



Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

- Art der baulichen Nutzung**
 allgemeine Wohngebiete (siehe TF 1)
- Maß der baulichen Nutzung**
 Geschößflächenzahl
 Grundflächenzahl (siehe TF 2)
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 GH: 14,0 m
 maximal zulässige Gebäudehöhe (siehe TF 3)
- Bauweise, Baugrenzen**
 abweichende Bauweise; (siehe TF 4)
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze
 Durchgang mit lichter Höhe = 3,0 m
- Verkehrflächen**
 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Geh- und Radweg
- Grünflächen**
 Öffentliche Grünfläche
 Zweckbestimmung:
 Parkanlage; (siehe TF: 9.2)
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
 Zu erhaltender Einzelbaum (siehe TF 9)
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe TF 9)
- Mindestmaße für die Größe und Breite von Baugrundstücken (siehe TF 5)**
 FE: min. 500 qm
 FD: min. 300 qm
 FWE: min. 160 qm
 Mindestgröße der Baugrundstücke 500 qm je Wohngebäude (Einzelhaus)
 Mindestgröße der Baugrundstücke 300 qm je Wohngebäude (Doppelhaushälfte)
 Mindestgröße des Baugrundstücks je Wohnung im Mehrfamilienhaus
- Mindestmaße für die Größe und Breite von Baugrundstücken (siehe TF 5)**
 FE: min. 500 qm
 FD: min. 300 qm
 FWE: min. 160 qm
 Mindestgröße der Baugrundstücke 500 qm je Wohngebäude (Einzelhaus)
 Mindestgröße der Baugrundstücke 300 qm je Wohngebäude (Doppelhaushälfte)
 Mindestgröße des Baugrundstücks je Wohnung im Mehrfamilienhaus
- Sonstige Planzeichen**
 Fahrtrecht zugunsten der Anlieger sowie von Rettungsfahrzeugen; Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen; Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (siehe TF 8)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten und unterschiedlicher Nutzungsmaße innerhalb eines Baugebietes
 gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB**
 Kennzeichnung von Flächen gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB
 Kampfmittel; siehe Hinweis Nr. 2
 Fläche für die Abfallbeseitigung/Müllabfuhr (siehe TF: 13)

Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1987). Der Beginn der Erdarbeiten ist spätestens 14 Tage vorher dem Institut für Denkmalpflege, Außenstelle Wiesens, in Oldenburg anzuzeigen, um eine beginnende archäologische Maßnahme und Dokumentation zu ermöglichen.
 - Im Plangebiet werden Kampfmittel oder Bombenblindgänger aus dem zweiten Weltkrieg vermutet und eine Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen vermutet. Bei Durchführung des Bebauungsplanes ist eine Oberflächen- und/oder Tiefensondierung angezeigt.
 - Es gilt die BauVVO 1990.
 - Auf die Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Delmenhorst wird besonders hingewiesen.
- | Städtebauliche Daten | Änderungsbereich Nord | Änderungsbereich Süd | Gesamt |
|-------------------------------------|-----------------------|----------------------|-------------|
| Allgemeine Wohngebiete | 12.637,6 qm | 10.459,2 qm | 32.096,8 qm |
| Verkehrflächen (inkl. Rad-/Fußwege) | 1.737,7 qm | 1.694,7 qm | 3.432,4 qm |
| Öffentliche Grünflächen | 2.012,2 qm | - | 2.012,2 qm |
| Gesamtfache Plangebiete | 16.387,5 qm | 21.143,9 qm | 37.531,4 qm |

Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Textliche Festsetzungen

- Nutzungsart WA (§ 9 Abs. 1 BauGB; § 4 BauNVO)**
 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 8 sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 - 1 - Nr. 5 nicht Bestandteile des Bebauungsplanes.
- Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)**
 Die Grundflächenzahl darf in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 8 durch Nebenanlagen und Stellplätze bzw. Garagen um max. 50 % überschritten werden.
- Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 18 BauNVO)**
 Als Gebäudehöhe (GH) gilt das Maß zwischen der Oberkante der anschließenden Erschließungsstraße (Oberkante des Gehweges und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion) und der Oberkante der Dachkonstruktion. Bei Gebäuden, die nicht an eine öffentliche Erschließungsstraße angrenzen ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Zufahrt im Sinne von § 5 Abs. 2 NBauO.
- Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO)**
 4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) mit festgesetzter abweichender Bauweise a1 sind Gebäudelängen und Gebäudebreiten von bis zu 75,0 Meter zulässig.
 An das vorhandene Gebäude (Pflegeeinrichtung) kann angebaut werden; hierbei wird die Länge des Bestandsgebäudes auf die maximal zulässige Gebäudelänge von 75,0 Meter nicht angerechnet.
 4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) mit festgesetzter abweichender Bauweise a2 sind Gebäudelängen und Gebäudebreiten von bis zu 60,0 Meter zulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 mit festgesetzter abweichender Bauweise a3 sind Gebäudelängen und Gebäudebreiten von bis zu 32,0 Meter zulässig.**
- In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 5 bis WA 8) mit festgesetzter abweichender Bauweise a4 sind Gebäudelängen und Gebäudebreiten von bis zu 25,0 Meter zulässig.**
- Grundstücksgrößen und -breiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
 5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 8 werden Mindestgrößen für Baugrundstücke für die dort zulässigen Baumformen (Einzel-, Doppel- und Reihenhaus) festgesetzt. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für ein Einzelhaus 500 qm, für eine Doppelhaushälfte 300 qm. Die Mindestgrundstücksbreite bei Reihenhäusern muß 7,5 Meter betragen.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4, bzw. WA 7 und WA 8 beträgt die Grundstücksgröße je Wohneinheit (Mehrfamilienhaus) mindestens 160 qm.**
- Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 8 sind je Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten und in einer Doppelhaushälfte max. eine Wohneinheit zulässig.
- Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und § 14 BauNVO)**
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handeln, zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 8.1 Innerhalb des festgesetzten 5 m breiten Bereiches wird der Stadt Delmenhorst und den Ver-Entsorgungsunternehmen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Unterhaltung des dort vorhandenen Regenwasserkanals sowie zur Unterhaltung der Regenwasserkanäle eingeräumt. Bauliche Anlagen jeglicher Art und Bepflanzungen sind innerhalb dieser Fläche unzulässig.
- Innere der festgesetzten Fläche besteht**
 - ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
 - ein Fahrrecht für Anlieger bzw. für Rettungs-, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge
 - ein Leitungsrecht für die Ver- und Entsorgungsunternehmen
- Innere der festgesetzten Fläche besteht**
 - ein Fahrrecht für die Anlieger sowie für Rettungs-, Ver- und Entsorgungsunternehmen
 - ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 9.1 Die festgesetzten Flächen mit Erhaltungsbinding innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 4 sind dauerhaft zu erhalten. Abgange Bäume sind durch Nachpflanzungen laut Gehölzliste zu ersetzen. Innerhalb der festgesetzten Flächen sind keine baulichen Anlagen (Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen) mit Ausnahme von Einfriedungen (Zäune) zulässig.
- Innere der öffentlichen Grünflächen mit der Bindung zur Erhaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind die Großbaumbestände auf Dauer zu unterhalten. Abgange Bäume sind durch Nachpflanzungen laut Gehölzliste zu ersetzen. Die Anlage von öffentlichen Fuß- und Radwegen ist zulässig, sofern nicht in den Wurzelbereich der Großbäume eingegriffen wird.**
- Begrünung von Stellplatzanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist in Stellplatzanlagen jeweils nach sechs Stellplätzen eine Pflanzfläche mit einer Größe von 2,0 x 2,0 Metern vorzusehen, die mit einem standortgerechten mittelgroßen Laubbäumchen zu bepflanzen ist. Zu verwenden sind Hochstämme mit einem Mindestumfang von 16 - 18 cm, gemessen in 1 Meter Höhe. Abgange Bäume sind gemäß Gehölzliste zu ersetzen.
- Bepflanzung von Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**
 In den allgemeinen Wohngebieten WA 5 bis WA 8 sind auf den Baugrundstücken je angefangener 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein hochstammiger, standortgerechter Laubbäumchen mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen. Auf Doppelhaushausgrundstücken ist ein Baum für zwei Grundstücke auf der Grundstücksgrenze zwischen dem beiden Baugrundstücken zu pflanzen. Vorhandene und alle zu erhaltenden festgesetzte Bäume werden hierbei angerechnet. Abgange Bäume sind durch Nachpflanzung gemäß Gehölzliste zu ersetzen.
- Begrünung von öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
 In den Planstraßen sind je 25 Rd. Meter Straße ein großkroniger Laubbäumchen als Hochstamm (Mindestumfang 16 - 18 cm) zu pflanzen. Abgange Bäume sind gemäß Gehölzliste zu ersetzen.
- Flächen für die Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
 Die im Plan festgesetzten Flächen dienen der Aufstellung von Müllbehältern zum Zwecke der wöchentlichen Abfuhr.
- Baumschutz**
 Innerhalb des Wurzel- und Kronenbereiches der zu erhaltenden Einzelbäume und Großbaumbestände sind alle Maßnahmen unternommen, die die Bäume beeinträchtigen können. Dazu gehören u. a. Aufschüttungen und Abgrabungen, alle unter- und oberirdischen Baumaßnahmen (wie Verankerungen etc.). Die Bestimmungen der DIN 18920 und der RAS-LP 4 sind zu beachten. Abgange Bäume und Gehölze sind gemäß Gehölzliste zu ersetzen.
- Liste der Gehölzarten**
 Die in der nachfolgenden Artenliste aufgeführten Gehölze sind innerhalb der angegebenen Flächen (TF 9 - TF 12) zu berücksichtigen.

Gehölzart	TF 9	TF 10	TF 11	TF 12
Bergahorn - Acer platanoideus	x	x	x	x
Spitzahorn - Acer platanoides	x	x	x	x
Röhlbuche - Fagus sylvatica	x	x	x	x
Feldahorn - Acer campestre	x	x	x	x
Sambornie - Betula pendula	x	x	x	x
Silberleiche - Quercus robur	x	x	x	x
Weißbuche - Juglans regia	x	x	x	x
Weidenleiche - Tilia cordata	x	x	x	x
Eberesche - Sorbus aucuparia	x	x	x	x
Baumhasel - Corylus avellana	x	x	x	x
Brennholz - Salix fragilis	x	x	x	x
Faulbaum - Fraxinus alba	x	x	x	x
Traubeneiche - Quercus pedunculata	x	x	x	x
Schneeball - Viburnum opulus	x	x	x	x
Gravenwede - Salix cinerea	x	x	x	x
Hartleber - Cornus sanguinea	x	x	x	x
Hornleber - Rosa canina	x	x	x	x
Ohwende - Salix aurita	x	x	x	x
Pflaumbäume - Eucalyptus euro	x	x	x	x
Schilke - Prunus spinosa	x	x	x	x
Holunder - Sambucus nigra	x	x	x	x
Weißbuche - Carpinus betulus	x	x	x	x
Waldrebe - Morus nigra	x	x	x	x
Waldrebe - Crataegus monogyna	x	x	x	x
Waldrebe - Malus communis	x	x	x	x
Hainbuche - Carpinus betulus	x	x	x	x
Hainbuche - Corylus avellana	x	x	x	x
Vogelbeere - Prunus avium	x	x	x	x
Fleider - Syringa vulgaris	x	x	x	x
Ginster	x	x	x	x

In der Nähe von Spielplatzanlagen ist die Verwendung giftiger Pflanzenarten unzulässig.

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutz bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1508) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18.08.2012 (Nds. GVBl. S. 252 und 279) hat der Rat der Stadt Delmenhorst die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 273 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 17.04.2015
 Stadt Delmenhorst

(Siegel) gez. Axel Jahnz
 Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 02.10.2013 die Durchführung der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 273 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 04.08.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Delmenhorst, den 08.04.2015

(Siegel) Der Oberbürgermeister
 im Auftrag gez. U. Ihm

(Siegel) Der Oberbürgermeister
 im Auftrag gez. U. Ihm

Die Planunterlage entspricht im Geltungsbereich dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.06.2014). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geodätisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Delmenhorst, den 08.04.2015

(Siegel) Der Oberbürgermeister
 im Auftrag gez. U. Ihm

(Siegel) Der Oberbürgermeister
 im Auftrag gez. U. Ihm

(Siegel) Der Oberbürgermeister
 im Auftrag gez. U. Ihm

Für die Aufstellung des Planentwurfes:
 Oldenburg, den 03.02.2015

(Siegel) Der Oberbürgermeister
 im Auftrag gez. U. Ihm

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 30.04.2015 im Delmenhorster Kreisblatt bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 273 ist damit am 30.04.2015 rechtsverbindlich geworden.

Delmenhorst, den 08.04.2015

(Siegel) Der Oberbürgermeister
 im Auftrag gez. U. Ihm

Stadt Delmenhorst

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 273 „Westlich Brauenkamper Straße“ für Teilflächen nördlich und südlich der Frieda-Hense-Straße sowie südlich der Konrad-Adenauer-Allee und der Ernst-Eckert-Straße

Verfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplanung der Innenentwicklung)

