



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Die in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

#### HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 beträgt die maximale Höhe baulicher Anlagen 8,5 m. Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 1,0 m sind ausnahmsweise zulässig (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).
2. Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsanlage. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

#### BAUWEISE SOWIE ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 sind in der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser mit Gebäudelängen und -breiten bis maximal 25,0 m zulässig. Es gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) für die offene Bauweise.
2. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist bei baulichen Maßnahmen zur Erhaltung sowie zur Nutzungsänderung bestehender Gebäude und Gebäudeteile ein Zurücktreten von der Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
3. Im Plangebiet sind bauliche Maßnahmen zur Erhaltung sowie zur Nutzungsänderung bestehender Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
4. Auf den rückwärtigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 sind Anlagen nach § 12 BauNVO nicht zulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur bis zur Hälfte der Tiefe im Anschluss an die rückseitige Baugrenze zulässig.

#### HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

1. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen und bei Doppelhäusern 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.
2. In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sind je Einzelhaus 1 Wohnung und bei Doppelhäusern 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. Ausnahmsweise ist eine zusätzliche Einliegerwohnung zulässig, wenn sie baulich untergeordnet ist.

### BAUMPFLANZUNGEN AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)

Im Plangebiet ist pro Baugrundstück 1 standortgerechter Laubbaum (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm) oder alternativ 1 Hochstamm-Obstbaum (Pflanzqualität: 2 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm) zu pflanzen. Die Bäume sind von den Grundstückseigentümern in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Fertigstellung der Wohngebäude zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Falle eines Abgangs ist ein gleichartiger Ersatz in der folgenden Pflanzperiode zu leisten.

### BEFESTIGUNG DER STELLPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

Nicht überdachte Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. wassergebundener Decke, Rasengittersteine, Porenpflaster, Fugenpflaster o. ä.) zu befestigen.

### RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON DACH- UND OBERFLÄCHENWASSER (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 ist auf den nicht überbaubaren Flächen das anfallende Regenwasser der Dachflächen in einer ausreichend dimensionierten Anlage zur Regenwasserrückhaltung (z. B. Zisteme) zu speichern. Der Überlauf ist an eine dezentrale/semizentrale Versickerungsanlage anzuschließen. Die Versickerung hat großflächig über belebte Bodenzonen, als Flächenversickerung oder durch Sammlung und Einleitung in oberirdische oder oberflächennahe Versickerungsanlagen (z. B. Mulden, Rigolen etc.) zu erfolgen. Die Versickerung in Schächten o. ä. ist nicht zulässig. Die Regenwasserrückhaltung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist ausnahmsweise zulässig.

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT GEMÄSS § 84 NBAUO

Gemäß § 84 Abs. 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der zurzeit geltenden Fassung werden die folgenden örtlichen Bauvorschriften im Sinne des § 84 NBauO als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO wird bestimmt, dass die sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Gartenbereiche von Versiegelung freizuhalten, zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Nicht zulässig ist daher die großflächige vegetationslose Verwendung von Gesteinen (zum Beispiel Kies, Kiesel, Schotter, Pflaster) und/oder Folienabdeckungen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von dieser örtlichen Bauvorschrift kann ausschließlich zum Zwecke der Herstellung der notwendigen Flächen für Nebenanlagen abgewichen werden.
2. Im Plangebiet sind entsprechend § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO pro Wohnung zwei Einstellplätze herzustellen.
3. In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sind nur Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15° zulässig. Ausgenommen hiervon sind Solaranlagen, Wintergärten sowie untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Vordächer).
4. In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sind Grundstückseinfriedungen zu angrenzenden Baugrundstücken (Nachbargrenzen) nur als lebende Hecke oder Gehölzstreifen mit standortgerechten Gehölzen (z. B. Weißdorn, Hainbuche, Feldahorn, Buche, Eibe), Holzzaune oder als Kombination von lebenden Hecken mit Holzäunen mit einer maximalen Höhe von jeweils 2,0 m zulässig.

### VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 08.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 378 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.11.2019 bekanntgemacht worden.

Delmenhorst, den 01.11.2022

Die Oberbürgermeisterin  
Fachdienst Stadtplanung  
Im Auftrag  
gez. Stefan Lehmann

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung haben vom 28.02.2022 bis 31.03.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 14.02.2022 im Delmenhorster Kreisblatt bekanntgemacht worden.

Delmenhorst, den 01.11.2022

Die Oberbürgermeisterin  
Fachdienst Stadtplanung  
Im Auftrag  
gez. Stefan Lehmann

Planunterlage: Liegenschaftskarte 1:1000

Die Verwertung für nichtlegene 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 Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.07.2019). 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 07.11.2022

Landesamt für Geoinformation und  
Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
RD Oldenburg-Oldenburg  
Katasteramt Delmenhorst  
Im Auftrag  
gez. G. Janzen

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes und der dazugehörigen Begründung wurde in der Zeit vom 02.05.2022 bis 03.06.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wiederholt. Ort und Dauer der Wiederholung der öffentlichen Auslegung sind am 22.04.2022 im Delmenhorster Kreisblatt bekanntgemacht worden.

Delmenhorst, den 01.11.2022

Die Oberbürgermeisterin  
Fachdienst Stadtplanung  
Im Auftrag  
gez. Stefan Lehmann

Für die Aufstellung des Planentwurfes

Delmenhorst, den 01.11.2022

Fachdienst Stadtplanung  
gez. Stefan Lehmann

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 378 nach Prüfung aller Stellungnahmen und Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in seiner Sitzung am 27.09.2022 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Delmenhorst, den 01.11.2022

Die Oberbürgermeisterin  
Fachdienst Stadtplanung  
Im Auftrag  
gez. Stefan Lehmann

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.11.2022 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 18.11.2022 rechtsverbindlich geworden.

Delmenhorst, den 18.11.2022

Die Oberbürgermeisterin  
Fachdienst Stadtplanung  
Im Auftrag  
gez. Stefan Lehmann

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

allgemeine Wohngebiete

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Geschosflächenzahl (GFZ)

Grundflächenzahl (GRZ)

Zahl der Vollgeschosse

Zahl der Vollgeschosse zwingend

Gebäudehöhe maximal

#### 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Offene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

Abweichende Bauweise

#### 4. VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie (entfällt, wenn sie mit einer Baulinie zusammenfällt)

#### 5. SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Lärmpegelbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Grenze unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der baulichen Nutzung

### SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)

Die Baugrundstücke befinden sich in den Lärmpegelbereichen II - V. Als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist bei Um- oder Neubauten eine Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude vorzusehen. Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind auf der Grundlage von DIN 4109, Tabelle 7, die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß R <sub>w, res</sub> der Außenbauteile in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Ähnliches	Büro- und Ähnliches
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Bei Um- oder Neubauten von Wohngebäuden ist das Schalldämmmaß der Fassade und des Fensters nach DIN 4109, Tabelle 8-10 i. V. m. VDI 2719, Ziffer 3, Tabelle 2 oder Tabelle 3 auszuführen. Dabei können Abschirmungen durch bestehende Gebäudekörper berücksichtigt werden. Für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 sind in den Lärmpegelbereichen II - V passive Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 ist bei der Verwirklichung von Vorhaben nach § 30 BauGB zu berücksichtigen.

### NUTZUNG DER SOLAREN STRAHLUNGSENERGIE, INSBESONDERE DURCH PHOTOVOLTAIK (§ 9 ABS. 1 NR. 23 B BAUGB)

1. Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
2. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

### DACHBEGRÜNUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sind die Dächer der baulichen Hauptanlagen und Garagen/Carports zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist mindestens eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus. Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dachein- und Aufbauten bis zu einem Anteil von max. 30 % der Gesamtdachfläche sind von der Begrüpfungspflicht ausgeschlossen.

### HINWEISE

#### BODENDENKMALE

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde zutage treten, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind. Die Funde sind unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

#### BAUMSCHUTZSATZUNG

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

#### DIN 4109 „SCHALLSCHUTZ IM HOCHBAU“

Die DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) liegt am Ort der Einsichtnahme für die rechtskräftigen Bebauungspläne der Stadt Delmenhorst zu jedermanns Einsicht bereit.

#### 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, Panzerfauste 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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) zuletzt geändert worden ist.

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist.

§ 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012, die durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384) zuletzt geändert worden ist.

### PRÄAMBEL

Aufgrund der § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191), hat der Rat der Stadt Delmenhorst den Bebauungsplan Nr. 378 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 01.11.2022



Stadt Delmenhorst  
gez. Petra Gerlach  
Oberbürgermeisterin

Stadt  
Delmenhorst



## Bebauungsplan Nr. 378 "Anton-Günther-Straße 45-55"

für einen Bereich westlich der Anton-Günther-Straße

### Verfahren nach § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften



Rechtskräftig seit: 18.11.2022

### FACHDIENST 51 - STADTPLANUNG

Entwurf: M.A. Udo Lohreit  
Zeichnung: Anke Eilers