



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**
  - Flächen für den Gemeinbedarf
  - Einrichtungen und Anlagen: Feuerwehr
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
- VERKEHRSLÄCHEN**
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
  - mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Die mit einem Geh- und Fahrrecht belastete Fläche ist zugunsten der nördlich angrenzenden Flurstücke 117, 118 und 119 (jeweils Gemarkung 1920, Flur 17) freizuhalten.
- Auf den innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 lit. a BauGB mit 5,0 m Breite sind heimische, standortgerechte Gehölzpflanzungen in Form von Baum-Strauch-Hecken anzulegen. Das Pflanzraster sollte 1 m x 1 m betragen. Die Anpflanzung ist als freiwachsende Hecke zu pflegen. Mindestens alle 8 m ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum in der Qualität „Hochstamm, Stammumfang 12/14 cm (gemessen 100 cm über dem Erdboden)“ zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Folgende Gehölze sind zu verwenden:

Artnamen (trivial)	Artnamen (latein)	Qualitäten
<b>Bäume</b>		
Hainbuche	<i>Aesculus hippocastanum</i>	Heister,
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	2x verpflanzt,
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Hohe 125 – 150 cm
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	
<b>Sträucher</b>		
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	leichte Sträucher,
Weißdorn	<i>Crataegus</i>	mindestens 1x verpflanzt,
Haseleibuss	<i>Corylus avellana</i>	Hohe 70 – 80 cm
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus</i>	
Gem. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	

Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	
Schlehdorn	<i>Prunus spinosa</i>	
Europ. Hartriegel	<i>Cornus</i>	
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>	

- Auf den innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 lit. a BauGB mit 2,0 m Breite sind max. 0,8 m hohe Schnitthecken in Form von Strauch-Hecken anzulegen. Das Pflanzraster sollte 1 m x 1 m betragen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Diese Fläche darf für die Errichtung notwendiger Zufahrten, Abfahrten und Zuwegungen unterbrochen werden. Folgende Gehölze sind zu verwenden:

Artnamen (trivial)	Artnamen (latein)	Qualitäten
<b>Sträucher</b>		
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	leichte Sträucher,
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	mindestens 1x verpflanzt,
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Hohe 70 – 80 cm
Liguster	<i>Ligustrum</i>	
Weißdorn	<i>Crataegus</i>	

- Oberirdische Stellplätze sind mit hochstämmigen Laubbäumen zu begrünen. Es ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum je angefangene acht Stellplätze zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Jedem Baum ist eine mindestens vier m<sup>2</sup> große Pflanzfläche oder ein mindestens zwei Meter breiter Pflanzstreifen zur Verfügung zu stellen. Die Bäume sind zwischen oder entlang der Parkstände anzuordnen. Es ist eine freie Entwicklung der Baumkronen zu gewährleisten, ein Rückschnitt der Leittriebe ist nicht zulässig. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen. Folgende Gehölze sind zu verwenden:

Artnamen (trivial)	Artnamen (latein)	Qualitäten
<b>Bäume</b>		
Hainbuche	<i>Aesculus hippocastanum</i>	Hochstamm,
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	3x verpflanzt,
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Stammumfang 16/18 cm (gemessen 100 cm über dem Erdboden)
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	
Weißdorn	<i>Crataegus</i>	

- Die Flurstücke 23/14 (Gemarkung Hasbergen, Flur 2) und 60/14 (Gemarkung Groß Ippener, Flur 4) sind rechtsverbindliche Bestandteile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 351 (Kompensationsflächen). Auf den bezeichneten Flächen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Landschaftsökologischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan Nr. 351 umgesetzt.

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gemäß § 84 (6) NBauO werden die folgenden örtlichen Bauvorschriften im Sinne des § 84 (3) NBauO als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

#### Abschnitt 1: Gestaltung von Gebäuden

(§ 84 (3) Nr. 1 NBauO i.V.m. § 10 NBauO)

1. Gebäude sind – unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Funktion – in der Form, im Maßstab, im Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, im Werkstoff einschließlich der Art seiner Verarbeitung und in der Farbe so auszubilden, dass sie weder verunstaltet wirken noch das bestehende oder geplante Straßen-, Orts- und Landschaftsbild verunstalten.
2. Es sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer und Zeldächer mit einer Neigung zwischen 36 und 56 Grad zulässig, sofern die Dächer beiderseits der Hauptfirste dieselbe Neigung und gleiche Traufhöhen haben. Die Abwalmung der Giebelspitzen darf bei Krüppelwalmdächern eine Höhe von 50% der Höhe der seitlichen Dachflächen nicht überschreiten. Zur Eindeckung sind ausschließlich Reet, Stroh oder unglasierte und nicht engobierte Ziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Zulässig sind ausnahmsweise auch Pultdächer mit einer Neigung von mindestens fünf Grad sowie Flachdächer, wenn sie durch die besondere Art der Grundstücksnutzung erforderlich werden. Zur Eindeckung dürfen ausnahmsweise auch Faserzement-Wellplatten oder Trapezblechplatten verwendet werden, wenn die Dachneigung weniger als 30 Grad beträgt. Zulässig sind die Farbwerte 2001 (rotorange), 2002 (blutorange), 3000 (feuerrot), 3001 (signalrot), 3002 (kaminrot), 3003 (rubinrot), 3009 (oxidrot), 3011 (braunrot), 3013 (tomatenrot) und 3016 (korallenrot) der RAL-Farbkarte. Die Anbringung von Solarenergie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig.
3. Bei freistehenden Gebäuden mit einer Grundfläche von weniger als 30 m<sup>2</sup> sind Pultdächer mit einer Neigung von mindestens fünf Grad sowie Flachdächer allgemein zulässig. Ebenfalls zulässig sind Schleppdachgauben an den Traufseiten der Gebäude mit einer Grundfläche und einer Länge von insgesamt höchstens 20% der Grundfläche und der Länge des jeweiligen Hauptgebäudes. In diesen Fällen ist die Art der Dacheindeckung freigestellt.
4. Dachgauben sind nur als Schleppdachgauben oder Giebelgauben zulässig. Sie dürfen nicht mehr als 40% der jeweiligen Teilfläche des Daches überdecken; ihre Dachneigung muss mindestens 75% der Hauptdachneigung betragen. Sie müssen seitlich mindestens zwei Meter Abstand von Gärten, Kehlen und Ortgängen einhalten; ihr Abstand von Firsten und Traufen muss mindestens 0,5 Meter betragen. Bei Verwendung einer weichen Dacheindeckung sind auch Fledermausgauben zulässig. Material und Farbgebung der Eindeckung der Dachgauben müssen mit dem Hauptdach identisch sein. Außerdem sind Rundbogengauben zulässig; hierbei gelten Satz 5 und die Vorschriften über die Dachneigung in Satz 2 nicht. Negativgauben – also Dachgauben, die in die Dachfläche einschneiden – sind nicht zulässig.
5. Für Fassaden sind Verblendziegel oder mit solchen Ziegeln ausgemauerte Holzfachwerke zulässig; es gelten die in Nr. 2 Satz 6 genannten Farbwerte. Ebenfalls zulässig sind Fachwerkfassaden mit glatt verputzten Ausfachungen, glatt verputzte Fassaden und Holzverschalungen; die in Nr. 2 Satz 6 genannten Farbwerte gelten in diesen Fällen nicht. Für Wintergärten und Veranden sind auch Glasfassaden aus weißem Klarglas zulässig.

#### Abschnitt 2: Gestaltung von Stellplätzen

(§ 84 (3) Nr. 5 NBauO i.V.m. § 9 (4) NBauO)

6. Zur Befestigung von oberirdischen Stellplätzen ist ausschließlich Betonsteinpflaster zulässig. Satz 1 gilt nicht, sofern aus Gründen der besonderen Art der Grundstücksnutzung oder aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes eine andere Befestigung erforderlich ist. Wenn die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers nicht auf andere Weise ermöglicht wird, ist nur eine Befestigung zulässig, durch die das Niederschlagswasser mindestens zum überwiegenden Teil versickern kann. Satz 3 gilt nicht, soweit die Stellplätze für das Warten von Kraftfahrzeugen oder ähnliche Arbeiten, die das Grundwasser verunreinigen können, genutzt werden.

#### Abschnitt 3: Gestaltung von Freiflächen

(§ 84 (3) Nr. 3 und Nr. 6 NBauO i.V.m. § 9 (1) und (2) NBauO)

7. Die nicht überbauten Flächen sind so herzurichten und zu unterhalten, dass sie nicht verunstaltet wirken und auch ihre Umgebung nicht verunstalten. Die nicht überbauten Flächen müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.
8. Zur Einfriedung bebauter Grundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich lebende Laubhecken, Mauern aus Ziegeln, Maschendrahtzäune, Stahlmattenzäune, Stabgitterzäune und Holzzäune – soweit es sich nicht um Jägerzäune handelt – zulässig. Für Mauern aus Ziegeln gelten die in Nr. 2 Satz 6 genannten Farbwerte. Die Höhe der Einfriedung darf ein Maß von 80 cm nicht überschreiten. Höhere Einfriedungen können zugelassen werden, wenn sie durch die besondere Art der Grundstücksnutzung erforderlich werden und durch sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird. Einfriedungen dürfen nicht verunstaltend auf das Ortsbild wirken.
9. Bebaute Grundstücke sind zum angrenzenden Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB so mit lebenden Laubhecken oder hochstämmigen Laubbäumen abzusichern, dass die Bebauung nicht erheblich in den Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB hineinwirkt.

#### Abschnitt 4: Gestaltung von Werbeanlagen

(§ 84 (3) Nr. 2 NBauO i.V.m. § 50 NBauO)

10. Zulässig sind – neben Werbeanlagen im Sinne des § 50 (6) NBauO – ausschließlich Werbeanlagen an der Stätte der Leistung und Anlagen für amtliche Mitteilungen und zur Unterrichtung über kirchliche, kulturelle, politische, sportliche und ähnliche Veranstaltungen. Werbeanlagen dürfen durch ihre Größe, Häufung, Lichtstärke oder Betriebsweise nicht erheblich belasten und nicht erheblich in den Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB hineinwirken.

### PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) zuletzt geändert worden ist und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2014 (Nds. GVBl. S. 434) hat der Rat der Stadt Delmenhorst den Bebauungsplan Nr. 351, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 01.07.2016

Stadt Delmenhorst  
gez. Axel Jantz  
Oberbürgermeister

### VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.06.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 351 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 06.07.2015 bekanntgemacht worden.

Delmenhorst, den 01.07.2016

Der Oberbürgermeister  
Fachdienst Stadtplanung  
Im Auftrag  
Seigel  
gez. U. Ihm

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung haben vom 09.10.2015 bis 09.11.2015 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegenden Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 01.10.2015 im Delmenhorster Kreisblatt bekanntgemacht worden.

Delmenhorst, den 01.07.2016

Der Oberbürgermeister  
Fachdienst Stadtplanung  
Im Auftrag  
Seigel  
gez. U. Ihm

Planunterlagen: Liegenschaftskarte 1:1000

Die Verwertung für nichteigene 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 Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.12.2014). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortslichkeit ist einwandfrei möglich.

Delmenhorst, den 01.07.2016

Landesamt für Geoinformation und  
Landsvermessung Niedersachsen (LGLN)  
RD Oldenburg-Cloppenburg  
Katasteramt Delmenhorst  
Im Auftrag  
Seigel  
gez. Mentzel

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 351 nach Prüfung aller Stellungnahmen und Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am 26.04.2016 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Delmenhorst, den 01.07.2016

Der Oberbürgermeister  
Fachdienst Stadtplanung  
Im Auftrag  
Seigel  
gez. U. Ihm

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 04.07.2016 im Delmenhorster Kreisblatt bekanntgemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am 04.07.2016 rechtsverbindlich geworden.

Delmenhorst, den 04.07.2016

Der Oberbürgermeister  
Fachdienst Stadtplanung  
Im Auftrag  
Seigel  
gez. U. Ihm

Für die Aufstellung des Planentwurfes

Delmenhorst, den 01.07.2016

Fachdienst Stadtplanung  
Seigel  
gez. U. Ihm

## Stadt Delmenhorst

# Bebauungsplan Nr. 351

## "Ortsfeuerwehr am Horster Weg"

für eine Fläche nördlich des Horster Wegs

### Übersichtsplan

Rechtskräftig seit: 04.07.2016

FACHDIENST 51 - STADTPLANUNG

Entwurf: M.Sc. Rico Bogacz  
Zeichnung: Anke Eilers / Danny Igersky