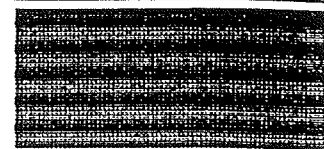


# Stadt Delmenhorst

Bebauungsplan Nr. 288

" Stedinger Landstraße "



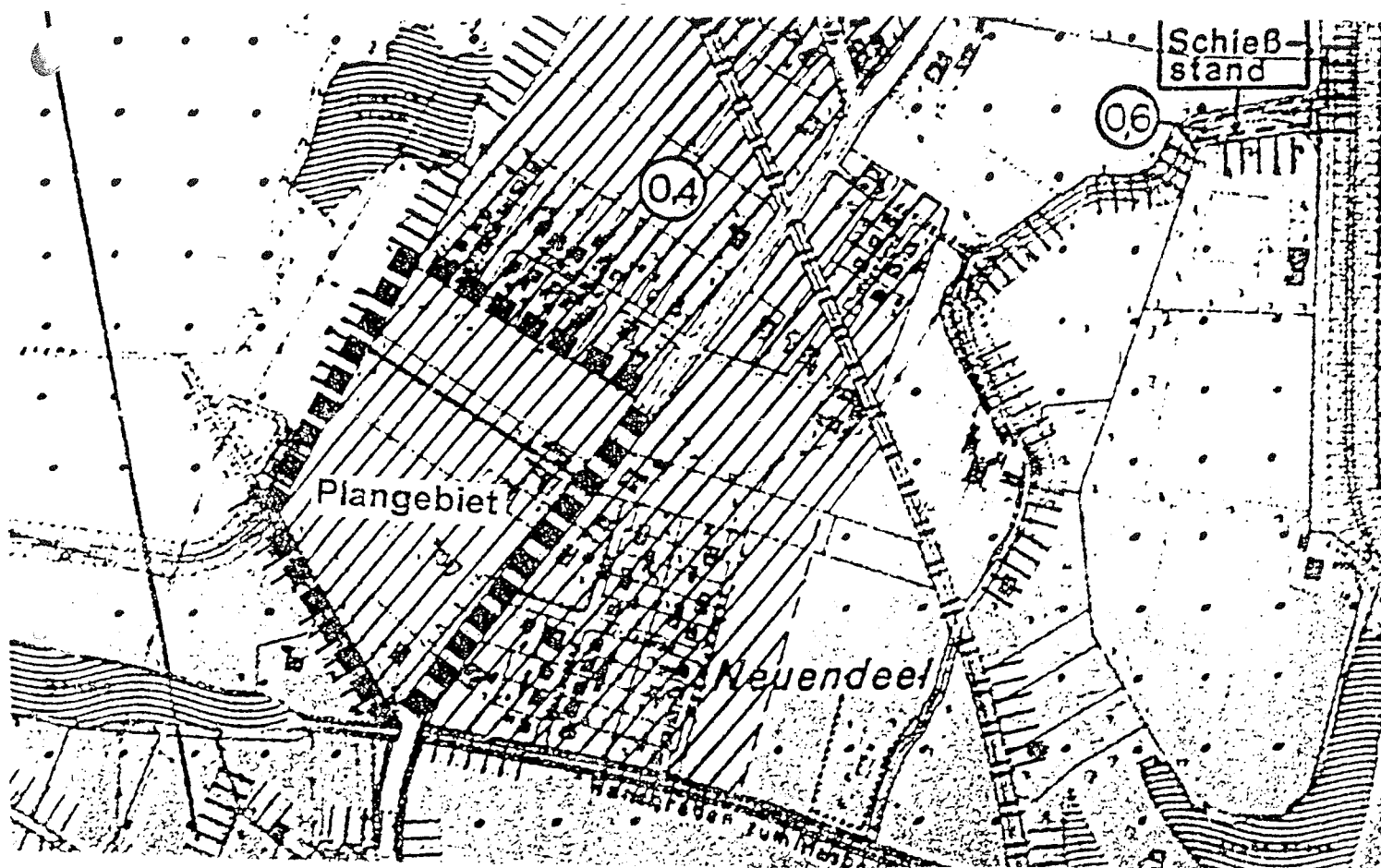
## Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch ( BauGB ) zum

## Bebauungsplan Nr. 288

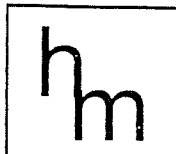
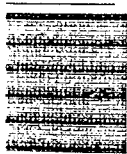
" Stedinger Landstraße "

( mit örtlicher Bauvorschrift )



Rechtskräftig seit 04.06.1999

Übersichtsplan M 1: 5000



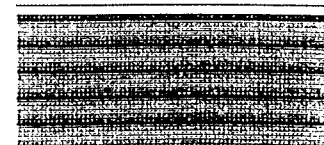
Planungsbüro Dr.-Ing. Müller

Städtebau - Raumplanung - Architektur

Tannenstraße 2 26122 Oldenburg

Tel. 0441/ 777492

Fax: 0441/ 75729



## **INHALT**

### **I GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

- I.1 Rechtsgrundlagen des B-Plans Nr. 288 "Stedinger Landstraße"
- I.2 Aufstellungsbeschluß
- I.3 Räumlicher Geltungsbereich
- I.4 Flächennutzungsplan
- I.5 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
- I.6 Bestandsstrukturen
  - 6.1 Bestand aus städtebaulicher Sicht
  - 6.2 Bestand aus grünordnerischer Sicht

### **II PLANUNGSANLASS, -ZIELE, PLANERFORDERNIS**

- II.1 Allgemeines
- II.2 Bebauungskonzept
- II.3 Erschließungskonzept
- II.4 Grünordnungskonzept
- II.5 Entwässerungskonzept

### **III INHALT DES BEBAUUNGSPLANS**

- III.1 Art der baulichen Nutzung
- III.2 Maß der baulichen Nutzung
- III.3 Bauweise, Baugrenzen
- III.4 Garagen und Nebenanlagen
- III.5 Verkehrsflächen
- III.6 Belange des Immissionsschutzes
  - 6.1 Lärm
  - 6.2 Geruch
- III.7 Eingriffsregelung
  - 7.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft
  - 7.2 Vermeidung / Verminderung des Eingriffs
  - 7.3 Ausgleichsmaßnahmen
  - 7.4 Abwägung (Städtebau / Naturschutz)
- III.8 Örtliche Bauvorschriften
  - 8.1 Ausgangsbedingungen / Zielsetzungen
  - 8.2 Rechtsgrundlagen
  - 8.3 Gestalterische Festsetzungen
- III.9 Hinweise
- III.10 Nachrichtliche Übernahmen
- III.11 Öffentlicher Spielplatz

### **IV VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

- IV.1 Ver - und Entsorgung
- IV.2 Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

## **Anhang**

Bebauungsplan  
Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften...  
Landschaftspflegerischer Begleitplan

# **I. GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

## **I.1 Rechtsgrundlagen des B-Plans Nr. 288 "Stedinger Landstraße"**

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

## **I.2 Aufstellungsbeschluß**

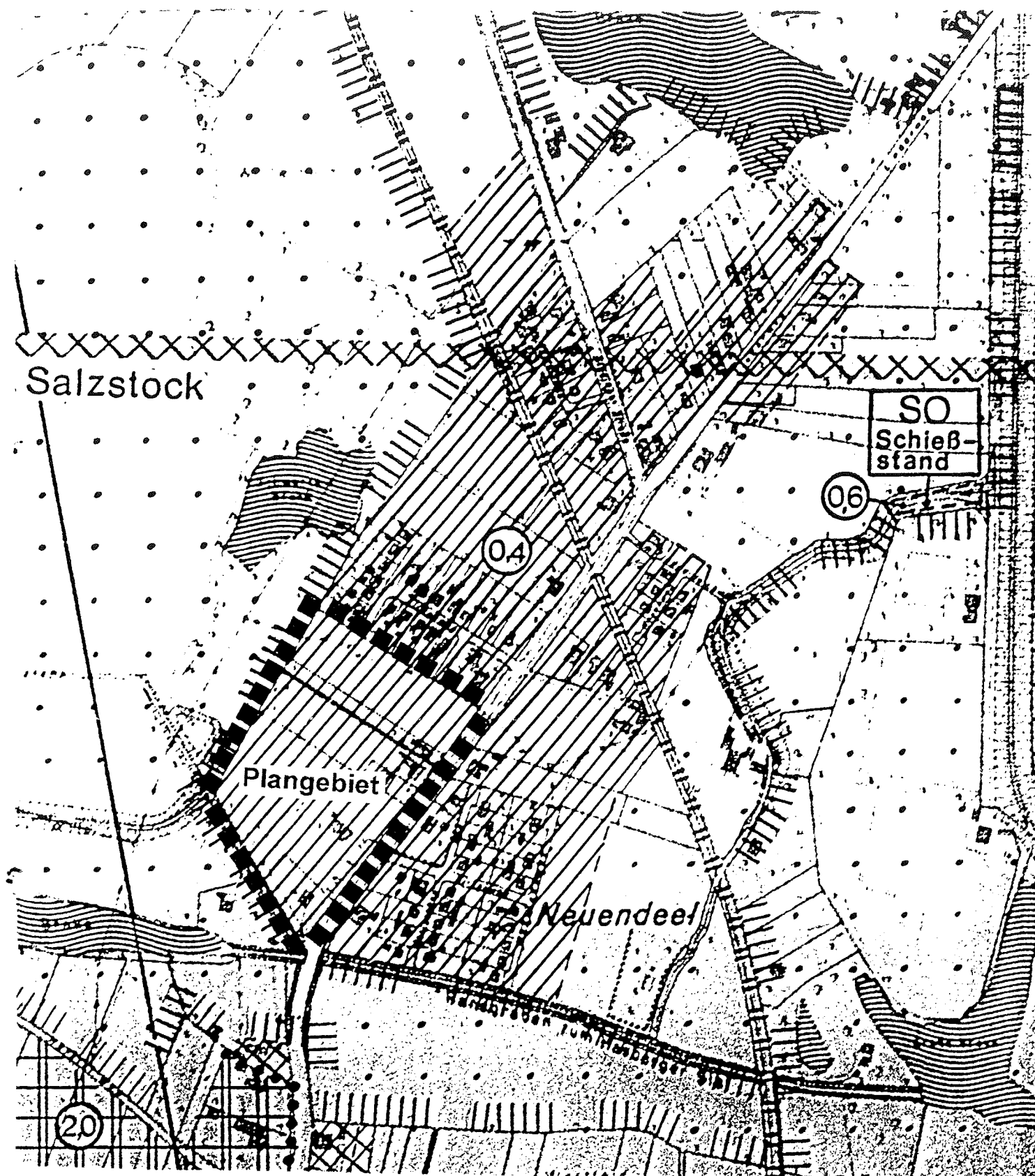
Der Rat der Stadt Delmenhorst hat am 11.02.1997 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 288 mit der Bezeichnung " Stedinger Landstraße " beschlossen.

## **I.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Der genaue Geltungsbereich ist auf dem beiliegenden Bebauungsplan ersichtlich.

## **I.4 Flächennutzungsplan**

Die in der Bebauungsplanung betroffenen Flurstücke sind im geltenden Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt (siehe nachstehende Abbildung).



Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan vom 19.09.1997 M 1 : 5000  
(Rückvergrößerung aus Mikrofilm)

## I.5 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 288 liegt der z.Zt. geltende Flächennutzungsplan vom 19.09.1979 zu Grunde. In diesem sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung berücksichtigt. Der Flächennutzungsplan der kreisfreien Stadt Delmenhorst hat gleichzeitig die Qualität eines Regionalen Raumordnungsprogramms.

## I.6 Bestandsstrukturen

### I.6.1 Bestand aus städtebaulicher Sicht

Das geplante Baugebiet liegt auf den Flurstücken 52/1, 53/1, 51, 50/6, 50/5, 49/1, 48 am nördlichen Stadtrand von Delmenhorst im Ortsteil Neuendeel.

Es schließt im Osten die Hauptverkehrsstraße "Stedinger Landstraße" an. Direkt von der Stedinger Landstraße werden drei Einfamilienhäuser (Flurstücke 50/6, 50/5 und 49/1) erschlossen.

Ein weiteres EFH auf dem Flurstück 51 (Stedinger Landstraße 18) ist ein potentielles Baudenkmal.

Aus der Sicht der Baudenkmalspflege und der archäologischen Denkmalspflege wird darauf hingewiesen, daß sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand das Einzeldenkmal Stedinger Straße Nr.18 (§3 abs.2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz im Plangebiet befindet.

Im Südosten an der Stedinger Landstraße -Ecke Hemmelskamp- befindet sich ein Gebäude der Sparkasse mit einer Wohneinheit. Die Erschließung dieses Gebäudes erfolgt über eine nördlich des Hemmelskamps gelegenen privaten Zufahrt.

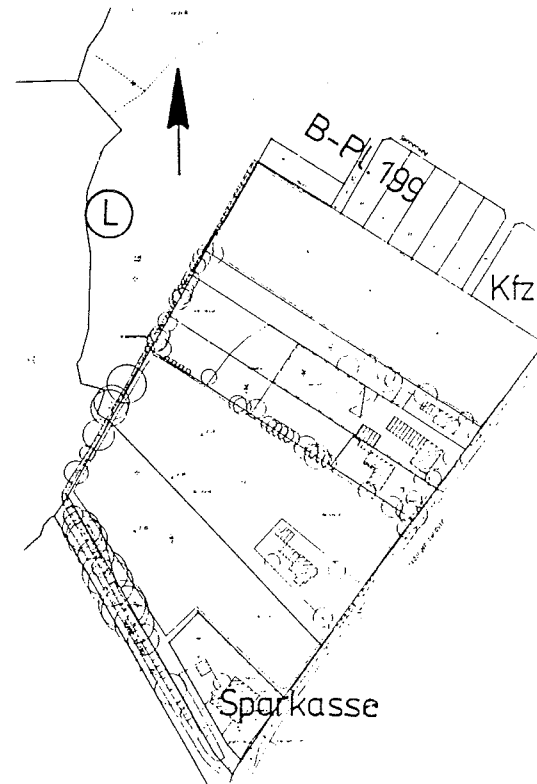
Die südliche Begrenzung des Plangebiets bildet der "Hemmelskamp", ein Privatweg, der einem Landwirt und einem westlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebäude (landwirtschaftlicher Nebenerwerb) zur Erschließung dient. Der Hemmelskamp ist ein schmaler landwirtschaftlicher Weg, durch beiderseits stehende große Buchen eingefaßt (Naturdenkmal).

Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein landwirtschaftlich geprägtes Landschaftsschutzgebiet.

Im Norden befindet sich ein Wohngebiet (Bebauungsplan Nr.199). Es umfaßt den Bereich des Sonnenweges und ist zum größten Teil schon bebaut. Dies gilt insbesondere für das an das Plangebiet anschließende Gebiet. Der Bebauungsplan Nr. 199 sieht zwei Verkehrsanschlüsse zum Plangebiet (B-Plan Nr. 288) vor, die eine Anbindung der beiden Baugebiete zumindest teilweise ermöglichen. Als einzige Haupteerschließung für das Plangebiet kommen diese beiden Stiche nicht in Frage, da die geringfügige Breite (5.0 m) und die zusätzliche Verkehrsbelastung der jetzigen Anwohner große Probleme (Erschließung, Lärmbelastung für die bestehende Bebauung) aufwerfen würde.

Obwohl das Grundstück, welches nördlich an der Stedinger Landstraße an das Plangebiet angrenzt, als WA-Gebiet ausgewiesen ist, ist es de facto als eine Art eingeschränktes Gewerbegebiet anzusehen. Hier ist ein Autohändler mit anliegender Kfz.-Werkstatt ansässig.

Durch das Bebauungsgebiet führt eine Versorgungsleitung DN 200 des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

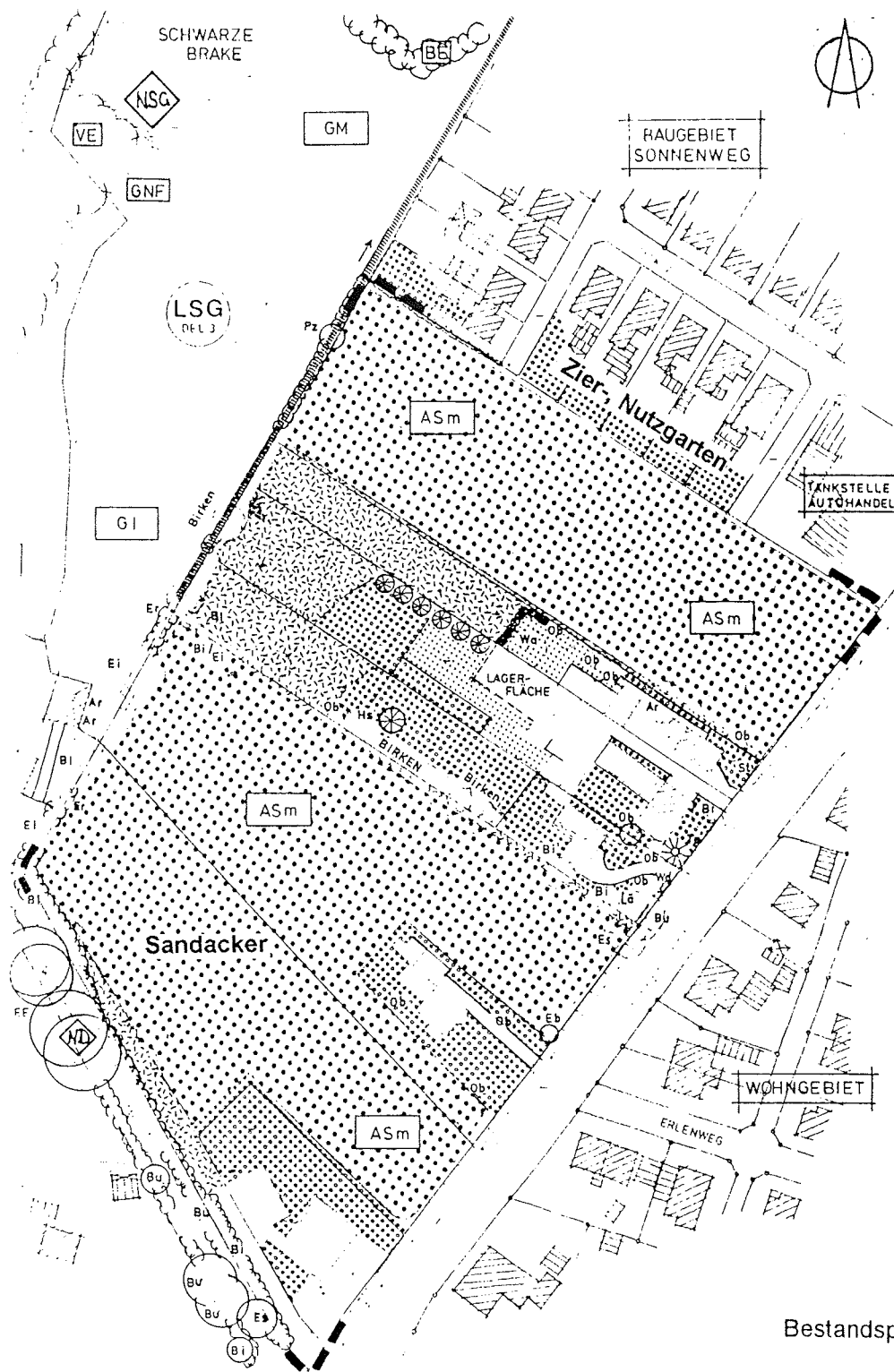


Bestandsplan Maßstab ca. 1 : 4000

## I.6.2 Bestand aus grünordnerischer Sicht

Das Plangebiet unterliegt überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung (Maisacker). Es stellt in seiner Wertigkeit einen weniger empfindlichen Bereich dar.

Im mittleren Bereich befinden sich teilweise brachliegende Hausgartenbereiche mit halbruderalen Gras- und Staudenfluren (mit Dominanz von Giersch und Brennnessel) sowie nitrophile Saumgesellschaften am Ackerrand. Die das Landschaftsbild bestimmenden Baum- und Strauchhecken an der West- und Südgrenze (zweireihige Buchenallee, potientiell Naturdenkmal -> Verfahren zur Ausweisung als ND läuft) sowie im mittleren Planbereich sind als empfindliche bzw. sehr empfindliche Bereiche einzustufen.



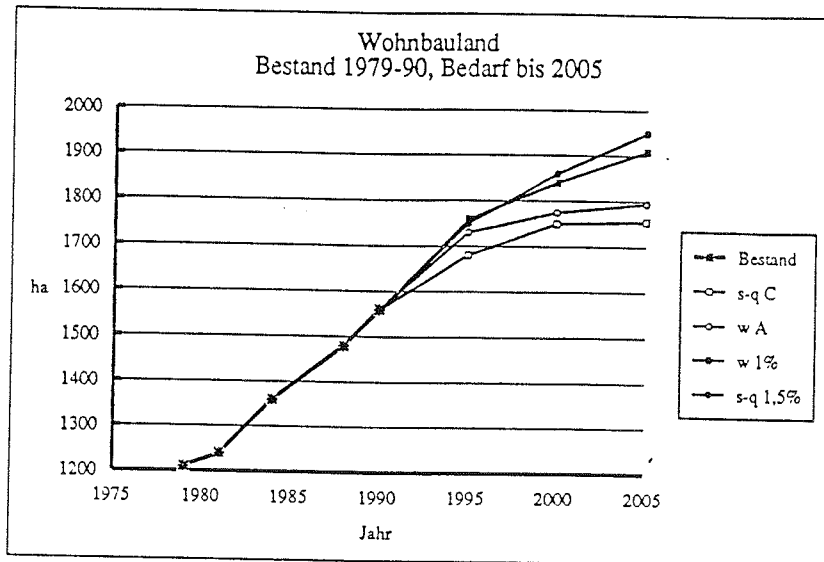
Bestandsplan Maßstab 1 : 2.000

## II. PLANUNGSANLASS, - ZIELE, PLANERFORDERNIS

### II.1 Allgemeines

Die Stadt Delmenhorst beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 288 "Stedinger Landstraße" die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Bereitstellung von bedarfsgerechten Wohnbaugebieten zu schaffen.

In der Stadt Delmenhorst besteht dringender Wohnbedarf (siehe nachstehende Abbildung):



Nach obenstehender Abbildung\* ist eine Sättigung an Verbrauch von Siedlungsflächen in den nächsten Jahren nicht abzusehen, da alle Einzelkurven in dem angezeigten Zeitraum ansteigend verlaufen.

### II.2 Bebauungskonzept:

Planungsziel ist es, in dem Bereich "Stedinger Landstraße" als Ergänzung zu den bereits vorhandenen Wohnbauten ein Baugebiet für Wohnzwecke (WA und WS) zu schaffen, das der Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern dienen soll. Die Einfamilienhausgrundstücke haben eine dem Bedarf entsprechende Größe von mind. 500 bis max. 850 m<sup>2</sup>. Für die Doppelhausgrundstücke sind Größen von mind. 375 m<sup>2</sup> pro Haushälfte festgesetzt. Um dem nordöstlich des Plangebiets anliegenden Kfz-Händler Entwicklungsmöglichkeiten zur Erweiterung seines Betriebes zu lassen, ist ein Teil des Plangebiets mit vom übrigen Plangebiet abweichenden gestalterischen Festsetzungen festgesetzt (siehe auch Kapitel III).

Es wird über Festsetzungen und einen städtebaulichen Vertrag die Zahl der Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes begrenzt. Es soll später eine Dichte (freistehende Einfamilienhäuser) erreicht werden, die auch dem städtebaulichen Umfeld entspricht.

Die Festsetzung eines Teils des Plangebietes als Kleinsiedlungsgebiet (WS) soll eine Nutzungsstruktur ermöglichen, welche mögliche Konflikte mit dem südwestlich des Plangebietes angrenzenden landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb von vornherein minimiert.

Durch die Festsetzung als Kleinsiedlungsgebiet ist in diesem der Landschaft zugeordneten Bereich z.B. Kleintierhaltung zulässig, die gerade bei Familien mit Kindern häufig aktuell ist. Auch der Verordnungsgeber hat sich 1990 entschlossen, den Gebietstypus beizubehalten, da er nach wie vor dafür Bedarf in der Bevölkerung sieht.

Wesentlich im Kleinsiedlungsgebiet ist auch die Nutzung des Grundstücks zur gartenbaulichen Erzeugung.

Nach übereinstimmender Auffassung der Landwirtschaftskammer und des Veterinäramtes handelt es sich bei der landwirtschaftlichen Tätigkeit auf dem angepachteten Nachbargrundstück um eine Nebenerwerbstätigkeit. Nach dem Bundesimmissionsgesetz sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, daß schädliche Umwelteinwirkungen (dazu gehören nach der

\* Quelle: Stadt Delmenhorst "Berichte zur Stadtentwicklung" 2A (S. 48, ABB. 24)

Begriffsbestimmung auch Gerüche) verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Es gilt das Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Mit der Landwirtschaftskammer bestand bei der Erörterung der Problematik Übereinstimmung, daß eine angemessene und sachgerechte Reaktion auf die Gegebenheiten mit der Festsetzung eines 'Kleinsiedlungsgebietes', entsprechend der Baunutzungsverordnung (§2), in dem landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen allgemein zulässig sind, im Randbereich erfolgen kann.

In Kleinsiedlungsgebieten sind Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten allgemein zulässig. Da sich die Kleinsiedlungsgebiete neuerer Prägung aufgrund geringerer Forderungen nach Landzulage etc. bezüglich der Kleinsiedlungen den allgemeinen Wohngebieten ihrem Charakter nach stark angenähert haben, fügt es sich in den Gesamtcharakter des Gebietes ein.

Der nordöstliche Bereich des Plangebietes wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, jedoch wird auf dieser Fläche als ausnahmsweise zulässige Nutzung ein nichtstörender Gewerbebetrieb zugelassen. Es ermöglicht dem benachbarten Kfz-Händler eine Ausweitung seines Betriebes und dient zugleich als Lärmpuffer gegen eventuelle Schallemissionen aus der ebenfalls von ihm betriebenen Kfz.-Werkstatt.

### **II.3 Erschließungskonzept:**

Ziel der Planung ist eine möglichst sparsame und schonende Erschließung des Gebietes.

Das Wohngebiet wird über zwei neu anzulegende Erschließungsstraßen erschlossen. Der nördliche, kleinere Teil des Plangebiets wird über die im Nordosten vorhandene Anbindung durch den Sonnenweg erschlossen. Die Haupteerschließung erfolgt über eine gegenüber dem Erlenweg anzulegende Planstraße.

Die Wohnstraßen sind entsprechend der zu erwartenden Verkehrsbelastung unterschiedlich dimensioniert (Trassenbreiten von 5 m, 6 m und 8 m).

Um die Verkehrsbelastung innerhalb der Wohngebiete weitestmöglich zu reduzieren, ist eine Trennung der beiden Erschließungsstraßen durch eine Schleusensituation angedacht. Eine solche Schleuse läßt keinen Pkw passieren, wohl aber Lkws (Müllfahrzeuge, Möbeltransporter etc.), Fußgänger, Radfahrer und auch den motorisierten Zweiradverkehr.

Es ist hier ein Leitungsrecht festgesetzt, welches den PKW-Verkehr ausschließt.

In der Ausbauplanung ist für Rettungsfahrzeuge ein Kurvenradius von mindestens 9,25 m zu berücksichtigen (Löschfahrzeuge und Hubrettungsfahrzeuge).

Keines der neuen Baugrundstücke wird direkt über die Stedinger Landstraße erschlossen. Es ist hierfür ein Verbot der Zu- und Abfahrt festgesetzt.

Das WA<sub>3</sub>-Gebiet welches dem Kfz.-Händler als Erweiterungsfläche dienen soll, ist für Kfz. ausschließlich über das Firmengelände erreichbar. Sowohl zur neu anzulegenden Erschließungsstraße als auch zur Stedinger Landstraße ist ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Das Zu- und Abfahrtsverbot zur neu anzulegenden Erschließungsstraße wird im Falle der Errichtung von Wohnbauten für diese außer Kraft gesetzt.

Unter Berücksichtigung der Grundsätze und Ziele des Landesraumordnungsprogrammes, die auf eine deutliche Bevorzugung des Verkehrsträgers ÖPNV vor konkurrierenden Verkehrsträgern hinwirken, soll grundsätzlich eine Siedlungsstruktur angestrebt werden, die die Anbindung der Siedlungsbereiche an das öffentliche Personennahverkehrsnetz sicherstellt.

Für das Plangebiet steht die Haltestelle "Hemmelskamp" an der Stedinger Landstraße zur Verfügung. Die Haltestelle wird von der DelBus-Linie 209 im Stundentakt bedient.

Die Linie fährt u.a. den ZOB bzw. Bahnhof in Delmenhorst an. In Sandhausen (Endhaltestelle) bestehen fahrplanmäßige Anschlüsse zu der Rufbuslinie 3 und dem AST-Verkehr (Anruf-Sammel-Taxi) Lemwerder. Die Verknüpfung mit der BS AG-Linie 61 ist z.T. gegeben, aber nicht definiert.

Die Haltestelle "Hemmelskamp" wird ebenfalls von der Linie 132 (Delmenhorst-Lemwerder-Berne) der Weser-Ems Bus GmbH bedient.

Die Regelung der Zufahrt direkt von der Stedinger Straße aus zum Baugebiet und die Art dieses Knotenpunktes ist mit dem Straßenbauamt Oldenburg-Ost als zuständigem Träger der Straßenbaulast geklärt.

Es wird eine Linksabbiegespur (Aufstellbereich) erstellt, so daß ein ungehinderter Verkehrsfluß auf der Stedinger Landstraße gewährleistet ist.

## II.4 Grünordnungskonzept:

Ziel der Planung ist es, einen möglichst großen Ausgleich für die neu geplanten versiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes zu schaffen.

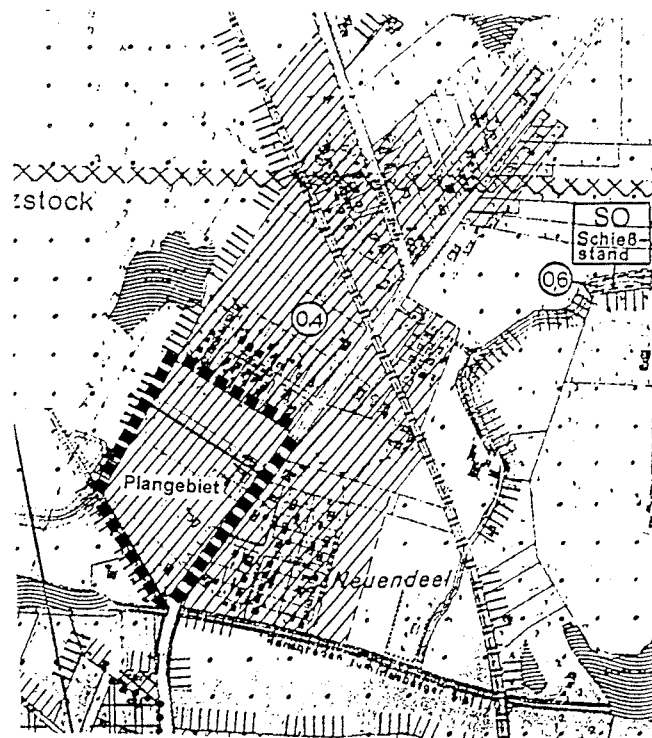
Folgende Maßnahmen sind erarbeitet worden:

- Festsetzung der erhaltenswerten Baum- und Gehölzbestände (3m Abstand der Baugrenzen zur Senkrechtpjektion des Krontraufbereichs)
- Durchgrünung des Baugebietes entlang der Verkehrsflächen
- Festsetzung zur Pflanzung von Einzelbäumen auf den Privatgrundstücken,
- Einfriedung der Privatgrundstücke nur mittels lebender Hecken zulässig,
- zur Vermeidung baubedingter und anlagebedingter Beeinträchtigungen sind im Landschaftspflegerischen Begleiplan Vorschläge enthalten, die während der Bauphase beachtet werden sollen
- Verwendung von wasserdurchlässigem / breittugig verlegtem Pflastermaterial für Zufahrten Stellplätze, Terrassen u.ä. bei einer Überschreitung der GRZ von 20-50% ( § 19 (4) Satz 3 BauNVO ).
- Festsetzung privater Grünstreifen (3 bis 6 m) zur Gliederung und Durchgrünung des Gebietes
- Festsetzung privater Grünstreifen (8 m) zur Ortsrandausbildung im Nord-Westen zum Landschaftsschutzgebiet hin
- Einhaltung eines Schutzabstandes Senkrechtpjektion des Krontraufbereichs plus 5m zur Buchenallee
- Anlegen eines Spielplatzes

## II.6 Entwässerungskonzept

Der ursprüngliche Ansatz der Planung war eine Oberflächenentwässerung im Plangebiet mit Ableitung des anfallenden Regenwassers (auch das der Erschließungsstraßen) in die "Schwarze Brake". Aus Gründen des Naturschutzes wurde aber nach einer Vorbesprechung mit dem Umweltamt der Stadt Delmenhorst von dieser Lösung abgesehen, da die "Schwarze Brake" im Landschaftsschutzgebiet liegt und somit nicht als Vorfluter (und dem damit verbundenen Stoffeintrag) genutzt werden soll.

Somit erfolgt nun die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen direkt über Sickerflächen, welche am Straßenrand innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet sind. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist oberflächlich über Sickermulden o.ä. auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern oder auch zu sammeln (z.B. Zisterne). Sickerschächte sind nicht zulässig.



Übersichtsplan (F-Plan) ohne Maßstab

### III. Inhalt des Bebauungsplans

#### III.1 Art der baulichen Nutzung

##### Allgemeine Wohngebiete WA<sub>1-5</sub>

Der überwiegende Teil des Baugebietes ist als allgemeines Wohngebiet (6 Gebiete, WA<sub>1-6</sub>) festgesetzt.

Um in den WA-Gebieten 1 bis 5 späteren Störungen vorzugreifen wird hier vom §1(6) BauNVO Gebrauch gemacht, demnach die gemäß §4(3) Ziff.1, 3, 4 u. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

ausgeschlossen werden.

Gemäß § 1 (5) BauNVO ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA<sub>1-5</sub> (§4(2) BauNVO) folgende, allgemein zulässige Nutzung nicht zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke.

##### Allgemeines Wohngebiet WA<sub>6</sub>

Um in dem WA-Gebieten WA<sub>6</sub> späteren Störungen vorzugreifen wird hier vom §1(6) BauNVO Gebrauch gemacht, demnach die gemäß §4(3) Ziff.1, 3, 4 u. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

ausgeschlossen werden.

Gemäß § 1 (5) BauNVO ist in dem Allgemeinen Wohngebieten WA<sub>6</sub> (§4(2) BauNVO) folgende, allgemein zulässige Nutzung nicht zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke.

Für das Grundstück "Stedinger Landstraße Nr. 5" (Baudenkmal) wird festgesetzt, daß hier, im allgemeinen Wohngebiet WA<sub>6</sub>, die ausnahmsweise zulässige Nutzung "Anlagen für Verwaltungen" gemäß §1(6) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig ist. Nur so kann die Erhaltungspflicht wirtschaftlich tragbar gestaltet werden, während dies bei reiner Wohnnutzung in der Regel nicht der Fall sein dürfte.

##### Kleinsiedlungsgebiete

Ein knapp 40m breiter Streifen am nordwestlichen Plangebietsrand (hin zum Landschaftsschutzgebiet) ist als Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt.

Hier erlaubt die vorhandene Grundstückstiefe und -größe eine gewisse landwirtschaftliche Ausprägung der Grundstücke im Sinne eines landwirtschaftlichen Nebenerwerbs.

Um späteren Störungen vorzugreifen wird im Bereich der Kleinsiedlungsgebiete WS von §1(6) BauNVO Gebrauch gemacht, demnach die gemäß §2(3) Ziff. 2 u. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen

ausgeschlossen werden.

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 sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

### III.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe sind für die bestehenden Baugrundstücke (WA<sub>4-6</sub>) durch die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse geregelt. Für die neugeplanten Baugrundstücke (WA<sub>1-3</sub>) ist die Gebäudehöhe durch Festsetzungen der max./min. Traufhöhen und max. Firsthöhen eingegrenzt.

**Für die Gebiete WA<sub>1</sub>, WA<sub>2</sub> und WS gilt:**

Für die Traufpunkte (Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Unterkante Dachfläche) der Hauptgebäude wird als Mindesthöhe 1,50 m und als Maximalhöhe 3,50 m festgesetzt.

**Für die Firsthöhe der Hauptgebäude wird als maximale Höhe 8.50 m festgesetzt.**

Bezugsebene ist jeweils die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstücks notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

**Für das Gebiet WA<sub>3</sub> gilt:**

Für die Traufpunkte (Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Unterkante Dachfläche) der Hauptgebäude wird als Mindesthöhe 1,50 m und als Maximalhöhe 5 m festgesetzt.

**Für die Firsthöhe der Hauptgebäude wird als maximale Höhe 8.50 m festgesetzt.**

Die Bezugsebene liegt 50cm oberhalb der Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstücks notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen an der Grundstücksseite).

Für die im Plan dargestellten Wohnbauflächen gelten Grundflächenzahlen von 0,2 bis 0,25. Das Plangebiet soll für Einfamilienhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern entwickelt werden. Aus diesem Grunde wurde die Zahl der pro Wohngebäude maximal zulässigen Wohnungen auf 1 Wohneinheit begrenzt.

Entlang des Übergangsbereichs zum Landschaftsschutzgebiet (WS) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) 0,2 angestrebt, maximal eine Wohnung je Wohngebäude und eine Mindestgrundstücksgröße von 600m<sup>2</sup>.

Für einen Großteil der innenliegenden Flächen (WA<sub>1</sub>) sollen Einzelhäuser mit ebenfalls nur einer Wohnung je Wohngebäude, Mindestgrundstücksgrößen von 500 m<sup>2</sup> und maximalen Grundstücksgrößen von 650 m<sup>2</sup> und eine GRZ von 0,2 festgesetzt werden.

Für einen weiteren Bereich (WA<sub>2</sub>) soll die Errichtung von klassischen eingeschossigen Doppelhäusern ermöglicht werden. Bei einer zulässigen GRZ von 0,25 und einer Grundstücksmindestgröße von 375 m<sup>2</sup> je Haushälfte sollen die jeweiligen Doppelhaushälften ebenfalls nur eine Wohnung haben dürfen. Als maximal zulässige Grundstücksgröße wird je Doppelhaushälfte 450 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Werden in diesem Bereich (WA<sub>2</sub>), in dem auch Doppelhäuser zugelassen sind, Einzelhäuser errichtet, so beträgt die Mindestgrundstücksgröße 500m<sup>2</sup> und die max. zulässige Grundstücksgröße 850 m<sup>2</sup>.

Doppelhäuser, die nicht real teilbar sind, sollen im Plangebiet nicht errichtet werden dürfen. Hierüber sind die Stadt Delmenhorst und der private Investor zu einem Einvernehmen gekommen. Näheres wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

**Anmerkung:**

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.)

**Überschreiten der GRZ**

Die Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,2 (im WA<sub>1</sub>, WA<sub>5</sub> und WS) und 0,25 (im WA<sub>2</sub>, WA<sub>3</sub>, WA<sub>4</sub> und WA<sub>6</sub>) 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.

### III.3 Bauweise, Baugrenzen

Für das gesamte Baugebiet ist die "offene Bauweise" festgesetzt.

**Für die Gebiete WA<sub>1</sub>, WA<sub>4</sub>, WA<sub>5</sub>, WA<sub>6</sub> und WS gelten:**

Es sind nur Einzelhäuser zulässig mit maximal einer Wohneinheit pro Wohngebäude.

Es ist dies nach §9 (6) BauGB festsetzbar, insofern besondere städtebauliche Gründe bestehen:

Der Ortsteil Neuendeel (siehe auch Wohngebiet nördlich des Plangebiets) ist überwiegend vom freistehenden Einfamilienhaus bestimmt. Eine Nachfrage nach anderen Bauweisen, wie z.B. Reihenhäusern, ist zumindest bis jetzt in der Bevölkerung kaum erkennbar.

Es soll überdies mit der Beschränkung auf maximal einer Wohneinheiten ein Rahmen gesteckt werden, der die Entwicklung einer kleinteiligen, lockeren und dem Ortsrand Delmenhorsts entsprechenden Bebauungsstruktur fördert und im Sinne der angestrebten Einheitlichkeit der Bauweise Häuser mit mehr als einer Wohneinheit ausschließt.

**Für das Gebiet WA<sub>2</sub> gilt:**

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig mit maximal einer Wohneinheit pro Wohngebäude.

**Für das Gebiet WA<sub>3</sub> gilt:**

Hier sind bauliche Anlagen im Sinne eines nicht störenden Gewerbebetriebes zulässig.

Geplant sind Gebäude, die der Ausstellung und dem Verkauf von Kraftfahrzeugen dienen.

Im Verlauf der Planung stand für das Gebiet WA<sub>3</sub> auch eine Ausweisung als Sondergebiet "Kfz-Ausstellung und -verkauf" in der Diskussion. Dies wäre aber hier nicht im Sinne einer langfristigen Planungskonzeption vertretbar. Bei einer möglichen Umnutzung stünde jeweils eine Änderung des Bebauungsplanes an.

Eine Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet würde nun dem Kfz-Händler weitreichendere Möglichkeiten anbieten als es hier erwünscht ist. Auch wäre diese Festsetzung nicht unbedingt als aus dem F-Plan entwickelt anzusehen.

### III.4 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 textliche Festsetzung Nr. 2).

### III.5 Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraßen sind direkt bzw. indirekt über den Sonnenweg an die ausgebaute Landesstraße "Stedinger Landstraße" angeschlossen. Eine ausreichende Erschließung auch für Müll- und Rettungsfahrzeuge ist garantiert. Die Erschließungsstraße wird als Anliegerstraße erstellt, die nur eine geringe Ausbaubreite erfordert. Es ist ein verkehrsberuhigter Ausbau (Tempo 30) vorgesehen.

### III.6 Belange des Immissionsschutzes

#### III.6.1 Lärm

Den östlichen Plangebietsrand bildet die "Stedinger Landstraße". Von dieser ausgehend sind Immissionen im Sinne des BImSchG zu erwarten. Als schalltechnische Orientierungswerte werden bei allgemeinen Wohngebieten für die städtebauliche Planung folgende Werte der DIN 18005 angenommen:

|        |       |
|--------|-------|
| tags   | 55 dB |
| nachts | 45 dB |

Die Einhaltung oder Unterschreitung der obengenannten Werte nach der DIN 18005 ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen.

#### Ermittlung der Lärmimmissionen durch die Landesstraße

Nach Auskunft vom Straßenbauamt Ost in Oldenburg beträgt die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke in Kfz/d (DTV) 7.209 Kfz pro Tag, davon 6.683 Pkws und 526 Lkws. Von diesen wiederum sind 430 Kfz. dem Schwerlastverkehr zuzurechnen, also rund 6% des Gesamtverkehrsaufkommens.

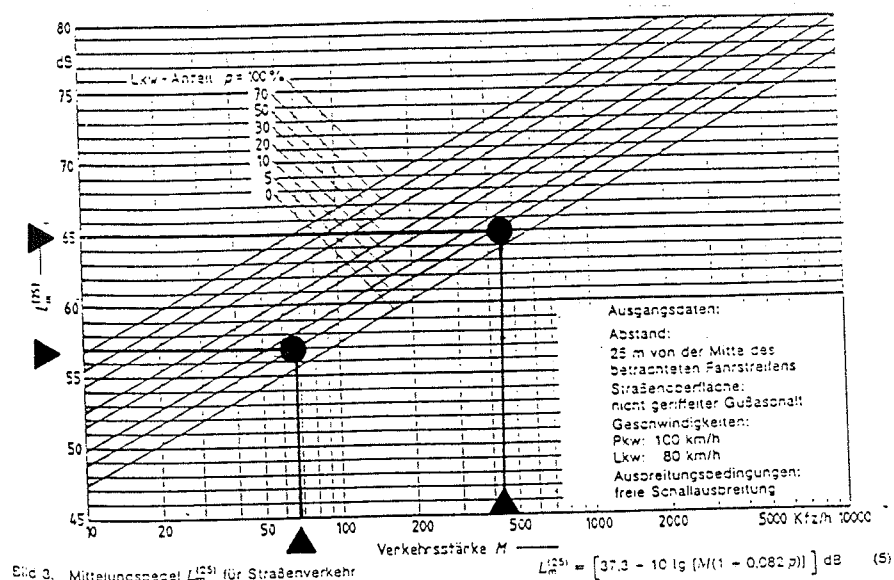
Die mittlere Tagesstundenbelastung in Kfz/h ( $M_T$ ) beträgt (hier Standardwert 0.06 für Landesstraßen) :

$$7.209 \text{ Kfz/Tag} \times 0.06 (M_T) = \underline{433 \text{ Kfz / Stunde}}$$

Die mittlere Nachtstundenbelastung in Kfz/h ( $M_N$ ) beträgt (hier Standardwert 0.008 für Landesstraßen) :

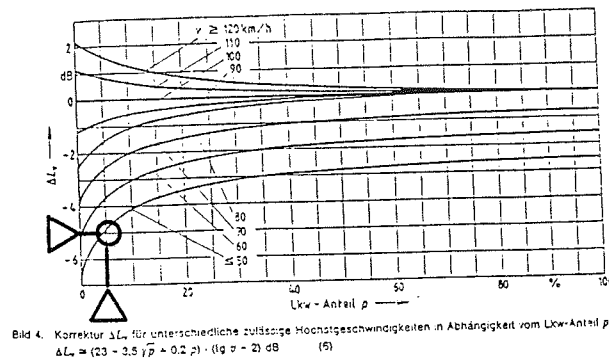
$$7.209 \text{ Kfz/Tag} \times 0.008 (M_N) = \underline{58 \text{ Kfz / Stunde}}$$

Nach der untenstehenden Tabelle beträgt der Lärmpegel im Abstand von 25 m von der Mitte des betrachteten Fahrstreifens (Straßenoberfläche aus nicht geriffeltem Gußasphalt) bei einer maximalen Geschwindigkeit für PKW: 100 km/h und LKW: 80 km/h tagsüber 65 dB und in der Nacht 58 dB. Es ist hier ein LKW-Anteil von 5% angenommen.



Eine Pegelkorrektur wird nach folgender Tabelle vorgenommen, da die zulässige Höchstgeschwindigkeit hier nur 50 km/h beträgt. Es ist hiernach eine Pegelkorrektur von ca. 5 dB zulässig.

\* Quelle: DIN 18005



Eine weitere Abminderung um 1 dB wird für die Bepflanzung entlang des 8 m breiten Grünstreifens zur Landesstraße hin angesetzt.

Minderungen des Dauerschallpegels an einer Straße durch homogene Bepflanzungen von Schutzzonen zeigt die **Tabelle 10**.

| Bepflanzung         | zusätzliche Lärminderung durch Bepflanzung |         |
|---------------------|--------------------------------------------|---------|
| Wald ohne Unterholz | 0,05                                       | dB(A)/m |
| Wald (Mittelwert)   | 0,1                                        | dB(A)/m |
| Dichter Laubwald    | 0,15                                       | dB(A)/m |
| Nadelwaldschonungen | 0,2 - 0,3                                  | dB(A)/m |
| Sehr dichte Hecken  | 0,2 - 0,3                                  | dB(A)/m |

#

**Tab. 10: Lärminderung durch Bepflanzung**

Die angenommenen Schallpegel betragen demnach:

tags: 59 dB(A)  
 nachts: 52 dB(A)

Diesen Werten stehen die Orientierungswerte der DIN 18005 von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) gegenüber.

Eine Differenz von bis zu 7 dB(A) (Nachtwert<sub>ist</sub> abzüglich Nachtwert<sub>Soll</sub>) stellt zunächst eine erhebliche Überschreitung der Empfehlungen der DIN 18005 dar.

Dies bedeutet jedoch nicht, daß das 'gesunde Wohnen' gefährdet ist, da die Baunutzungsverordnung in Mischgebieten das Wohnen allgemein zuläßt bei Orientierungswerten der DIN 18005 von 60/50 dB(A) tags/nachts. Auch die Grenzwerte der 16. BImSchG-Verordnung (Verkehrslärmschutzverordnung) von 59/49 dB(A) für reine und allgemeine Wohngebiete sprechen dafür, daß eine Gesundheitsgefährdung bei Nichteinhaltung der 'Orientierungswerte' nicht in jedem Fall anzunehmen ist. Jedoch sollen durch entsprechende Vorkehrungen die Überschreitungen abgemindert werden.

\* Quelle: DIN 18005

# Quelle: Städtebauliche Lärmfibel, Hinweise für die Bauleitplanung (Innenminist. Baden-Württemberg)

## Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen

Im Plan sind auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen gemäß §9 (1) Nr.24 BauGB in Verbindung mit §41 BImSchG bei Neu- und Umbauten folgende Schallschutzmaßnahmen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinflüssen durch den Straßenverkehr der Landesstraße "Stedinger Landstraße" zu treffen.

### 50-Meter-Zone (in diesem Bereich wird der Tagwert von 55 dB(A) um bis auf 59 dB(A) überschritten):

Die dem Wohnen dienenden Außenbereichsflächen der Grundstücke (z.B. Ruhezonen, Terrassen) 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 die Schutzvorkehrungen reicht 50 m (gemessen ab Fahrstreifenmitte) in das Plangebiet hinein (siehe hierzu nachstehende Tabelle).

### 70-Meter-Zone (in diesem Bereich werden die Nachtwerte um bis zu 7 dB(A) überschritten):

Auf der bezeichneten Fläche des WA-Gebietes sind nur Wohngebäude zulässig, bei denen 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 Schutzvorkehrungen reicht 70 m (gemessen ab Fahrstreifenmitte) in das Plangebiet hinein (siehe hierzu nachstehende Tabelle). Die laut Tabelle geforderten Werte beziehen sich auf Bedingungen der ungestörten Schallausbreitung, bei dieser Entfernung ist jedoch mit einer erheblichen Schallminderung durch die vorhandene Bebauung auszugehen, so daß hier mit ca. 70 m der Schutzstreifen großzügig ausgewiesen ist.

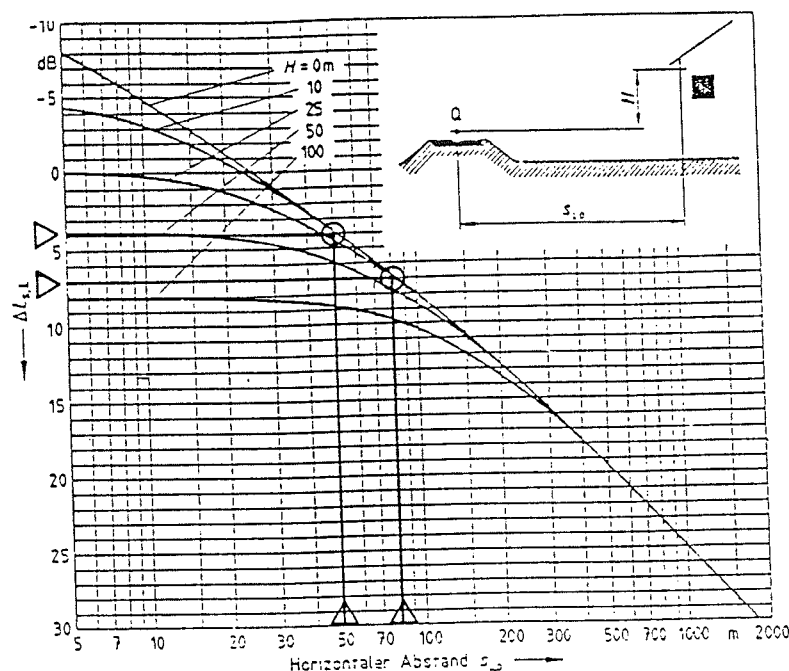


Diagramm  $\Delta L_{s,t}$  für unterschiedliche horizontale Abstände  $s_{s,t}$  (in m) und Höhenunterschiede  $H$  (in m) zwischen der Schallquelle und der zu schützenden baulichen Anlage (Immissionsort)

\* Quelle: DIN 18005

Eine weitere mögliche Emissionsquelle wäre der sich am nordöstlichen Plangebietsrand anschließende Autohändler. Hier sollten schon im Vorfeld der Planungen überhöhte Lärmwerte durch Überlagerung der Lärmemissionen durch die Stedinger Landstraße und die Kfz.-Werkstatt ausgeschlossen werden. Ein Einigung wurde erzielt, indem der Autohändler diese Flächen zukünftig für eine Erweiterung seines Betriebes verwendet. Da diese Flächen als WA-Gebiete ausgewiesen sind, ist hier keine weitere schalltechnische Störung des Umfeldes zu erwarten.

### **III.6.2 Geruch**

Von der am südwestlichen Plangebietsrand gelegenen Wohneinheit mit landwirtschaftlichem Nebenerwerb können Geruchsimmissionen ausgehen. Nimmt man hierfür einen Radius von 50m (gemessen ab Stallmitte) an, so betreffen diese Beeinträchtigungen nur das anliegende Kleinsiedlungsgebiet. Hier sind aber gewisse gegenseitige Störungen entsprechend dem Gebietscharakter hinzunehmen.

### **III.7 Eingriffsregelung**

Im Zuge der Neufassung des §8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist zu beachten, daß der nach §8a unter Anwendung der Eingriffsregelung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der Ebene der Bauleitplanung in der Abwägung nach §1 Baugesetzbuch zu entscheiden ist, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Gemäß §7 NNatG werden durch das geplante Vorhaben die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt. Entsprechend dem Nieders. Naturschutzgesetz ist eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes bzw. des Landschaftsbildes durch geeignete Maßnahmen zu minimieren bzw. zu kompensieren. Nachfolgend sollen landschaftspflegerische Lösungsvorschläge zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation von Eingriffen dargestellt werden.

Der landschaftspflegerische Begleitplan im Anhang wird zum Bestandteil des Bebauungsplanes erhoben.

#### **III.7.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Die Realisierung der Planung kann folgende Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild beinhalten:

- Beseitigung von ökologisch wertvollem Oberboden
- Versiegelung / Teilversiegelung des Bodens durch Gebäude- und Verkehrsflächen
- Veränderungen des Reliefs
- Beseitigung vorhandener Vegetation
- Beseitigung von Lebensraum für Tiere
- Veränderung des Landschaftsbildes

### III.7.2 Vermeidung / Verminderung des Eingriffs

Gemäß § 8 NNatG gilt für sämtliche Planungen ein Vermeidungs- und Minimierungsgebot, d.h. daß durch geeignete Maßnahmen die Beeinträchtigungen auf das Minimum reduziert werden müssen.

Zur Vermeidung / Verminderung von Eingriffen sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- **Versiegelung** - Überschüssiges Oberflächenwasser wird vollständig aufgefangen bzw. versickert
- **Relief** - Das vorhandene Geländeniveau, wird insbesondere im Nahbereich der vorhandenen und zu erhaltenden Gehölzhecken und auch des Altbaumbestandes beibehalten.
- **Biotopstrukturen** - Die wertvollen Baum- und Strauchhecken sowie Einzelbäume werden weitestgehend erhalten und durch Festsetzungen im B-Plan langfristig gesichert (Festsetzung nach BauGB §9(1) Nr. 25).
- **Landschaftsbild** -
  - Maximal eingeschossige Bebauung
  - niedrige Grundflächenzahl
  - nahezu vollständiger Erhalt des raumprägenden Gehölzbestandes
  - Neuanlage umfangreicher Gehölzbestände
  - Pflanzung von Hausbäumen
  - Durchgrünung der Straßenräume durch Straßenbäume
  - 30m Abstand der Baugrenzen zur Buchenallee

### III.7.3 Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß §10 NNatG hat der Verursacher eines Eingriffs, soweit erforderlich, die vom Eingriff betroffenen Grundflächen so herzurichten, daß keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben.

Zur **Kompensation** der zu erwartenden Eingriffe sind folgende Maßnahmen im Plangebiet vorgesehen:

- **Anlage / Ergänzung von Baum- und Strauchhecken**  
zur landschaftsgerechten Eingrünung des Plangebietes sowie Puffer zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet bzw. zur Buchenallee.
- **Ersatz standortfremder Gehölze**  
In unmittelbarer Nähe zur Buchenallee entlang der Zufahrt zum Bankengrundstück sollten die standortfremden Gehölze durch Strauchpflanzungen aus standortheimischen Sträuchern ersetzt werden.
- **Baumpflanzungen auf Baugrundstücken**  
Je Baugrundstück ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- **Baumpflanzungen im Straßenraum**  
Auf den gemäß §9(1) Nr. 11 als Verkehrsflächen festgesetzten Flächen sind bei 8 m Straßenbreite je 120 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche und bei 6m Breite je 150m<sup>2</sup> ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheibe ist mindestens 4 m<sup>2</sup> groß auszuprägen und mit Bodendeckern zu bepflanzen. (Nicht einbezogen sind die beiden Wehdeanlagen mit 12 und 15 m Durchmesser.)

#### Bedarfsberechnung externe Ersatzmaßnahmen laut dem landschaftspflegerischen Begleitplan

Zur Bewertung und Bilanzierung wurde hier die Arbeitshilfe zur **Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages** herangezogen, um den Umfang der Kompensationsmaßnahmen nachvollziehbar darzustellen.

Anhand des Bilanzierungsverfahrens kann dann die Notwendigkeit von zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes abgelesen werden.

Siehe hierzu die nachstehende Tabelle aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan:

# Rechnerische Bilanz

## Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/Ausgleichsflächen

| Ist - Zustand                                                       |                                                   |                                               |                                                | Planung / Ausgleich                                                                        |                                                |                                            |                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Ist-Zustand der Biototypen<br>vgl. Spalte 1 der Tabelle A + B       | Fläche (in m²)<br>vgl. Spalte 2 der Tabelle A + B | Wertfaktor<br>vgl. Spalte 4 der Tabelle A + B | Flächenwert<br>vgl. Spalte 5 der Tabelle A + B | Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Planung / Ausgleich)<br>vgl. Spalten 8 und 15 der Tabelle B | Fläche (in m²)<br>vgl. Spalte 17 der Tabelle B | Wertfaktor<br>vgl. Spalte 18 der Tabelle B | Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche<br>vgl. Spalte 18 der Tabelle B |
| 1                                                                   | 2                                                 | 3                                             | 4                                              | 5                                                                                          | 6                                              | 7                                          | 8                                                                             |
| ASm                                                                 | 23.720                                            | 1                                             | 23.720                                         | —                                                                                          | —                                              | —                                          | —                                                                             |
| HFM/HFS                                                             | 935                                               | 3                                             | 2.805                                          | HFM/HFS                                                                                    | 695                                            | 3                                          | 2.085                                                                         |
|                                                                     |                                                   |                                               |                                                | HFM/HFS (20:10:10) / 4.000                                                                 | 4.000                                          | 3                                          | 12.000                                                                        |
| UHM                                                                 | 3.530                                             | 3                                             | 10.590                                         | HFS/Sukzessionsst. (UR)                                                                    | 1.120                                          | 3                                          | 3.360                                                                         |
|                                                                     |                                                   |                                               |                                                |                                                                                            |                                                |                                            |                                                                               |
| PHZ                                                                 | 3.610                                             | 1                                             | 3.610                                          | PHZ                                                                                        | 15.545                                         | 1                                          | 15.545                                                                        |
|                                                                     |                                                   |                                               |                                                |                                                                                            |                                                |                                            |                                                                               |
|                                                                     |                                                   |                                               |                                                | PSZ                                                                                        | 760                                            | 1                                          | 760                                                                           |
| X                                                                   | 765                                               | 0                                             | 0                                              | X (Vorteilhaft + Nachteilhaft)                                                             | 10.440                                         | 0                                          | 0                                                                             |
|                                                                     |                                                   |                                               |                                                |                                                                                            |                                                |                                            |                                                                               |
|                                                                     |                                                   |                                               |                                                | HE/1 Baum pro Grünfläche                                                                   |                                                |                                            |                                                                               |
|                                                                     |                                                   |                                               |                                                | 34 St. x 10 m²                                                                             | 340                                            | 2                                          | 680                                                                           |
|                                                                     |                                                   |                                               |                                                | HE/Staßbaumreihen                                                                          |                                                |                                            |                                                                               |
|                                                                     |                                                   |                                               |                                                | 1 St. / 120 bis 150 m²                                                                     |                                                |                                            |                                                                               |
|                                                                     |                                                   |                                               |                                                | 17 St. x 70 m²                                                                             | 170                                            | 2                                          | 340                                                                           |
|                                                                     |                                                   |                                               |                                                | HE/Spülpflanz. 3 St. x 70 m²                                                               | 30                                             | 2                                          | 60                                                                            |
|                                                                     |                                                   |                                               |                                                |                                                                                            |                                                |                                            |                                                                               |
| Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Ist-Zustand) Σ       |                                                   |                                               | 40.725                                         | Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Planung / Ausgleich) Σ                      |                                                |                                            | 34.830                                                                        |
| Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Planung)             |                                                   |                                               |                                                | 34.830                                                                                     |                                                |                                            |                                                                               |
| - Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)       |                                                   |                                               |                                                | - 40.725                                                                                   |                                                |                                            |                                                                               |
| = 0 (Flächenwert für Ausgleich erbracht) oder                       |                                                   |                                               |                                                |                                                                                            |                                                |                                            |                                                                               |
| = < 0 (zusätzlich zu leistender Flächenwert für Ausgleich / Ersatz) |                                                   |                                               |                                                | - 5.895                                                                                    |                                                |                                            |                                                                               |

### Zusammenfassende Bewertung mit Beispielen für die Umsetzung notwendiger Ersatzmaßnahmen

Die Gegenüberstellung von Biotopbestand und Zustand des Plangebietes nach Umsetzung der Bebauungsplanung ergibt ein Kompensationsdefizit von 5.895 Werteinheiten.

Es werden somit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig, um eine vollständige Kompensation zu erreichen.

Den notwendigen Umfang der Ersatzmaßnahmen sollen folgende Zahlenbeispiele veranschaulichen:

1. Anlage einer 2-reihigen Wallhecke mit Krautsaum (Breite 6 m, Wertfaktor 5) auf einem Ackerstandort (Wertfaktor 1); dies ergibt bei einem Aufwertungsfaktor von 4,0 eine erforderliche Flächengröße von rd. 1.475 m² (dies entspricht einer Wallheckenlänge von 245 m).
2. Anlage einer Obstwiese (4) auf Intensiv-/Dauergrünland (2); ergibt bei einem Aufwertungsfaktor von 2,0 eine erforderliche Flächengröße von rd. 2.950 m².

Je nach Art der Aufwertungsmaßnahme läßt sich somit ein zusätzlicher Flächenbedarf zwischen 1.475 m² und 2.950 m² errechnen.

## Abwägung

Nach §1 (6) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegenüber und untereinander gerecht abzuwägen.

Nach §1(5) BauGB sollen Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Es sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne unter anderem zu berücksichtigen:

- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die **Bevölkerungsentwicklung**.
- die Belange des Umweltschutzes, des **Naturschutzes** und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima

In der Stadt Delmenhorst besteht dringender Wohnbedarf.

Die gesamte Planung ist so angelegt, daß der Ausgleich möglichst weitgehend innerhalb des Plangebietes stattfindet. So wird hier im Rahmen der Abwägung von einer weiteren externen Kompensation abgesehen, da dem Bedarf zur Schaffung von Wohnraum gegenüber dem Naturschutzbedarf zur vollständigen Kompensation des Eingriffs der Vorrang gegeben wird.

## III.8. Örtliche Bauvorschriften

### III.8.1 Ausgangsbedingungen / Zielsetzung

**Achtung:** Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist nicht identisch mit den festgesetzten Plangebietsgrenzen!

Die Gebiete **WA<sub>4</sub>**, **WA<sub>5</sub>** und **WA<sub>6</sub>** (derzeit bestehende Bebauung entlang der Stedinger Landstraße) sind von jeglichen örtlichen Bauvorschriften ausgenommen.

Bisherige Erfahrungen der Stadt Delmenhorst zeigen erhebliche Schwierigkeiten in der Umsetzung der Örtlichen Bauvorschriften bei Umbauten an bestehender Bebauung. Es soll hier nun die obige Ausnahmeregelung angewendet werden, um auch eine gewisse Akzeptanz der Anwohner für die laufende Planung zu gewährleisten.

Im Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen getroffen, um sicherzustellen, daß das Orts- und Landschaftsbild durch die Baumaßnahmen keine bzw. möglichst geringe negative Beeinträchtigung erfährt.

Zu diesem Zweck wird im Bebauungsplan ein Rahmen für die zulässigen Dachformen und Dachneigungen festgesetzt, der die charakteristischen Kennzeichen der historischen Dachlandschaft umfaßt.

Die Festsetzung der Materialien und Farben erfolgt unter Rücksichtnahme auf die örtlichen Gestaltungsmerkmale.

Eine Sonderrolle nimmt das im Plan ausgewiesene Gebiet **WA<sub>3</sub>** ein. Es werden, abweichend von den anderen WA-Gebieten, keine Materialien und Farben festgesetzt. Dieses Grundstück soll künftig dem benachbarten Kfz-Betrieb als Ausstellungs- und Verkaufsfläche dienen. Es können hier demnach nicht die gleichen Gestaltungsregeln, wie beim Einfamilienhausbau geltend gemacht werden.

Es begründet sich diese Regelung aus den folgenden Punkten:

- Es sind in dem Gebiet Lärmbelästigungen durch den nebenliegenden Betrieb der Kfz-Werkstatt nicht von vornherein auszuschließen.
- In einer Besprechung mit dem Besitzer der Kfz-Werkstatt (mit Ausstellung und Verkauf) bekundete dieser sein Interesse an einer Vergrößerung seiner Ausstellungs- und Verkaufsfläche.
- Im geltenden Bebauungsplan Nr. 199 ist das Grundstück des Kfz-Betriebes als WA-Gebiet ausgewiesen.

Eine Ausweisung als WA-Gebiet stellt für den Betrieb eine strenge Festsetzung in schall- und nutzungstechnischer Hinsicht dar, ohne die künftige Art der Nutzung zwingend festschreiben zu müssen.

### III.8.2 Rechtsgrundlagen

Das Baurecht bietet den Kommunen die Möglichkeit, in einem allgemeinen Rahmen über die Bauleitplanung Einfluß auf die Baugestaltung zu nehmen.

So können die Gemeinden nach § 56 NBauO u.a. um bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten zu verwirklichen, Örtliche Bauvorschriften für Teile des Gemeindegebiets erlassen, die über die allgemeinen Anforderungen an die Baugestaltung hinausgehen.

Die Gemeinden sind durch diese Rechtsnorm zur "positiven Baupflege" befugt.

Die Festsetzungen zur Dachausbildung beruhen auf § 56 NBauO.

Gemäß der § 97 und § 98 NBauO können Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung in Bebauungspläne als Festsetzungen übernommen werden. Von dieser Ermächtigung wird in Bebauungsplan Nr. 288 "An der Stedinger Landstraße" Gebrauch gemacht.

### III.8.3 Örtliche Bauvorschriften

#### 8.3.1 Dachneigung

##### **Für die Gebiete WA<sub>1</sub>, WA<sub>2</sub> und 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.

Durch die Regelfestsetzung zur Dachausbildung wird gewährleistet, daß entsprechend den Zielsetzungen für die Baugestaltung bei Neubauten ein Schrägdach errichtet werden muß.

##### **Für das Gebiet WA<sub>3</sub> gilt:**

Werden im WA<sub>3</sub> Wohngebäude errichtet, so gilt für diese die obenstehende Festsetzung. Für die Errichtung von gewerblich genutzten Bauten werden keine Festsetzungen bezüglich der Dachneigung getroffen.

#### 8.3.2 Dacheindeckungen

##### **Für die Gebiete WA<sub>1</sub>, WA<sub>2</sub> 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 Farbbregister 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<sub>3</sub> gilt:**

Werden im WA<sub>3</sub> Wohngebäude errichtet, so gilt für diese die obenstehende Festsetzung. Für die Errichtung von gewerblich genutzten Bauten werden keine Festsetzungen bezüglich der Dacheindeckung getroffen.

### **8.3.3 Außenwände**

#### **Für die Gebiete WA<sub>1</sub>, WA<sub>2</sub> 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 Holz 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 die Errichtung von Gebäuden mit Holzfassade ausnahmsweise zulässig.

#### **Für das Gebiet WA<sub>3</sub> gilt:**

Werden im WA<sub>3</sub> Wohngebäude errichtet, so gilt für diese die obenstehende Festsetzung. Für die Errichtung von gewerblich genutzten Bauten werden keine Festsetzungen bezüglich der Außenwände getroffen.

### **8.3.4 Einfriedung über Hecken**

Einfriedungen der Baugrundstücke sind, insofern Einfriedungen 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. Weißd.] |
| Fagus sylvatica    | [Rotbuche]       |

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

## **III.9 Hinweise**

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.

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

## **III.10 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.

### III.11 Öffentlicher Spielplatz

Nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz vom 06.02.1973 und den dazu ergangenen Ausführungsbestimmungen, sind Spielplätze für Kinder in den durch den Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten anzulegen. Die Spielplätze müssen von allen Grundstücken in dem Bereich, für den sie bestimmt sind, auf einem Weg von nicht mehr als 400 m erreicht werden können. Die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder muß mindestens 300 m<sup>2</sup> und mindestens 2 von 100 der zulässigen Geschößflächen im Spielplatzbereich betragen.

Bei einer zulässigen Grundflächenzahl (max. 1 Vollgeschoß) von 0,25 ergibt sich bei ca. 2,4 ha Nettowohnbauand [Planimeterwert] eine zulässige Geschößfläche von 0,6 ha. Der Spielplatz müßte demnach eine Fläche von 120 m<sup>2</sup>. Es wird also laut dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz die Mindestfläche von 300 m<sup>2</sup> veranschlagt. Die Nettospielplatzgröße des Spielplatzes beträgt aber rund 500m<sup>2</sup>, womit die Forderung des Gesetzgebers deutlich überschritten wird..

## **IV VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

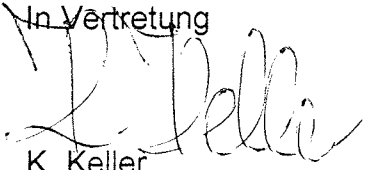
### IV.1 Ver - und Entsorgung

- Im Bebauungsplangebiet sind die zur Erschließung des Gebietes erforderlichen Anlagen zu schaffen.
- Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Delmenhorst.
- Die Wasserversorgung erfolgt durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband. Es wird von diesem vor der Ausschreibung ein Besprechungstermin erbeten, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.
- Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Energieversorgung Weser-Ems sichergestellt.
- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Die Kläranlage in der Stadt Delmenhorst verfügt über ausreichend Kapazitäten.
- Der Anschluß an das öffentliche Fernsprechnet wird durch die Telekom realisiert. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes, sowie Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, daß der Telekom Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten im Planbereich so früh wie möglich, mindestens aber drei Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.
- Die Oberflächenentwässerung erfolgt über Versickerung/Speicherung auf dem Baugrundstück.
- Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Stadt Delmenhorst.
- Die Löschwasserversorgung ist gesichert. Die Festlegung der exakten Standorte für notwendige Hydranten ist im Rahmen der Ausbauplanung abschließend zu klären.
- Die Pflege der öffentlichen Grünflächen wird über den Erschließungsvertrag geregelt.

#### IV.2 Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Grundsätzlich besteht für einen Teil des Planbereichs der Verdacht auf im Boden vorhandene Kampfmittel/ Bombenblindgänger aus dem II. Weltkrieg.  
Dieser Bereich ist im Plan entsprechend gekennzeichnet.  
Im gekennzeichneten Bereich ist bei der Durchführung des Bebauungsplanes eine Oberflächen- und/oder Tiefensondierung angezeigt.  
Es besteht Kennzeichnungspflicht.

Delmenhorst, den  
Stadt Delmenhorst  
Der Oberstadtdirektor  
In Vertretung

  
K. Keller  
Stadtbaurat

Planungsbüro Dr.-Ing Müller

  
 DR. ING. HANS MÜLLER  
Tannenstraße 2  
26122 Oldenburg  
Tel. 0441 / 77 74 92