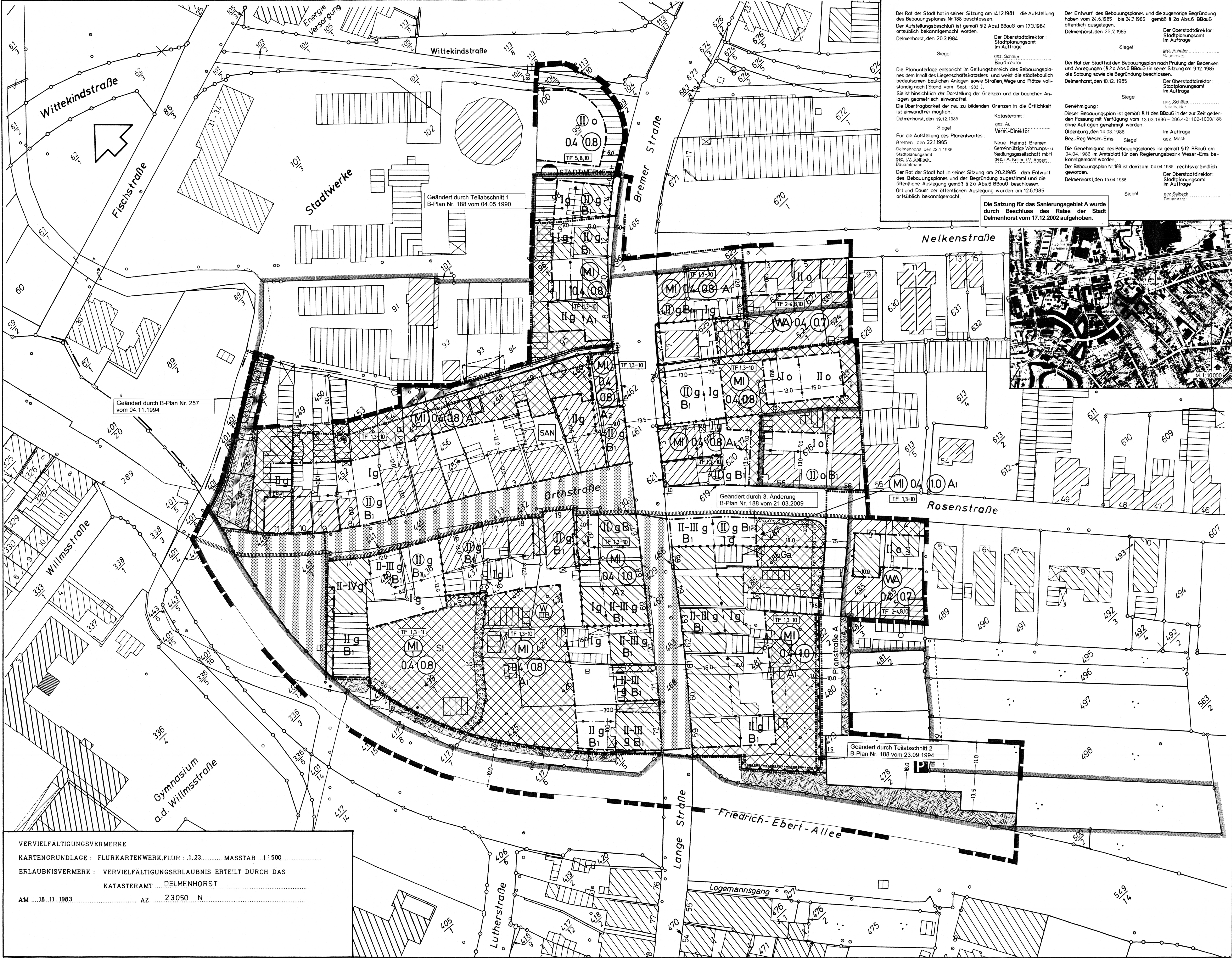




Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.12.1981 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 188 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BBAuG am 17.3.1984 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Delmenhorst, den 20.3.1984

Siegel
gez. Schäfer
Bürgermeister
Der Oberstadtdirektor :
Stadtplanungsamt
im Auftrage

Die Planunterlage entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Sept. 1983).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Katasteramt :
gez. Au
Verm.-Direktor
Neue Heimat Bremen
Gemeinnützige Wohnungs- u. Siedlungsgesellschaft mbH
gez. I.A. Keller, I.V. Andersen
Bauamtmann

Für die Aufstellung des Planentwurfes:
Bremen, den 22.1.1985
Delmenhorst, den 22.1.1985
Stadtplanungsamt
gez. I.V. Salbeck
Bauamtmann

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 20.2.1985 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 20 Abs. 6 BBAuG beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.6.1985 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben vom 24.6.1985 bis 24.7.1985 gemäß § 2a Abs. 6 BBAuG öffentlich ausliegen.
Delmenhorst, den 25.7.1985

Siegel
gez. Schäfer
Bürgermeister
Der Oberstadtdirektor :
Stadtplanungsamt
im Auftrage

Genehmigung:
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 des BBAuG in der zur Zeit geltenden Fassung mit Verfügung vom 13.03.1986 – 286.4-21102-1000/189 ohne Auflagen genehmigt worden.
Oldenburg, den 14.03.1986
Bez.-Reg. Weser-Ems
Siegels

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BBAuG am 04.04.1986 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 188 ist damit am 04.04.1986 rechtsverbindlich geworden.
Delmenhorst, den 15.04.1986

Siegel
gez. Salbeck
Bauamtmann

Die Satzung für das Sanierungsgebiet A wurde durch Beschluss des Rates der Stadt Delmenhorst vom 17.12.2002 aufgehoben.



Bebauungsplan Nr.188 (Sanierungsgebiet A)

für ein Gebiet zwischen der Friedrich-Ebert-Allee, der Delme, der Fischstraße, der Wittekindstraße, der Bremer Straße (beidseitig), der Langen Straße (beidseitig) sowie für die Grundstücke Nelkenstraße 1 bis 7 (ungerade) und Rosenstraße 3, 4, 56 und 58 in Delmenhorst.

Maßstab 1:500

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des §10 des Bundesbaugesetzes (BBAuG) und des §40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Delmenhorst diesen Bebauungsplan Nr. 188 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.
Delmenhorst, den 9.12.1985
Stadt Delmenhorst

gez. Löwe
Oberbürgermeister
Siegels
gez. Dr. Cromme
Oberstadtdirektor

I. Planzeichenerklärung:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.
Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplans nach § 12 BBAuG treten alle bis dahin rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 188 außer Kraft.
- a) Art und Maß der baulichen Nutzung
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Abgrenzung des Maßes der Nutzung
Allgemeine Wohngebiete
Mischgebiete
Mischgebiete. Hier sind Wohngebäude nicht zulässig. Ausnahmeweise können Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.
- b) Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Offene Bauweise
Geschlossene Bauweise
Baulinie (an Verkehrsflächen
Baugrenze (auch Straßenbegrenzungslinie)
Geschoßgrenze
- c) Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; Zweckbestimmung:
- Öffentliche Parkplätze
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußgänger- und Radfahrerbereich
- Straßenbegleitgrün
- d) Flächen für Versorgungsanlagen
Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Stadtwerke
e) Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Erforderliche Zufahrten und Zugänge sind zulässig.
f) Regelungen für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (Kennzeichnungen)
Umgrenzung des Sanierungsgebiets
- g) Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen; Zweckbestimmung:
- Stellplätze
- Garagen (auch Stellplätze zulässig)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Flurstücks 623/2 zu belastende Flächen.
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen: überhalb 2,5 m über Straßenebene oberbaubar zulässig.
Zur Straßenseite offene Arkaden mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit, überhalb 2,5 m über Straßenebene oberbaubar zulässig.
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes; Zweckbestimmung: Lärmschutzwand
- h) Nachricht: Übernahme nach § 9 (6) BBAuG
Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebiets Delmenhorst-Wietehorn. Die Verordnung vom 19.08.1975 ist zu beachten.

II. Textliche Festsetzungen: TF

- In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauVO).
- Für die allgemeinen Wohngebiete sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gemäß § 1 Abs. 6 BauVO).
- Von den festgesetzten Grundflächenzahlen können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, wenn die jeweilige Geschößflächenzahl nicht überschritten wird (gemäß § 17 Abs. 5 BauVO).
- Bei der Ermittlung der Geschößflächen bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen, auch in Vollgeschossen, unberücksichtigt (gemäß § 21 a Abs. 4 BauVO).
- Auf überbaubaren Grundstücksflächen mit Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Mindestgrenze oder zwingend können Gebäudeteile mit niedrigerer als der festgesetzten Geschößzahl ausnahmeweise zugelassen werden, soweit es sich um untergeordnete Gebäudeteile handelt oder der Abstand dieser Gebäudeteile von der jeweiligen straßenseitig festgesetzten Baulinie oder Baugrenze mehr als 7 m beträgt.
- In der "geschlossenen Bauweise" dürfen Gebäude oder Gebäudeteile ausnahmeweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, soweit der Abstand dieser Gebäude oder Gebäudeteile von der jeweiligen straßenseitig festgesetzten Baulinie oder Baugrenze mehr als 7 m beträgt.
- Baulinien, die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, dürfen durch Gebäudeteile ausnahmeweise um bis zu 2,0 m unterschritten werden (gemäß § 23 Abs. 2 BauVO).
- Baulinien und Baugrenzen dürfen ausnahmeweise um höchstens 1,0 m durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Erker) überschritten werden, an öffentlichen Verkehrsflächen jedoch nur, wenn die Gebäudeteile eine Höhe von mindestens 3,0 m über öffentlichen Gehwegen und einen Mindestabstand von 70 cm vom Fahrbahnrand einhalten (gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauVO).
- In den Mischgebieten ist in mehr als 12,0 m Bautiefe hinter den straßenseitigen Baulinien bzw. -grenzen eine Bebauung nur zulässig, wenn die straßenseitig zwingend vorgeschriebene bzw. als Mindestgrenze festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse unter Einhaltung der höchstzulässigen GFZ erreicht werden kann und sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf den einzelnen Grundstücken nicht beeinträchtigt und die Erfordernisse des ruhenden Verkehrs erfüllt werden.
- Stellplätze und Garagen sind außer auf den dafür vorgesehenen Flächen und den überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, soweit sie den durch die Nutzung des jeweiligen Grundstückes verursachten Bedarf dienen.
Nebenanlagen gemäß § 14 BauVO, soweit sie Gebäude mit mehr als 10 qm Grundfläche sind, sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen und Baulinien dürfen Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauVO sowie bauliche Anlagen nach § 12 Abs. 1 und 2 der Niedersächsischen Bauordnung nicht errichtet werden.
- Die Fläche für Stellplätze zwischen Orthstraße und Friedrich-Ebert-Allee darf verkehrlich nicht an die Orthstraße angeschlossen werden.

III. Rechtsgrundlagen:

- Für diesen Bebauungsplan gilt
- das Bundesbaugesetz (BBAuG) in der zur Zeit geltenden Fassung,
 - die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNV) in der Fassung vom 15.09.1977.

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE
KARTENGRUNDLAGE : FLURKARTENWERK.FLUR : 1,23..... MASSTAB : 1:500.....
ERLAUBNISVERMERK : VERVIELFÄLTIGUNGSERLAUBNIS ERTEILT DURCH DAS
KATASTERAMT..... DELMENHORST.....
AM 18.11.1983..... AZ 23050 N