Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 9 Abs. 3 bzw. § 13 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 4 Niedersächsisches Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. 7. 1985 Niedersächsisches GVBl. S. 187)
Delmenhorst den, 14.05.1998
Vermessungs- und Katasterbehörde Oldenburger Land
Katasteramt Delmenhorst

M 1:1000

Geändert durch B-Plan Nr. 230
vom 03.04.2006

WA 5 | o | I | 0,25 | E | TF 1, 5-7

WA 4 | a | I (1Wo) | 0,25 | ED | TF 1-2, 4-10 | F_{mind} 600 qm

WA 3 | a | I (1Wo) | 0,25 | E | TF 1-2, 4-10 | F_{mind} 600 qm

WA 2 | a | I (1Wo) | 0,25 | D | TF 1, 3 -10 | F_{mind} 400 qm

WA 1 | a | I (1Wo) | 0,25 | E | TF 1-2, 4-10 | F_{mind} 600 qm

§ 28 b NNatG

§ 28 a NNatG

Gerhardstraße · Kirchstraße · Katharinenweg · Amalienstraße · Annenriede · Grünanlage · Teich · Ahlhorner Straße · Grün-anlage

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN [TF]

1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 In den Allgemeinen Wohngebieten beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 600 qm je Einzelhaus.

3 In den Allgemeinen Wohngebieten beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 400 qm je Doppelhaushälfte.

4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA/1-4 wird die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude mit 1 festgesetzt.

5 In den Allgemeinen Wohngebieten wird die nach § 19 (4) 1.-3. BauNVO zulässige Überschreitung der GFZ auf max. 40 % beschränkt.

6 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sowie Anlagen nach § 12 BauNVO auf den rückseitigen, nicht überbaubaren Flächen nur bis zu einer Gesamtgröße von 15 qm zulässig.

7 Auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen dürfen Anlagen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, nicht errichtet werden.

8 Bei der abweichenden Bauweise darf die Gebäudelänge höchstens 20 m betragen.

9 Der Versiegelungsgrad von Grundstückszufahrten, Zuwegungen und offenen Stellplätzen darf 60% nicht überschreiten.

10 **Ausgleichsmaßnahmen**

10.1 Im Bereich der Flächen mit der Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der Bestand durch Nachpflanzung mit Sträuchern und großkronigen Bäumen gemäß Pflanzliste [TF 10.8] zu ergänzen und auf Dauer zu unterhalten.

10.2 Flächen zum Anpflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern sind mit 2- bis 4-reihigen Pflanzungen mit Sträuchern und mittelkronigen Bäumen gemäß Pflanzliste [TF 10.8] zu versehen und auf Dauer zu unterhalten.

10.3 Die Fläche des Regenwasser-Notpolders ist als Ruderalfläche feuchter Standorte zu entwickeln und extensiv zu pflegen.

10.4 Entlang der Ostgrenze der Baugebiete ist eine 10,0 m breite Pflanzzone als mehrschichtige Baum- und Strauchpflanzung mit mind. 20% Baumanteil gemäß Pflanzliste [TF 10.8] und vorgelagertem, 2,0 m breitem Wildkrautsaum anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

10.5 In allen Baugebieten sind 10% der für das Maß der baulichen Nutzung anrechenbaren Grundstücksflächen mit standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste [TF 10.8] zu bepflanzen.

10.6 Je Baugrundstück ist straßenseitig ein mittelkroniger, heimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste [TF 10.8] zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

10.7 Im Bereich der neu anzulegenden Straßenverkehrsflächen sind insgesamt 15 großkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste [TF 10.8] zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

10.8 Baum- und Straucharten (Auswahlliste):

Großkronige Bäume:		
Betula pendula	:	Sandbirke
Fraxinus excelsior	:	Esche
Quercus robur	:	Stieleiche

Mittelkronige Bäume:		
Alnus glutinosa	:	Schwarzerle
Acer campestre	:	Feldahorn
Carpinus betulus	:	Hainbuche
Pyrus communis	:	Wildbirne
Sorbus aucuparia	:	Eberesche

Sträucher:		
Corylus avellana	:	Haselnuß
Cornus sanguinea	:	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	:	Pfaffenhütchen
Ribes uva-crispa	:	Stachelbeere
Ribes rubrum	:	Gemeine Johannisbeere
Rubus fruticosus	:	Gewöhnl. Brombeere
Salix aurita	:	Ohr-Weide
Salix caprea	:	Sal-Weide
Salix cinerea	:	Grau-Weide
Sambucus nigra	:	Holunder
Viburnum opulus	:	Schneeball

10.9 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind insgesamt unter Verzicht auf Dünger und Pestizide extensiv zu nutzen.

10.10 Auf dem Flurstück 31/2 ist nordöstlich der Fuß- und Radwege außerhalb der bereits geschützten Bereiche eine 400 m² große Fläche als teichähnliches Stillgewässer mit Flachwasser- und Sumpfzone anzulegen.

10.11 Im östlichen Bereich des Flurstücks 27/1 sind 340 m gruppenähnliche Feuchtmulden mit ca. 5,0 m Breite und ca. 0,3 m Tiefe anzulegen.

Die vorgenannten Maßnahmen sind zeitnah zur Durchführung der Bauarbeiten in den Baugebieten vorzunehmen und sollen spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Abschluß der Baumaßnahmen fertiggestellt sein.

10.12 **Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen**

Die Maßnahmen und Maßnahmeflächen werden den einzelnen Eingriffsgrundstücken wie folgt zugeordnet:

Eingriff erfolgt		Ausgleich erfolgt		
im Baugebiet	auf dem Flurstück	im Bereich	auf dem Flurstück	Maßnahme siehe textl. Festsetzung
WA /1	27/1, 31/2 (teilw.)	Maßnahmefläche	27/1	TF 10.4; 10.8; 10.11
WA /2	31/2	Maßnahmefläche	27/1, 31/2	TF 10.3; 10.10; 10.11
WA /3	32/1	Maßnahmefläche	32/1	TF 10.3; 10.4; 10.11
WA /4	32/1	Maßnahmefläche	32/1	TF 10.4; 10.11
WA /5	33/3 und 33/2	nur daselbst	33/3, 33/2	keine
Verkehrsflächen			daselbst	TF 10.7

HINWEISE

1. Im Bereich des Bebauungsplanes sind Bäume vorhanden, die nach der Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Delmenhorst geschützt sind. Auf § 3 der Baumschutzsatzung wird deshalb besonders hingewiesen.
2. Bei der Plandurchführung zutage tretende ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde sind bei der Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für Denkmalpflege meldepflichtig.

RECHTSGRUNDLAGEN:

Das Bau- und Raumordnungsgesetz (BauROG) vom 18.08.1997, Artikel 1 Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB), vom am 27.08.1997 und

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990;

PLANZEICHENERKLÄRUNG:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes nach § 10 (3) BauGB treten alle bis dahin rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 280 außer Kraft.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Abgrenzung des Maßes der Nutzung und sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen.

a) Art und Maß der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

1Wo — Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Gebäude.

0,25 — Grundflächenzahl

I — Höchste Vollgeschoßzahl

F_{mind} — Mindestgröße der Baugrundstücke in qm.

b) Bauweisen, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

a — Abweichende Bauweise

E — Nur Einzelhäuser zulässig

D — Nur Doppelhäuser zulässig

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenzen

c) Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg mit gleichzeitigem Fahrrecht zugunsten von Rettungs- sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeugen.

⊕ OK 7,00 — Mindesthöhe der Verkehrsflächen über NN in Metern.

d) Festsetzungen nach § 9(1) 20 BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB, auch als Ausgleichsfläche zugunsten der Baugebiete gemäß § 9(1a) BauGB.

e) Festsetzungen nach § 9(1) 25 BauGB

Flächen zum Anpflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern.

Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.

Neu anzupflanzende Bäume

Zu erhaltende Bäume

f) Grünflächen

O — Öffentliche Grünflächen.

P — Private Grünflächen

g) Flächen für die Wasserwirtschaft

R — Regenwasser-Notpolder

h) Nachrichtliche Übernahmen

§28a — Geschützter Bereich gemäß § 28a NNatSchG

§28b — Geschützter Bereich gemäß § 28b NNatSchG

Seitlicher Gewässerrandstreifen nach wasserrechtlichen Vorschriften (Öffentlicher Wasserzug Annenriede), § 91a NWG ist zu beachten

i) Kennzeichnung von Flächen

Im gesamten Plangebiet werden Kampfmittel oder Bombenblindgänger aus dem 2. Weltkrieg und eine Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen vermutet. Sondierungen sind hier angezeigt.

j) Flächen für die Abwasserbeseitigung

Fläche für eine Regenwasser-Pumpstation

PRÄAMBEL

Aufgrund Artikel 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998, § 1(3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Delmenhorst diesen Bebauungsplan Nr. 280, bestehend aus der Planzeichnung und den zugehörigen, textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 20.07.1999

Stadt Delmenhorst

gez Thölke — Oberbürgermeister

Siegel

gez. Boese — Oberstadtdirektor

VERFAHRENSNACHWEIS:

Der Verwaltungsausschuß hat in seiner Sitzung am 25.03.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 280 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2(1) BBauG am 04.04.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Delmenhorst, den 03.08.1999

Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt
Im Auftrage

Siegel

gez.Tewes-Meyerholz

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 14.05.1998). 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.

Delmenhorst, den 06.08.1999

Vermessungs- und Katasterbehörde
Oldenburger Land
Katasteramt Delmenhorst

Siegel

gez.i.A. Beneke

Für die Aufstellung des Planentwurfes:

Delmenhorst, den 04.08.1998
Stadtbaurat — Stadtplanungsamt

gez. i.V. Lukowitz — gez.Tewes-Meyerholz

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 21.07.1998 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.07.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben vom 03.08. bis einschl. 11.09.1998 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Delmenhorst, den 03.08.1999

Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt
Im Auftrage

Siegel

gez. Tewes-Meyerholz

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.12.1998 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der 2. öffentlichen Auslegung wurden am 13.01.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben vom 21.01.1999 bis einschl. 22.02.1999 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Delmenhorst, den 03.08.1999

Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt
Im Auftrage

Siegel

gez.Tewes-Meyerholz

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.03.1999 beschlossen, den erneut geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gem. § 3(3) BauGB öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der 3. öffentlichen Auslegung wurden am 14. 05. 1999 ortsüblich bekanntgemacht. Die eingeschränkte Auslegung erfolgte in der Zeit vom 25.05. bis 08.06.1999.

Delmenhorst, den 03.08.1999

Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt
Im Auftrage

Siegel

gez.Tewes-Meyerholz

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen (§3(2) BauGB) in seiner Sitzung am 20.07.1999 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Delmenhorst, den 03.08.1999

Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt
Im Auftrage

Siegel

gez.Tewes-Meyerholz

Der Satzungsbeschluß ist gemäß § 10 BauGB am 29.09.1999 im Delmenhorster Kreisblatt bekanntgemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am 29.09.1999 rechtsverbindlich geworden.

Delmenhorst, den 29.09.1999

Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt
Im Auftrage

Siegel

gez. U.Ihm

Stadt Delmenhorst

Bebauungsplan Nr. 280

„Zwischen den Weiden“

für die Flurstücke 27/1, 31/2, 32/1 33/2 und 33/3 sowie Teilflächen der Flurstücke 23/1 und 22/16 der Flur 43 zwischen der Straße An der Riede und der Annenriede.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 10.000

Rechtsverbindlich seit 29.09.1999
Aufgestellt: STADTPLANUNGSAMT, Dipl.-Ing. U. Mahn
Gezeichnet: STADTPLANUNGSAMT, Frau Gogolin / Frau Hullmann