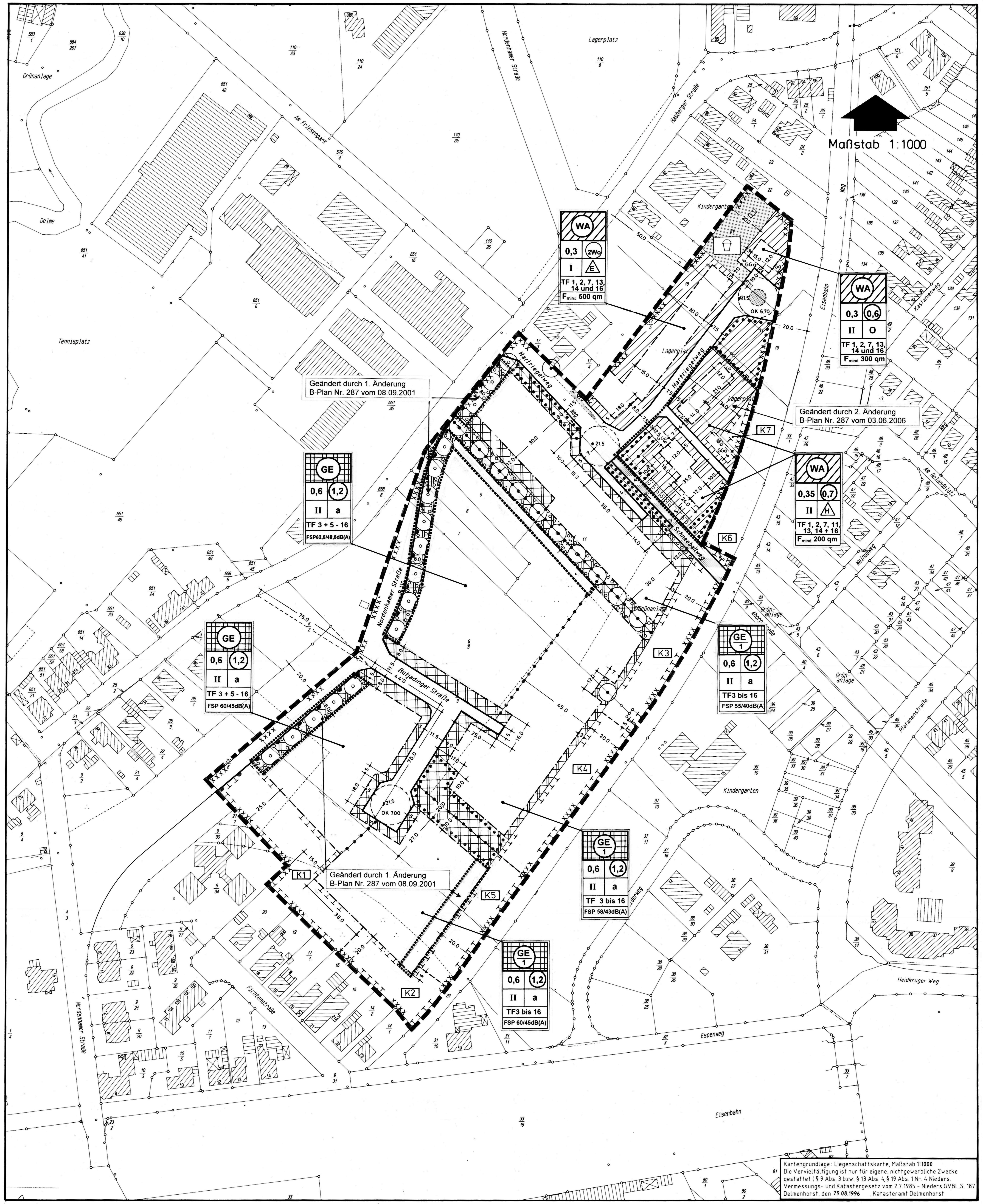

PLANZEICHENERKLÄRUNG:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes nach § 12 BauGB treten alle bis dahin rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 287 außer Kraft.

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

a) Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete (s.a. TF 1 und 2)
GE	Gewerbegebiete (s.a. TF 3, 5 - 8)
GE/1	Eingeschränkte Gewerbegebiete (s.a. TF 3, 4 -8)
2Wo	Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben.
0,6	Grundflächenzahl
(1,2)	Geschoßflächenzahl
II	Höchste Zahl der Vollgeschosse
F_{mind}	Mindestgröße der Baugrundstücke in qm.
FSP	Flächenbezogener Schalleistungspegel (s.a. TF 6)

b) Bauweisen, Baugrenzen

o	Offene Bauweise
a	Abweichende Bauweise (s.a. TF 8)
E	Nur Einzelhäuser zulässig
H	Nur Hausgruppen zulässig
	Baugrenzen

c) Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Rad- und Fußweg)
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt. Die Anbindung der Grundstücke für den Fahrzeugverkehr an die Nordenhamer Straße ist unzulässig.

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 Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB, auch als Ausgleichsfläche zugunsten der Gewerbegebiete gemäß TF 16. (siehe TF 9 bis 15)

e) Festsetzungen nach § 9(1) 25 BauGB

Flächen zum Anpflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern (siehe TF 9 - 11).

Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (siehe TF 9 - 11).

Neu anzupflanzende Bäume

Zu erhaltende Bäume

f) Grünflächen

Private Grünflächen. Kinderspielplatz „St Polykarp"

Straßengrün

g) Festsetzungen nach § 9(1) 22 BauGB

GGa	Flächen für Gemeinschaftsgaragen zugunsten der Hausgruppen.
Ga	Flächen für Kleingaragen

h) 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.

HINWEISE

Entlang der Bahnlinie nach Lemwerder dürfen keine Lichter installiert werden, die zu Verwechselungen mit den Signalen des Bahnbetriebes führen oder das Fahrpersonal blenden können

Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der Bahnlinie nach Lemwerder sind die Pflanzrichtlinien und Abstandsvorschriften der Deutschen Bundesbahn AG zu beachten.

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.

Bei der Plandurchführung zutage tretende ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde sind bei der Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für Denkmalpflege meldepflichtig.

Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmungsmaßnahmen erreicht werden, können in der Höhe des Schirmwertes bzgl. der relevanten Immissionswerte des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden. Umverteilungen der abstrakt berechneten, flächenbezogenen Schalleistungspegel auf den Teilflächen können im konkreten Einzelfall vorgenommen werden.

Der sich aus dem flächenbezogenen Schalleistungspegel und dem Flächenmaß ergebende Schalleistungspegel bestimmt den Immissionsanteil der Fläche. Der effektive Schalleistungspegel als Immissionswert kann im konkreten Einzelfall aufgrund frequenz- und entfernungsabhängigen Luftabsorptionsmaßes oder zeitlicher Begrenzung der Emission größer sein, als der genannte Schalleistungspegel bei gleichzeitiger Einhaltung des Immissionsanteiles.

RECHTSGRUNDLAGEN:

Das Baugesetzbuch (BauGB), bekanntgemacht am 08.12.1986, in der zur Zeit geltenden Fassung;

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TF

1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4(3) 4. und 5. BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 In den allgemeinen Wohngebieten wird die nach § 19(4) 1.-3. BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ auf max. 33,3 % beschränkt.

3 In allen Gewerbegebieten sind Vergnügungsstätten unzulässig.

4 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE/1) sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich stören. Schrottplätze, Tankstellen, Einzelhandels- und Beherbergungsbetriebe, Omnibus- und Taxiunternehmen sowie Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig.

5 In allen Gewerbegebieten ist die Ausnahme nach § 8(3)3. BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

6 Über die obengenannte Gliederung der Nutzungen hinaus wird die Art der Nutzung im Plangebiet wie folgt gegliedert:

Zulässig sind nur Anlagen, deren flächenbezogene Schalleistungspegel nachstehende Werte nicht überschreiten (siehe auch unter Hinweise):

Baugebiet	Lage	Tagwert	Nachtwert
GE/1	südlich Hartriegelweg	55 dB(A)	40 dB(A)
GE/1	westlich der Bahnlinie	58 dB(A)	43 dB(A)
GE/1	südöstlich Butjadinger Straße	60 dB(A)	45 dB(A)
GE	östlich Nordenhamer Straße	62,5 dB(A)	47,5 dB(A)
GE	südlich Butjadinger Straße	60 dB(A)	45 dB(A)

7 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), soweit es sich dabei um Gebäude handelt, sowie Anlagen nach § 12 BauNVO zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.

8 Bei der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Es gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) für die offene Bauweise.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

9 **Gehölzflächen**

In allen Gewerbegebieten sind über die Flächen mit Pflanzbindung hinaus 20% der nicht von der GRZ erfaßten Grundstücksanteile im

GE/1-Gebiet	**(20.400 qm x 0,4 x 20%) =**	**ca. 1.630 qm**
GE-Gebiet	**(15.800 qm x 0,4 x 20%) =**	**ca. 1.260 qm**
insgesamt		**ca. 2.890 qm**

wie folgt mit standortheimischen Gehölzen (siehe TF 10) zu bepflanzen:

9.1 Sträucher und / oder Heister (Höhe ca. 1,00 bis 1,50 m), Baumanteil mind. 20%, lochversetzt in 1,20 m Abstand;

9.2 flächige Anpflanzungen zur Ausprägung eines Gehölzsaumes mit randlich niederwüchsigen und mittig mit höherwüchsigen Arten, Sträucher sind in Gruppen von 3 bis 5 Stück und Heister in Gruppen bis 3 Stück zu setzen.

10 **Arten:**

10.1 Bäume		10.2 Sträucher	
Feldahorn	*Acer campestre*	Europ. Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Spitzahorn	*Acer platanoides*	Haselnuß	*Corylus avellana*
Sandbirke	*Betula pendula*	Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Hainbuche	*Carpinus betulus*	Ohrweide	*Salix aurita*
Rotbuche	*Fagus sylvatica*	Zweigriffeliger Weißdorn	*Crataegus laevigata*
Winterlinde	*Tilia cordata*	Eingriffeliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Stieleiche	*Querus robur*	Pfaffenhütchen	*Euonymus eoripaea*
		Stechpalme	*Ilex aquifolium*
		Traubenkirsche	*prunus padus*
10.3 Obstbäume		Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
		Kreuzdorn	*Rhamnus catharticus*
Apfel	*Malus domestica*	Gewöhnlicher Schneeball	*Vorburnum opulus*
Birne	*Pyrus communis*	Aschweide	*Salix cinera*
Pflaume	*Prunus domestica*	Schlehe	*prunus spinosa*
		Knackweide	*Salix fragilis*
		Faulbaum	*Rhamnus frangula*
		Hundsrose	*Rosa canina*

11. **Flächen nach § 9 (1) 25 BauGB**

sind mit heimischen Gehölzen, wie unter TF 9 und 10 beschrieben; zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

Artfremde Gewächse sind bei Abgang durch Nachpflanzungen, wie unter TF 10 beschrieben, zu ersetzen.

12. **Flächen für Stellplätze**

Auf Sammelstellplätzen ist mindestens je angefangene 4 PKW-Stellplätze oder 2 LKW-Stellplätze ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum der unter 10.1 genannten Arten mit einem Stammdurchmesser von ca. 6 cm zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Das Pflanzbeet muß mind. 3 Quadratmeter betragen und kann mit Bodendeckern, Hochstauden oder Wildblumen (z.B. Hundsrose, Efeu, Brombeere, Immergrün) bepflanzt werden.

13. **Flächen nach § 9 (1) 20 BauGB (Ausgleichsflächen)**

sind mindestens zu 50% mit standortheimischen Gehölzen wie unter TF 9 und 10 beschrieben, flächig zu bepflanzen (ca. 10.000 qm);

14. **Wallhecken (als Schallschutzanlage)**

Im Bereich der Flächen nach § 9 (1) 20. BauGB ist eine i.M. ca. 3.0 m hohe, durchgehende Wallhecke mit einer Kronenbreite von ca. 1,2 m anzulegen. Der Verlauf soll sich dem vorhandenen Bewuchs anpassen. Die Höhe soll max. 3,5 m und mind. 2,0 m betragen. Böschungsneigung, Dammbreite und Verlauf sind landschaftsgerecht zu gestalten.

Pflanzabstände 1,00 m, sonst wie unter 9.1 und 9.2 beschrieben.

15. **Sukzessionsflächen**

Die nach TF 13 und 14 nicht zu bepflanzenden Flächen bleiben der Sukzession überlassen. Sie sind außerhalb der Vegetationsperiode aufzureinigen.

16. **Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen**

Die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes sowie die darauf jeweils festgesetzten Maßnahmen werden den Eingriffsflächen auf Baugrundstücken gemäß § 8a (1) Satz 4 BNatG wie folgt zugeordnet:

Eingriff erfolgt		Ausgleich erfolgt		
im Baugebiet	auf dem Grundstück (Lage der Fläche)	im Bereich der Flächen nach § 9 (1) 20 BauGB	Größe der Ausgleichsfläche	Fläche
GE	nördlich Butjadinger Straße	im südlichen Plangebiet	2.893 qm	K1
GE	südlich Butjadinger Straße	im südlichen Plangebiet	1.276 qm	K2
GE/1	südlich Hartriegelweg	westl. Bahn, nördlicher Teilbereich	2.033 qm	K3
GE/1	östlich Butjadinger Straße	westl. Bahn, mittlerer Teilbereich	1.975 qm	K4
GE/1	südlich Butjadinger Straße	westl. Bahn, südlicher Teilbereich	1.376 qm	K5
WA	beiderseits Hartriegelweg	Bereiche nördlich Schneeballweg und auf dem eigenen Grundstück	449 qm	K6 K7

STÄDTEBAULICHE DATEN

Von dem ca. 6,252 ha großen Plangebiet sind ausgewiesen als:

1.	**Allgemeine Wohngebiete** gesamt:	ca. **8.650 m²**	(13,8 %)
2.	**Gewerbegebiete** gesamt: davon	ca. **36.200 m²**	(57,9 %)
2.1	Gewerbegebiete GE ca. 15.800 m² (25,3 %)		
2.2	Gewerbegebiete GE/1 ca. 20.400 m² (32,6 %) ca. 36.200 m² (57,9 %)		
3.	**Straßenverkehrsflächen**	ca. **6.740 m²**	(10,8 %)
4.	**Flächen nach § 9 (1) 20. BauGB**	ca. **10.000 m²**	(16,0 %)
5.	**Private Grünflächen** (Kinderspielplatz)	ca. **930 m²**	(1,5 %)
	Plangebiet gesamt:	**ca. 62.520 m²**	(100,0 %)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1(3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.1986 und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Delmenhorst diesen Bebauungsplan Nr. 287 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 17.03.1998

Stadt Delmenhorst

gez. Thölke — Siegel — gez. Böse
Oberbürgermeister — Oberstadtdirektor

VERFAHRENSNACHWEIS:

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.06.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 287 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 (1) BBauG am 03.08.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Delmenhorst, den 05.08.1996 — Der Oberstadtdirektor, Stadtplanungsamt, Im Auftrage

Siegel — gez. Tewes

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 28.08.1996). 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 27.08.1998 — Katasteramt

Siegel — gez. i.A. Beneke

Für die Aufstellung des Planentwurfes:
Delmenhorst, den 11.08.1998
Stadtbaurat — Stadtplanungsamt

gez. iV. Lukowitz — gez. Tewes

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.12.1996 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß §3(2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.12.1996 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben vom 06.01.1997 bis einschl. 07.02.1997 gemäß §3(2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Delmenhorst, den 10.02.1997 — Der Oberstadtdirektor, Stadtplanungsamt, Im Auftrage

Siegel — gez. Tewes

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen [§3(2)BauGB] in seiner Sitzung am 15.07.1997 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Delmenhorst, den 16.07.1997 — Der Oberstadtdirektor, Stadtplanungsamt, Im Auftrage

Siegel — gez. Tewes

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.11.1997 beschlossen, den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern. Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 23.12.1997 gemäß § 13 (1) Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Delmenhorst, den 05.01.1998 — Der Oberstadtdirektor, Stadtplanungsamt, Im Auftrage

Siegel — gez. Tewes

Der Rat der Stadt hat den im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geänderten Bauleitplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen [§3(2)BauGB] in seiner Sitzung am 17.03.1998 als Satzung sowie die geänderte Begründung beschlossen.

Delmenhorst, den 11.08.1998 — Der Oberstadtdirektor, Stadtplanungsamt, Im Auftrage

Siegel — gez. Tewes

Der Beschluß des Rates über den Bebauungsplan ist gemäß §10(3) BauGB am 16.12.1998 im Delmenhorster Kreisblatt bekanntgemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am 16.12.1998 rechtsverbindlich geworden.

Delmenhorst, den 16.12.1998 — Der Oberstadtdirektor, Stadtplanungsamt, Im Auftrage

Siegel — gez. Ulrich Ihm

Stadt Delmenhorst

Bebauungsplan Nr. 287

„Nordenhamer Straße / Bahnlinie nach Lemwerder"

für den Bereich zwischen der Nordenhamer Straße und der Bahnlinie nach Lemwerder nördlich der Grundstücke an der Fichtenstraße sowie beiderseits der Ahornstraße.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 10.000

RECHTSVERBINDLICH SEIT 16.12.1998

Aufgestellt: Dipl.-Ing. U. Mahn

Gezeichnet: Frau Gogolin