Landstraße in Richtung Nord-Westen) nach § 24 (1) Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) handelt.

Die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) ist einzuhalten (Siehe TF Nr. 2).

Nr. 15 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die in der Planzeichnung eingetragenen Leitungsrechte werden zugunsten der folgenden Nutzer festgesetzt:

1 **GFL-Flächen zwischen den beiden Planstraßen (A und B):**
Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
Fahrrecht zugunsten der Rettungsfahrzeuge sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge
2 **GFL-Fläche von Planstraße B zum WA_5-Gebiet.**
Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke
3 **3m breite GFL-Fläche von Planstraße A in Richtung WA_5-Gebiet.**
Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke
4 **GFL-Fläche von Planstraße A zum WA_4-Gebiet.**
Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke
Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger (WA_1 - und WA_2 - Gebiet)
5 **GFL-Fläche entlang der eingetragenen Versorgungsleitung (Wasser, unterirdisch).**
Leitungsrecht, beidseitig 1,5m, zugunsten der Versorgungsträger

Nr. 16 Verbot der Zu- und Abfahrt

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA_5 ist zur Planstraße B hin ein Verbot der Zu- und Abfahrt festgesetzt. Ausnahmsweise können Zu- und Abfahrten für Wohngebäude im WA_5 zugelassen werden.

Nr. 17 Versickerung des Oberflächenwassers

Das anfallende Oberflächenwasser ist oberflächlich auf dem Baugrundstück zu versickern (z.B. Flächen-, Mulden-, Mulden-Rigolen oder Mulden-Rohrversickerung) oder aufzufangen (z.B. Zisterne). Sickerschichte sind nicht zulässig.

Legende

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B. WA_4 — Allgemeine Wohngebiete (siehe TF Nr. 1, 3 und ÖB Nr.1-4)

WS — Kleinsiedlungsgebiete (siehe TF Nr. 1, 3 und ÖB Nr.1-4)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B. 0,2 — Grundflächenzahl (siehe TF Nr. 2)

0,5 — Geschoßflächenzahl

z.B. II — max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

TH: min. 1,5m max. 3,5 — maximal und minimal zulässige Traufhöhe (siehe TF Nr.13)

FH: max. 8,5m — maximal zulässige Firsthöhe (siehe TF Nr.13)

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

o — Offene Bauweise

Baugrenze

E — Nur Einzelhäuser zulässig

E/D — Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

Überbaubare Flächen

Nicht überbaubare Fläche

4. VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besond. Zweckbestimmung:

F/R — Fuß-/Radweg

5. GRÜNFLÄCHEN

ö — Öffentliches Grün

Zweckbestimmung: Spielplatz (siehe TF Nr. 11)

p — Privates Grün (siehe TF Nr. 7)

Für die im B-Plan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete gilt:

WA_1	
0,2	TH: min. 1,5m max. 3,5m FH: max. 8,5m
o	E
siehe TF	siehe ÖB

WA_4	II
0,25	0,5
o	E
siehe TF	keine ÖB

WA_5	I
0,2	
o	E
siehe TF	keine ÖB

WA_6	I
0,25	
o	E
siehe TF	keine ÖB

WA_2	
0,25	TH: min. 1,5m max. 3,5m FH: max. 8,5m
o	E/D
siehe TF	siehe ÖB

WS	
0,2	TH: min. 1,5m max. 3,5m FH: max. 8,5m
o	E
siehe TF	siehe ÖB

WA_3	
0,25	TH: min. 1,5m max. 6m FH: max. 8,5m
o	E
siehe TF	siehe ÖB

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe TF Nr. 5.1)

Zu erhaltender Einzelbaum

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe TF Nr. 6)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe TfNr. 5.2)

ND — Naturdenkmal (Buchenallee), siehe nachrichtliche Übernahme

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

70 m / 50 m — Abgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere Maßnahmen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen erforderlich sind (siehe TF Nr. 4)

1 / 2 — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (siehe TF Nr. 15)

Kampfmittelverdacht

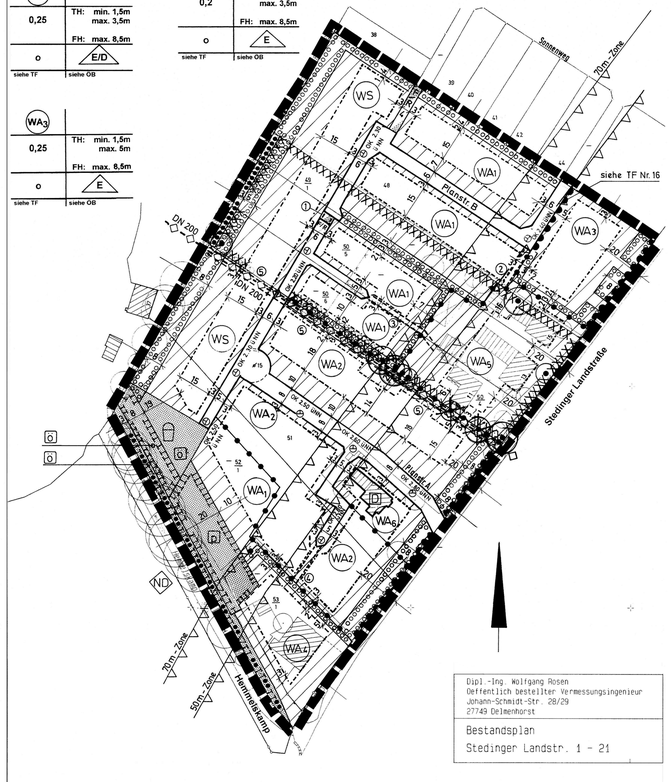
DN 200 — unterirdische Wasserleitung

z.B. 2.80m — OK 2.80m ü.NN Höhenlage der Straße ü.NN

Verbot der Zu- und Abfahrt

8. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG U. DEN DENKMALSCHUTZ

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen



Dipl.-Ing. Wolfgang Rosen
Oeffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Johann-Schmidt-Str. 28/29
27749 Delmenhorst

Bestandsplan
Stedinger Landstr. 1 - 21

Örtliche Bauvorschriften (ÖB) gemäß § 9 (4) BauGB

(i.V.mit §§ 56, 97 und 98 NBauO)

Achtung: Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist **nicht** identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes!
Die Wohngebiete WA_4, WA_5 und WA_6 (bestehende Bebauung) sind von den Örtlichen Bauvorschriften ausgenommen.

Nr. 1 Dachneigung

Für die allgemeinen Wohngebiete WA_1, WA_2 und das Kleinsiedlungsgebiet WS gilt:
Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 35° und höchstens 50° zulässig. Bei Garagen und Carports gem. §12 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO können Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) mit einer geringeren Dachneigung oder als Flachdach ausgebildet werden.

Im **Kleinsiedlungsgebiet** ist bei Errichtung eines Gebäudes mit Holzfassade ausnahmsweise eine Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 50° zulässig.

Für das allgemeine Wohngebiet WA_3 gilt:
Werden im WA_3 Wohngebäude errichtet, so gilt für diese die obenstehende Festsetzung. Für die Errichtung von gewerblich genutzten Bauten werden keine Festsetzungen bezüglich der Dachneigung getroffen.

Nr. 2 Dacheindeckung

Für die Gebiete WA_1, WA_2 und WS gilt:
Für die Dacheindeckungen der geneigten Dachflächen - mit Ausnahme von Wintergärten und anderen transparenten Dachflächen - sind unglasierte rote Dachpfannen aus Ton [DIN 456] oder Zement [DIN 1017 oder DIN 1018] zu verwenden. Als rot gelten hier folgende Farbtöne laut Farbregister RAL 840:
2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karminrot), 3003 (Rubinrot), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot), und 3016 (Korallenrot).

Gemäß §85 NBauO sind Ausnahmen von der Vorschrift zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen [z.B. Sonnenkollektoren, Absorberanlagen] Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite. Die Größe darf 50% dieser Fläche nicht überschreiten.

Im **Kleinsiedlungsgebiet** ist bei Errichtung eines Gebäudes mit Holzfassade ausnahmsweise ein Grasdach zulässig.

Für das Gebiet WA_3 gilt:
Werden im WA_3 Wohngebäude errichtet, so gilt für diese die obenstehende Festsetzung. Für die Errichtung von gewerblich genutzten Bauten werden keine Festsetzungen bezüglich der Dacheindeckung getroffen.

Nr. 3 Außenwände

Für die Gebiete WA_1, WA_2 und WS gilt:
Die Außenwände der Hauptgebäude und Garagen sind in Ziegelsichtmauerwerk [DIN 105] auszuführen. Es dürfen nur rote und rotbraune unglasierte Vormauerziegel entsprechend den RAL-Farben
2001 [Rotorange], 2002 [Blutorange], 3000 [Feuerrot], 3002 [Karminrot], 3013 [Tomatenrot], 3016 [Korallenrot], 8004 [Kupferbraun], 8012 [Rotbraun],
verwendet werden. Für Gliederungs- und Gestaltungszwecke ist die Verwendung von anderen Bekleidungsmaterialien bis zu jeweils 1/3 der einzelnen Gebäudeseiten zulässig. In den zulässigen Anteil werden alle Öffnungen mit eingerechnet. Diese Bestimmungen gelten nicht für Garten- und Gerätehäuser, sowie transparente Gebäudeteile.

Im **Kleinsiedlungsgebiet** ist ausnahmsweise die Errichtung von Gebäuden mit Holzfassade zulässig.

Für das Gebiet WA_3 gilt:
Werden im WA_3 Wohngebäude errichtet, so gilt für diese die obenstehende Festsetzung. Für die Errichtung von gewerblich genutzten Bauten werden keine Festsetzungen bezüglich der Außenwände getroffen.

Nr. 4 Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen der Baugrundstücke sind, insofern diese geplant sind, gemäß §9(1) Nr.25a BauGB mit lebenden Hecken folgender Arten auszuführen:
Gehölze für geschnittene Hecken

Acer campestre	[Feldahorn]
Carpinus betulus	[Hainbuche]
Crataegus monogyna	[Gemein. Weiß.]
Fagus sylvatica	[Rotbuche]

Qualität: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Pflanzabstand maximal 30 cm

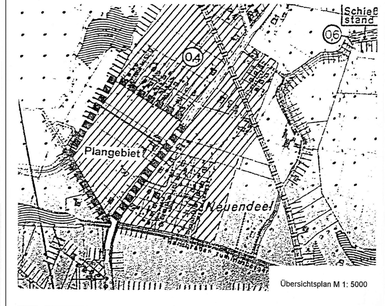
Je Grundstück ist von dieser Regelung eine Zuwegung von 4 m ausgenommen.

Stadt Delmenhorst
Bebauungsplan Nr. 288
" Stedinger Landstraße "

Bebauungsplan Nr. 288

" Stedinger Landstraße "

(mit örtlicher Bauvorschrift)



Planungsbüro Dr.-Ing. Müller
Städtebau - Raumplanung - Architektur
Tannenstraße 2 26122 Oldenburg Tel.: 0441/ 777402 Fax: 0441/ 75729

Maßstab 1 : 1.000

Rechtskräftig seit: 04.06.1999