



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000  
 Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke  
 gestattet (§ 9 Abs. 3 bzw. § 13 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 4 Nieders.  
 Vermessungs- und Katastergesetz vom 2.7.1985 - Nieders. GVBL S. 187  
 Delmenhorst, den 23.07.1993 - Katasteramt Delmenhorst

**PLANZEICHENERKLÄRUNG:**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB treten alle bis dahin rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der baulichen Nutzung
- a) Art und Maß der baulichen Nutzung**
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Fläche für Gemeinbedarf, Anlagen der Telekom AG.
- 0,3** Grundflächenzahl
- 0,6** Geschosflächenzahl (GFZ)
- II** Höchste Anzahl der Vollgeschosse
- b) Bauweisen, Baugrenzen**
- a** abweichende Bauweise; siehe textl. Festsetzung
- Baugrenze
- c) Verkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Zufahrtsverbot
- Straßenverkehrsfläche, -verkehrsberuhigte Zone
- Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger
- d) Grünflächen**
- Öffentliche Grünfläche, Spielplatz
- öffentliche Grünfläche, Parkanlage
- Private Grünfläche
- Private Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem § 9(1) Nr. 20 BauGB
- e) Kennzeichnung von Flächen**
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden mit Altlasten (Kampfmittel oder Bombenblindgänger aus dem zweiten Weltkrieg) belastet sein können. Im gekennzeichneten Bereich ist bei der Durchführung des Bebauungsplanes eine Oberflächen- und/oder Tiefensondierung angezeigt.
- Umgrenzung von Flächen, für Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden; Einbau von Fenstern mit einem Schalldämmmaß von 25 bis 29 dB(A)

**Städtebauliche Daten:**

Von insgesamt 8,94 ha Plangebietsfläche sind ausgewiesen als

1. Allgemeines Wohngebiet	80410 m <sup>2</sup>
2. Öffentliche Grünfläche	1720 m <sup>2</sup>
3. Straßenverkehrsfläche	5130 m <sup>2</sup>
4. Fläche für Gemeinbedarf	1690 m <sup>2</sup>

**HINWEISE:**

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde zutage treten, sind darauf hingewiesen, daß diese Funde melderpflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Bauauftrag für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

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

**RECHTSGRUNDLAGEN:**

Artikel I des Bau- und Raumordnungsgesetzes (BauROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1997;  
 Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TF**

1. Im WA mit zwei Vollgeschossen sind die Ausnahmen nach Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) und Nr. 3 (Anlagen für Verwaltung) allgemein zulässig.
2. Im WA mit einem Vollgeschöß sind alle Ausnahmen nach Absatz 3 unzulässig.
3. Im Bereich mit einem Vollgeschöß ist nur Einzelhausbebauung zulässig. Die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude wird auf zwei beschränkt, die Gebäudelänge beträgt maximal 20 m.
4. Abweichende Bauweise im WA: zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser; jede dieser Gebäudearten darf die Länge von insgesamt 30 m nicht überschreiten.
5. Im Bereich mit einem Vollgeschöß sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind auch zwischen der Straßengrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze zulässig, soweit sie keine Gebäude sind.
6. Im Bereich mit zwei Vollgeschossen sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind nur zwischen der Straßengrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze zulässig, soweit sie keine Gebäude sind.
7. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beim Bau von Einzelhäusern beträgt 600 m<sup>2</sup>. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beim Bau von Doppelhäusern beträgt 400 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beim Bau von Reihenhäusern beträgt 250 m<sup>2</sup>.
8. Garagenzufahrten, Stellplatzflächen sowie Wohn- und Fußwege sind nur als versickerungsfähige Flächen anzulegen, z.B. Rasengittersteine, Distanzplaster.
9. Die zulässige Grundfläche darf im Bereich mit einem Vollgeschöß durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, nur um 33 vom Hundert überschritten werden.
10. Die zulässige Grundfläche darf im Bereich mit zwei Vollgeschossen durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, nur um 40 vom Hundert überschritten werden.
11. Im Bereich mit einem Vollgeschöß ist je angefangene 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein mittelkroniger standortgerechter heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm (Durchmesser ca. 8 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
12. Im Bereich mit einem Vollgeschöß sind 2 % der Grundstücksfläche als Ausgleichsmaßnahme im Bereich der Grundstücksgrenzen anzulegen. Zu Details informiert der Landschaftspflegische Begleitplan.
13. Den Eingriffen auf privaten Grundstücken sind „private Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1) Nr. 20 BauGB“ zugeordnet. Den Eingriffen auf öffentlichen Flächen (Straßen und Wege) sind Maßnahmen auf den Straßen und Wegen (siehe textl. Festsetzung Nr. 16) sowie auf den öffentlichen Grünflächen zugeordnet.
14. Die überbaubare Fläche auf den Flurstücken 192/5 und 193/1 darf nur von der Eutinrer Straße über die Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erschlossen werden.
15. Die überbaubare Fläche auf den Flurstücken 192/3 und 193/1 darf nur vom Lünecker Weg über die Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erschlossen werden.
16. Im Bereich des Regelquerschnittes der Erschließungsstraße ist 1 mittelkroniger Laubbaum je 120 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsfläche zu pflanzen. (Vergleiche dazu Typ AS3 der EAE 85/95)
17. Im Bereich hinter den Gebäuden Bremer Straße 173 - 181 ungerade beträgt die Mindestgrundstücksgröße 400 m<sup>2</sup>.
18. Im Bereich hinter den Gebäuden Lünecker Weg 36 - 38 gerade beträgt die Mindestgrundstücksgröße für Doppelhaushälften je 350 m<sup>2</sup>.
19. Die privaten Flächen mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind wie folgt mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen; Flächige Anpflanzung zur Ausprägung eines Gehölzstreifens mit randlich niederwüchsigen und mittig höherwüchsigen Arten, Bäume und Sträucher sind in lockeren Reihen zu setzen. Sträucher 2 x verpflanzt ohne Ballen bzw. Heister, Höhe 1,00 bis 1,50, Baumanteil mind. 20 %, lichter Versatz in 1,20 m Abstand. Die geeigneten Arten sind der nachstehenden Artenliste zu entnehmen.

Arten	Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs	Standort	Anspruch
Acer campestre	Feldahorn	Großstrauch			obA
Acer platanoides	Spitzahorn	Baum			obA
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Baum			obA
Araliacae lanaiokii	Felsenrose	Mittelstrauch	sonniger Stand		obA
Dicentra atherifolia	Sommerflieder	Mittelstrauch	wendgeschützt		obA
Chaenomeles speciosa	Zierquitten	Klein- bis Mittelstrauch			obA
Cornus alba "Sibirica"	Weißer Hartriegel	Mittelstrauch			obA
Cornus mas	Kornelkirsche	Mittelstrauch			frische Böden
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Mittelstrauch			obA
Corylus avellana	Hasselstrauch	Großstrauch			obA
Cotoneaster multiflorus	Blütenmispel	Mittelstrauch			obA
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Großstrauch			obA
Deutzia x magnifica	Hohe Deutzia	Mittelstrauch	sonniger Stand		frische Standorte ohne Staunässe
Hippophae rhamnoides	Sanddorn	Mittelstrauch	sonniger Stand		obA
Malus sylvestris	Wildapfel (Hölpapfel)	Großstrauch/ Baum	lichter Stand		obA
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin	Mittelstrauch			obA
Physocarpus opulifolius	Blasenpflanze	Mittelstrauch			obA
Prunus avium	Vogelkirsche	Großstrauch	sonniger Stand		keine Staunässe vertragend
Prunus cerasifera	Kirschpflaume	Mittelstrauch			obA
Prunus mahaleb	Stein-Weichsel	Mittel- Großstrauch	sonniger Stand		obA
Prunus padus	Traubenkirsche	Großstrauch			frische bis feuchtere Standorte
Prunus spinosa	Schilke	Mittelstrauch	sonniger Stand		obA
Pyrus communis	Wildbirne	Großstrauch bis Baum	sonniger Stand		obA
Quercus robur	Stieleiche	Baum			obA
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere	Mittelstrauch	sonniger Stand		obA
Rosa alvensis	Feldrose	Kleinststrauch	sonniger Stand		obA
Rosa canina	Häckchenrose	Mittelstrauch	sonniger Stand		obA
Sax. caprea	Schilke	Großstrauch			frischer bis feuchter Standort
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Mittelstrauch			obA
Sorbus aucuparia	Eberesche	Großstrauch			obA
Sorbaria sorbifolia	Federmeise	Mittelstrauch			obA
Sorbus intermedia	Häckermeise	Mittelstrauch			obA
Syringa vulgaris	Wildflieder	Großstrauch	sonniger, windgeschützter Stand		obA
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Baum	nicht an Pflanzplätzen		frische Böden bevorzugend

obA: ohne besondere Ansprüche an Boden und Bodenfeuchte

**Präambel**

Aufgrund der §§ 1(3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 01.01.1998 und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Delmenhorst diesen Bebauungsplan Nr. 251, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 26.05.1998

gez. Thölke  
Oberbürgermeister

Stadt Delmenhorst

Siegel

gez. Boese  
Oberstadtdirektor

---

**Verfahrensnachweis**

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 05.10.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 251 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2(1) BauGB am 26.02.1994 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Delmenhorst, den 08.09.1994

Siegel

Der Oberstadtdirektor Stadtplanungsamt

Im Auftrag  
gez. U. Ihm

Delmenhorst, den 22.04.1997

Siegel

Der Oberstadtdirektor Stadtplanungsamt

Im Auftrag  
gez. U. Ihm

Die Planunterlagen entsprechen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.07.1993). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben vom 16.03. bis 27.03.1998 gemäß § 3(3) BauGB öffentlich ausliegen.

Delmenhorst, den 30.03.1998

Siegel

Der Oberstadtdirektor Stadtplanungsamt

Im Auftrag  
gez. U. Ihm

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

Delmenhorst, den 24.06.1996

Stadtplanungsamt

gez. K. Keller

gez. U. Ihm

Der Rat der Stadt hat nach Prüfung der Anträge in seiner Sitzung am 26.05.1998 den Bebauungsplan Nr. 251 gem. § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Delmenhorst, den 27.05.1998

Siegel

Der Oberstadtdirektor Stadtplanungsamt

Im Auftrag  
gez. U. Ihm

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 (3) BauGB am 09.07.1998 im Delmenhorster Kreisblatt bekanntgemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am 09.07.1998 rechtsverbindlich geworden.

Delmenhorst, den 09.07.1998

Siegel

Der Oberstadtdirektor Stadtplanungsamt

Im Auftrag  
gez. U. Ihm

**Stadt Delmenhorst**

**Bebauungsplan Nr. 251 - U 9 - „Eutinrer Straße - Preetzer Weg“**

für einen Bereich zwischen Syker Straße, Lünecker Weg, Bremer Straße und Kieler Weg

Übersichtsplan

Maßstab 1:10000

Rechtsverbindlich seit: 09.07.1998

Entwurf: Stadtplanungsamt, Dipl.-Ing. H.U. Rometsch  
 Zeichnung: Frau Hullmann