Stadt Delmenhorst

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Wiekhorner Heuweg" für das Flurstück 609 rückwärtig des 'Wiekhorner Heuweges'

Begründung

Satzungsbeschluss 20.12.2000

Rechtsverbindlich seit: 01.02.2001

aufgestellt von: Plan Werk Stadt, Bremen, 30.03.2000
ergänzt: 22.05.2000
ergänzt: 03.08.2000
ergänzt: 18.10.2000

Stadt Delmenhorst
4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Wiekhorner Heuweg" für das Flurstück 609 rückwärtig des 'Wiekhorner Heuweges'

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.1 Anlaß
1.2 Plangebiet
1.3 Verfahrensstand
2. Planungsgrundlagen
2.1 Bebauungsplan Nr. 4
2.2 Gutachten zur Regenwasserversickerung
3. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation
4. Städtebauliches Konzept
5. Festsetzungen des Bebauungsplanes
6. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege
7. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) und (6) BauGB
8. Ver- und Entsorgung
9. Städtebauliche Werte
10. Durchführung, Kosten Finanzierung, Hinweise

Anlage 1: Bebauungsplan Nr. 4 (Ausschnitt)
Anlage 2: Bestandsplan (Verkleinerung)

1. 1 Anlaß

Aufgrund der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in zentraler Lage beabsichtigt die Stadt Delmenhorst in einem rückwärtigen Bereich am 'Wiekhorner Heuweg' eine Nachverdichtung mit Wohnbebauung zu ermöglichen. Es ist eine Bebauung mit Einzelhäusern auf 3 Baugrundstücken vorgesehen. Der betreffende hintere Bereich des Flurstückes 609 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 "Wiekhorner Heuweg" und wurde bisher als Gartengrundstück genutzt. Aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage, der vorhandenen Erschließung und den im Umfeld vorhandenen Infrastruktureinrichtungen bietet sich die Fläche unter Bewahrung des Nachbarschaftsschutzes für eine städtebauliche Entwicklung an. Mit der Planung wird gleichzeitig weiterer Flächenverbrauch am Rande der Stadt Delmenhorst vermieden.

Nach erfolgter Abstimmung des Städtebaulichen Entwurfes ist zur Umsetzung und Absicherung der Planungsziele eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 im betreffenden Teilbereich erforderlich.

Für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde das Büro PLAN WERK STADT, Bremen beauftragt.

1.2 Plangebiet

Das 0,29 ha große Plangebiet umfaßt das **Flurstück 609** und liegt im Stadtteil 'Deichhorst' am 'Wiekhorner Heuweg' innerhalb eines überwiegend bebauten Wohngebietes. Der für eine Neubebauung vorgesehene Teil befindet sich in der Mitte des von 'Wiekhorner Heuweg', 'Böcklinstraße' und 'Menzelstraße' umschlossenen Baublockes und wird zur Zeit als Gartenfläche genutzt. Eine Erschließung ist über eine bestehende Zufahrt vom 'Wiekhorner Heuweg' möglich.

1.3 Verfahrensstand

Der Aufstellungsbeschluß durch den Rat der Stadt Delmenhorst erfolgte am 4.4.2000.

Vom 26.4. bis 17.5.2000 wurden die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange und die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt. Aufgrund eines Hinweises der Bezirksregierung Hannover, Kampfmittelbeseitigung wurde in die Planzeichnung eine Kennzeichnung mit dem Hinweis auf Bombenblindgängern eingetragen. Aufgrund eines Hinweises der Bezirksregierung Weser Ems, Denkmalschutz wurde ein nachrichtlicher Hinweis auf ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde in die Planzeichnng aufgenommen. Die Begründung wurde redaktionell ergänzt. Ansonsten ergaben sich keine weiteren Änderungen für die Planung.

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 11.07.2000 die öffentliche Auslegung beschlossen. Die Planung hat vom 21.08. bis 21.09.2000 öffentlich ausgelegen. Es sind keine Änderungen und Hinweise eingegangen, so dass sich keine Änderung der Planung ergab.
Der Rat der Stadt Delmenhorst hat am 20.12.2000 die 4. Änderung des B-Planes Nr. 4 als Satzung beschlossen.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Bebauungsplan Nr. 4 (siehe Anlage 1)

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 4 (Satzungsbeschluß am 19.06.1964) trifft für das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche folgende Festsetzungen:
Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet und die angrenzenden Grundstücke entlang des 'Wiekhorner Heuweges' (Flurstücke 632, 608 und 607) ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Für die angrenzenden Flurstücke an 'Menzelstraße' und 'Böcklinstraße' gilt der Gebietstyp Reines Wohngebiet (WR).
Eine schmale Vorgartenzone sowie der gesamte rückwärtige Bereich des Plangebietes sind als nichtüberbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Hier sind nur Nebenanlagen unter Erdgleiche zulässig. Die Planung entspricht somit vom Gebietstyp den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4.

2.2 Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Beurteilung der Möglichkeiten der Regenwasserversickerung wurde ein Bodengutachten in Auftrag gegeben (Labor für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau vom 17.11.1999, Az. 10562199). Laut Gutachten wäre eine Regenwasserversickerung im Plangebiet aufgrund der relativ hohen Grundwasserstände nur bei Aufschüttungen bis etwa 1 m möglich. Da dieses aufgrund der örtlichen Situation nicht sinnvoll ist, wird zur Abführung des anfallenden Regenwassers ein Anschluß des Plangebietes an den Regenwasserkanal der Stadt Delmenhorst erforderlich.

3. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation (siehe Anlage 2)

Das Plangebiet läßt sich in 2 Bereiche unterteilen:
Auf dem straßenzugewendeten Bereich befindet sich ein eingeschossiges Wohngebäude (Hauptgebäude mit rückwärtigem Anbau) mit Gartenflächen. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze führt eine private Zufahrt zu insgesamt 14 Pkw-Garagen, wovon 2 im Anbau untergebracht sind. Die Zufahrt und die Garagenvorplätze sind vollständig mit Betonpflaster versiegelt. Die bestehende Zufahrt bietet sich für eine Erschließung der geplanten Baugrundstücke an.

Die sonstigen für die Bebauung vorgesehenen Flächen im rückwärtigen Bereich werden als Gartengrundstück genutzt. Hiervon wird der südliche Bereich als Nutzgarten/Gemüsegarten intensiv genutzt. An der Grenze zu den Flurstücken Nr. 602, 603 und 604 befindet sich eine etwa 1,8 m hohe Hecke in gutem Zustand aus Lebensbaum (Thuja spec.), die als bestehender Sichtschutz aus Gründen des Nachbarschutzes erhalten bleiben sollte.

Im nördlichen Teil befinden sich auf einer Scherrasenfläche insgesamt 7 Obstbäume, die teilweise abgängig sind.

Der mittlere Bereich wird intensiv als Ziergarten genutzt. Es dominieren zwischen Scherrasen und nichtheimischen Sträuchern (Rhododendron) 3 größere Nadelgehölze.

Die Gartenflächen haben aufgrund der überwiegend nicht heimischen Ziergehölze mit einem hohem Anteil an Koniferen und aufgrund der intensiven gärtnerischen Pflege keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt. Das gesamte Grundstück ist durch Zäune und Hecken eingefriedet.

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind die rückwärtigen Gartenbereiche von Wohngrundstücken mit überwiegend eingeschossigen Wohnhäusern und Nebengebäuden aus den 50er und 60er Jahren. Diese Grundstücke sind in der Regel ausreichend mit hohen Hecken, Sichtschutzwänden oder älteren Gehölzbeständen gegenüber dem Plangebiet abgegrenzt.

Der 'Wiekhorner Heuweg' ist als Wohnsammelstraße (Tempo 30 Zone) mit einer 8 m breiten Fahrbahn und beidseitig 2 m breiten Gehwegen ausgestattet und damit für den Anschluß der geplanten 3 Wohngrundstücke geeignet. Beidseitig des Einfahrtsbereiches befinden sich Bushaltenstellen der Linie 201. Ein Kiosk ergänzt die Nahversorgungsmöglichkeiten.

In näheren Umfeld des Plangebietes von ca. 500 m Radius befinden sich zahlreiche Infrastruktureinrichtungen (Schulen, Kindergärten, Versorgungsmöglichkeiten). Aufgrund der zentralen Lage bestehen zudem gute Verkehrsanbindungen für alle Verkehrsarten (Bushaltestelle 'Wiekhorner Heuweg'). Das Stadtzentrum mit seiner Fußgängerzone ist nur ca. 1 km entfernt.

4. Städtebauliches Konzept

Mit der Planung im Bereich des Flurstückes Nr. 609 sollen folgende Ziele ermöglicht werden:

- Bebauung der rückwärtigen Gartenflächen mit 3 Einzelhäusern mit 1 Wohnung auf Grundstücken von ca. 550 m² Größe.
- Erschließung über die vorhandene Zufahrt vom 'Wiekhorner Heuweg' und die Garagenvorflächen.
- Berücksichtigung des Nachbarschutzes.
- Minimierung der Versiegelung.

Es ist vorgesehen, die Erschließungsflächen in privater Hand zu belassen.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Als Art der baulichen Nutzung werden die Flächen des Plangebietes als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Tankstellen werden aufgrund ihres Störungspotentials und Gartenbaubetriebe aufgrund ihrer Flächenintensität ausgeschlossen (TF Nr. 1).

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die GRZ von 0.25 bzw. 0.4 und die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Für das WA 1-Gebiet wird die Bestandssituation berücksichtigt und daher die bisher festgesetzte Geschoßflächenzahl von 0.7 beibehalten.
Um das o.g. städtebauliche Ziel zu erreichen wird die maximale Zahl der Wohnungen auf eine Wohnung je Wohngebäude festgesetzt (TF Nr. 3). Damit wird einer zu starken Verdichtung mit negativen Effekten (schlechte Nutzbarkeit der Freiräume, höhere Pkw-Aufkommen) entgegengewirkt. Aus den gleichen Gründen wird eine Festsetzung zur Mindestgrundstücksgröße im WA 2 getroffen (TF Nr. 2).

Aus Gründen des Nachbarschutzes und zur Minimierung der Versiegelung sind die überbaubaren Bereiche nah an die Erschließungsfläche angeordnet. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sollen ebenfalls auf diesen 'vorderen' Grundstücksbereichen untergebracht werden, damit keine Störungen im rückwärtigen Gartenteil insbesondere für die bestehenden angrenzenden Wohnnutzungen entstehen (TF Nr. 4).

Die Umsetzung der erforderlichen Kompensationsansprüche (siehe Kap. 6.) wird im Bereich des WA 2-Gebietes durch die Festsetzung von Bepflanzungen von jeweils **15 % des Baugrundstücke mit standortgerechten, heimischen Gehölzen** als zusammenhängende Fläche gesichert (TF Nr. 5.1). Dieses kann beispielsweise durch die Anlage von Hecken entlang der Grundstücksgrenzen erfolgen. Auf jedem Baugrundstück ist als Ausgleich für den Verlust der Obstbaumwiese mindestens ein Obstbaum in angegebener Qualität zu pflanzen (TF 5.2). Zur Gewährleistung einer zeitnahen Umsetzung der Anpflanzfestsetzungen mit den Bauvorhaben wurde die Textliche Festsetzung Nr. 5.3 getroffen.

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die bestehende private Zufahrt vom Wiekhorner Heuweg'. Dazu werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die unterschiedlichen Nutzergruppen festgesetzt (TF Nr. 6).

6. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden, da mit der Planung die Umwandlung von bisher nicht überbaubarer Gartenfläche in Wohnbauflächen vorbereitet wird.

Die Fläche ist für eine Wohnbebauung besonders geeignet, weil damit eine Bebauung am Stadtrand und somit weiterer Landschaftsverbrauch vermieden wird. Aufgrund der vorhandenen Zufahrtsmöglichkeiten sind keine weiteren Versiegelungen durch Erschließungsmaßnahmen notwendig. Die geplanten geringen Grundstücksgrößen sowie die vorgesehene GRZ von 0.25 tragen zur Begrenzung der Versiegelung und damit zur Eingriffsminimierung bei.

Für die Stadt Delmenhorst ist die Eingriffsregelung nach dem Modell des Nds. Städtetages anzuwenden. Grundlage der Bewertung von Natur und Landschaft ist hiernach eine Bewertung der vorhandenen und der mit der Planung entstehenden Biotoptypen mittels zugeordneter unterschiedlicher Wertfaktoren. Darüber hinaus sind ggf. vorhandene besondere Schutzbedarfe der einzelnen Schutzgüter 'Arten- und Lebensgemeinschaften', 'Boden', 'Wasser', 'Klima/Luft' und 'Landschaftsbild' zu berücksichtigen.

Mit der beabsichtigten Planung werden Eingriffe im rückwärtigen Teil des Flurstückes 609 ermöglicht. Die Größe dieses überwiegend als Garten genutzten Bereiches beträgt insgesamt 1650 m², wovon 230 m² durch Garagen, Zufahrten und Gartenwege versiegelt sind.

Für die Bewertung der Biotoptypen wird bei der relativ kleinen Fläche in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Mittelwert von **WF 2** angesetzt, der sich zusammensetzt aus:

Obstbaumwiese auf artenarmen Scherrasen	WF 3
Siedlungsgehölze mit überwiegend nicht heimischen Arten	WF 2
Grabeland	WF 1

Es sind keine besonderen **'Arten- und Lebensgemeinschaften'** im Plangebiet anzutreffen. Die vorhandenen hochstämmigen Obstbäume sind teilweise abgängig und die Halbstämme von geringerem Wert für Arten und Lebensgemeinschaften.

Für den anstehenden **'Boden'** ist kein besonderer Schutzbedarf ersichtlich.

Das auf den offenen Flächen anfallende Niederschlags'**wasser'** kann vor Ort in den Untergrund versickern. Eine Versickerung von anfallendem Wasser von den aufgrund der Planung zusätzlich versiegelten Flächen ist lt. Versickerungsgutachten (siehe Kap. 2.2) nicht möglich, so daß ein Anschluß an den Regenwasserkanal erforderlich ist. Aufgrund der geringen zusätzlichen Versiegelung sowie einer örtlichen Grundwassersituation ohne besonderen Schutzbedarf, ist der Eingriff in den Wasserhaushalt als unerheblich einzustufen.

Bezüglich des Schutzgutes **'Luft /Klima'** ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung der örtlichen Klimasituation auszugehen.

Für das Schutzgut **'Landschaftsbild'** ergeben sich mit der Planung keine Verschlechterungen. Die einzig für das Landschaftsbild relevanten vorhandenen Obstbäume sind aufgrund der Kleinteiligkeit der rückwärtigen Bereiche durch Hecken, Bebauung und Vegetation kaum wahrnehmbar und daher nur von geringer Bedeutung.

Für die einzelnen Schutzgüter im Plangebiet ergeben sich somit keine besonderen Schutzbedarfe.

Für die Kompensationsermittlung wird die folgende Rechnung aufgestellt:

Eingriffsfläche (maximal mögliche Versiegelung):

GRZ 0.25:	1650 m² x 0.25	= 412 m²	
zzgl. 50. % nach § 19 (4) BauNVO:	1650 m² x 0.125	= 206 m²	
		618 m²	
abzüglich vorhandener Versiegelung			230 m²
			388 m²

Auf 388 m² Gartenfläche mit dem Wertfaktor 2 sind demnach versiegelte Flächen mit dem Wertfaktor 0 möglich. Es ergibt sich ein **Ausgleichsbedarf** von **776 Werteinheiten** (388 m² x WF 2).

Ein Ausgleich kann durch Bepflanzungen mit Siedlungsgehölzen aus heimischen Gehölzen (Wertfaktor 3) auf den Baugrundstücken erfolgen. Demnach sind insgesamt 259 m² zu bepflanzen, was etwa 15 % der gesamten Grundstücksflächen des WA 2-Gebietes ausmacht. Die Umsetzung des Ausgleichserfordernis ist in der Textlichen Festsetzungen Nr. 5 geregelt.

7. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) und (6) BauGB

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Dabei sind insbesondere zu berücksichtigen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, und die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wasser, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima.

Die Ermittlung der abwägungsrelevanten Sachverhalte und Einstellung in den Abwägungsprozeß erfolgt durch die Beteiligung der sich betroffen fühlenden Bürgerinnen und Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange. Nach § 1 (6) BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Die von privater Seite vorgebrachten Interessen wurden soweit wie möglich berücksichtigt. In der Abwägung wurde aufgezeigt, dass mit der Planung eine gegenüber dem bisherigen Zustand befürchtete Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Plangebiet nicht verbunden

ist, der Nachbarschutz vielfach berücksichtigt und zusätzliche Versiegelungen mit daraus resultierenden Auswirkungen auf die Freiraumqualität auf das notwendige Maß reduziert werden. Diesen privaten Belangen steht das öffentliche Interesse der städtebaulich sinnvollen Nachverdichtung von innerstädtischen Bereichen mit der Möglichkeit der Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen und Erschließungsanlagen gegenüber. Der Standort weist damit erhebliche Vorteile auch hinsichtlich der Stadtqualität auf gegenüber einer Wohnbebauung in Stadtrandbereichen. Die Schaffung von neuen Wohnmöglichkeiten und die Nachverdichtung in einem bebauten Stadtbereich wird daher stärker gewichtet als die mit der Planung verbundenen geringfügigen Beeinträchtigungen der örtlichen Freiraumsituation.

Mit der Berücksichtigung der Forderungen des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes nach Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sowie der Schaffung von dazu erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet sind die Belange von Natur und Landschaft soweit wie möglich berücksichtigt worden. Diesen Belangen steht das öffentliche Interesse zur Schaffung von neuen Wohnmöglichkeiten insbesondere in bereits mit Infrastruktureinrichtungen ausgestatteten Stadtbereichen gegenüber. Die Stadt Delmenhorst hat sich zu der vorrangigen Nutzung einzelner innerstädtischen Baulücken zur Entwicklung von neuen Wohnmöglichkeiten vor einer Inanspruchnahme von neuen Flächen an peripheren Standorten entschieden. Dadurch wird die im öffentlichen Interesse stehende Vermeidung von sonst erforderlicher Inanspruchnahme neuer Freiflächen am Rande der Stadt Delmenhorst möglich.

8. Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet wird eine ausreichende Versorgung mit Strom, Wasser, Gas durch die Anschlußmöglichkeiten an die vorhandenen Netze sicher gestellt.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetztes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger sind die Erschließungsmaßnahmen mindestens 3 Monate vor Baubeginn bei der *Deutschen Telekom* anzuzeigen. Eine mögliche Versorgung des Baugebietes mit dem Kabelfernsehnetz wird von der *Kabel Deutschland GmbH geprüft.*

Die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung erfolgt über das öffentliche Kanalsystem der Stadt Delmenhorst.

Die Löschwassermenge wird in der erforderlichen Menge über die vorhandenen Löschwasservorrichtungen im 'Wiekhorner Heuweg' gewährleistet. Über die Verkehrsflächen ist die Zugänglichkeit für den Brandschutz gewährleistet. Es kann bis zum Ende der Zufahrt vom 'Wiekhorner Heuweg' herangefahren werden bzw. auch nur bis vor die vorhandene Garagenzeile westlich der Zufahrt und dort die zwischen Garagen und 'Wiekhorner Heuweg' liegenden befestigten Flächen mit benutzt werden.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die Stadt Delmenhorst.

9. Städtebauliche Werte

Gesamter Änderungsbereich: **WA-Gebiet** **0,29 ha**

10. Durchführung, Kosten, Finanzierung, Hinweise

Die Erschließung des Baugebietes wird vom Vorhabenträger übernommen. Der Stadt Delmenhorst entstehen mit der Planung keine Kosten. Es ist vorgesehen einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Delmenhorst abzuschließen.

Hinweise:
Nach Angabe der Bezirksregierung Hannover, Kampfmittelbeseitigung, können im Plangebiet Bombenblindgänger als Folge der Bombardierung im 2. Weltkrieg vorhanden sein. Aus diesem Grund ist vor Beginn von Bodenarbeiten eine Oberflächensondierung durch eine geeignete Fachfirma durchzuführen. Bei Feststellung von Bombenblindgängern oder anderen Kampfmitteln ist das Kampfmitteldezernat der Bezirksregierung Hannover zu benachrichtigen.
In die Planzeichnung ist eine entsprechende Kennzeichnung mit dem Hinweis auf Bombenblindgänger eingetragen.

Nach Anregung der Bezirksregierung Weser-Ems, Denkmalschutz ist ein nachrichtlicher Hinweis zur Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden in die Planzeichnung eingefügt. Bei Bau- und Erdarbeiten gemachte Funde sind einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Wiekhorner Heuweg" für das Flurstück 609 rückwärtig des 'Wiekhorner Heuweges'

Delmenhorst den 23. Jan. 2001

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
In Vertretung
K. Keller

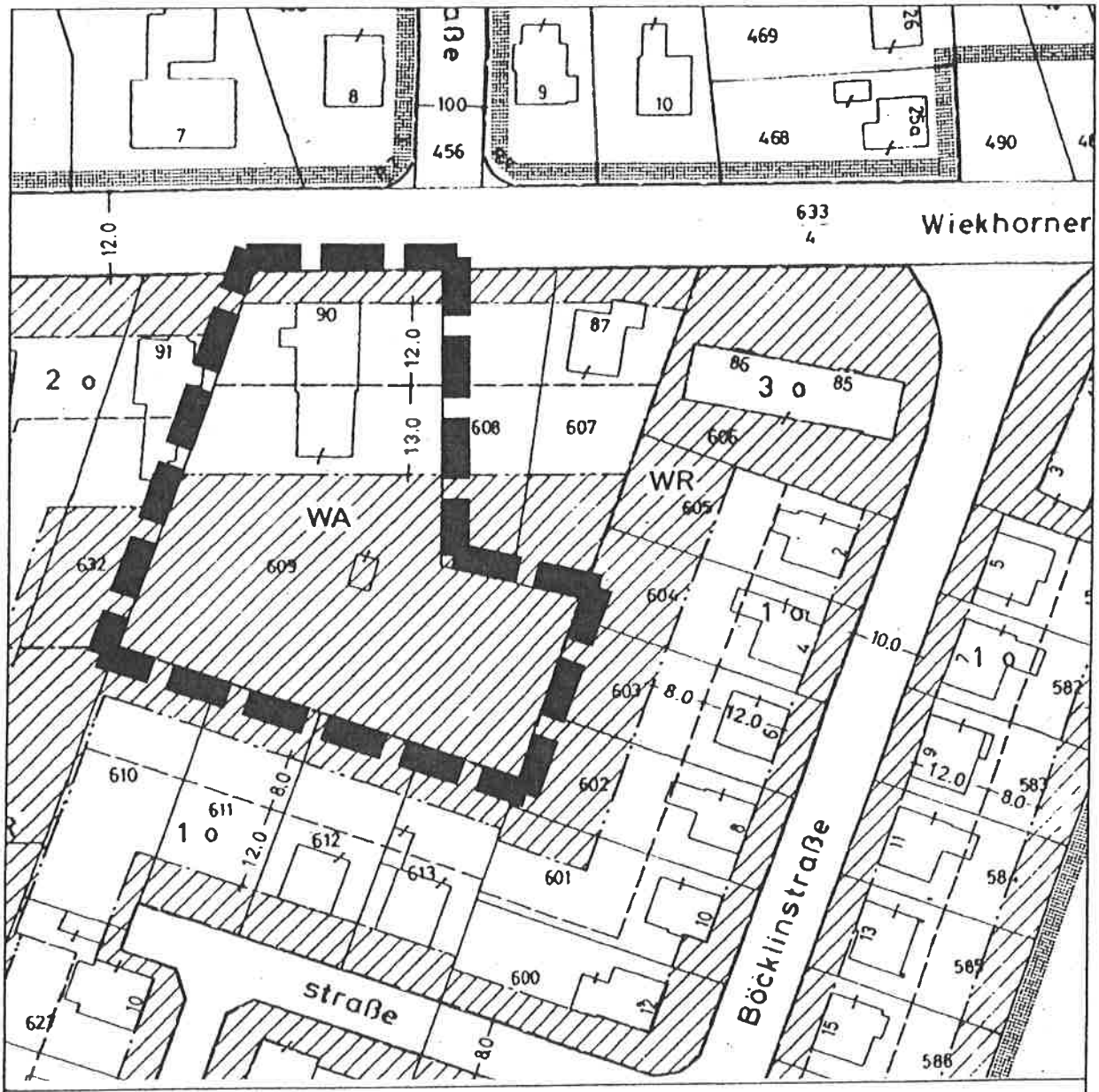
Stadtplanungsamt
Im Auftrag
U. Ihm

PLAN WERK STADT

ARCHITEKTUR U. STÄDTEBAU
ORTS- U. REGIONALPLANUNG
G. CLEMENS DIPL. ING.
CLAUSTHALER STRASSE 29
28205 BREMEN
Tel. 04 21/44 18 56 FAX 44 59 06

Plan Werk Stadt, Bremen
G. Clemens

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 4 "Wiekhorner Heuweg" Anlage 1
im Bereich der 4. Änderung



M. 1:1000

Bebauungsplan Nr. 4

für ein Gebiet zwischen Brauenkamper Straße, Wiekhorner Heuweg, Flurstücke 579, 671 und 672 und dem Moorweg in Delmenhorst.
Maßstab 1 : 1 000

Legende :

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Entgegenstehende oder gleichlautende beschlossene Pläne im Bereich dieses Bebauungsplanes treten mit der Bekanntmachung nach § 12 Bundesbaugesetz vom 23 Juni 1960 außer Kraft.

I. Bauland

a) Art der baulichen Nutzung

- Nutzungsgrenze
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- Gemeinbedarfsfläche (Schule)
- Sonderfläche (Altersheim)

Zwischen Geschoßgrenze und Baugrenze dürfen keine Wohnräume errichtet werden. Beim WR und WA sind nur eingeschossige Nebenanlagen, bei MI eingeschossige Bauteile und Nebenanlagen zulässig

- Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen unter Erdgleiche zulässig

b) Maß der baulichen Nutzung

- I, 2, 3 Höchste Anzahl der Vollgeschosse
- (3) Zwingende Anzahl der Vollgeschosse

Grund- und Geschoßflächenzahl nach § 17 der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962

I-geschossig Grundflächenzahl 0.4 Geschoßflächenzahl 0.4
2-geschossig Grundflächenzahl 0.4 Geschoßflächenzahl 0.7
3-geschossig Grundflächenzahl 0.3 Geschoßflächenzahl 0.9

Bei Nichteinhaltung der zulässigen Vollgeschosse gelten die entsprechenden Tabellenwerte

c) Bauweise

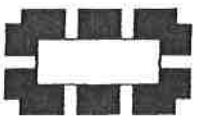
- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise

d) Überbaubare Grundstücksfläche

- Baulinie
- Geschoßgrenze
- Baugrenze

II. Nichtbauland

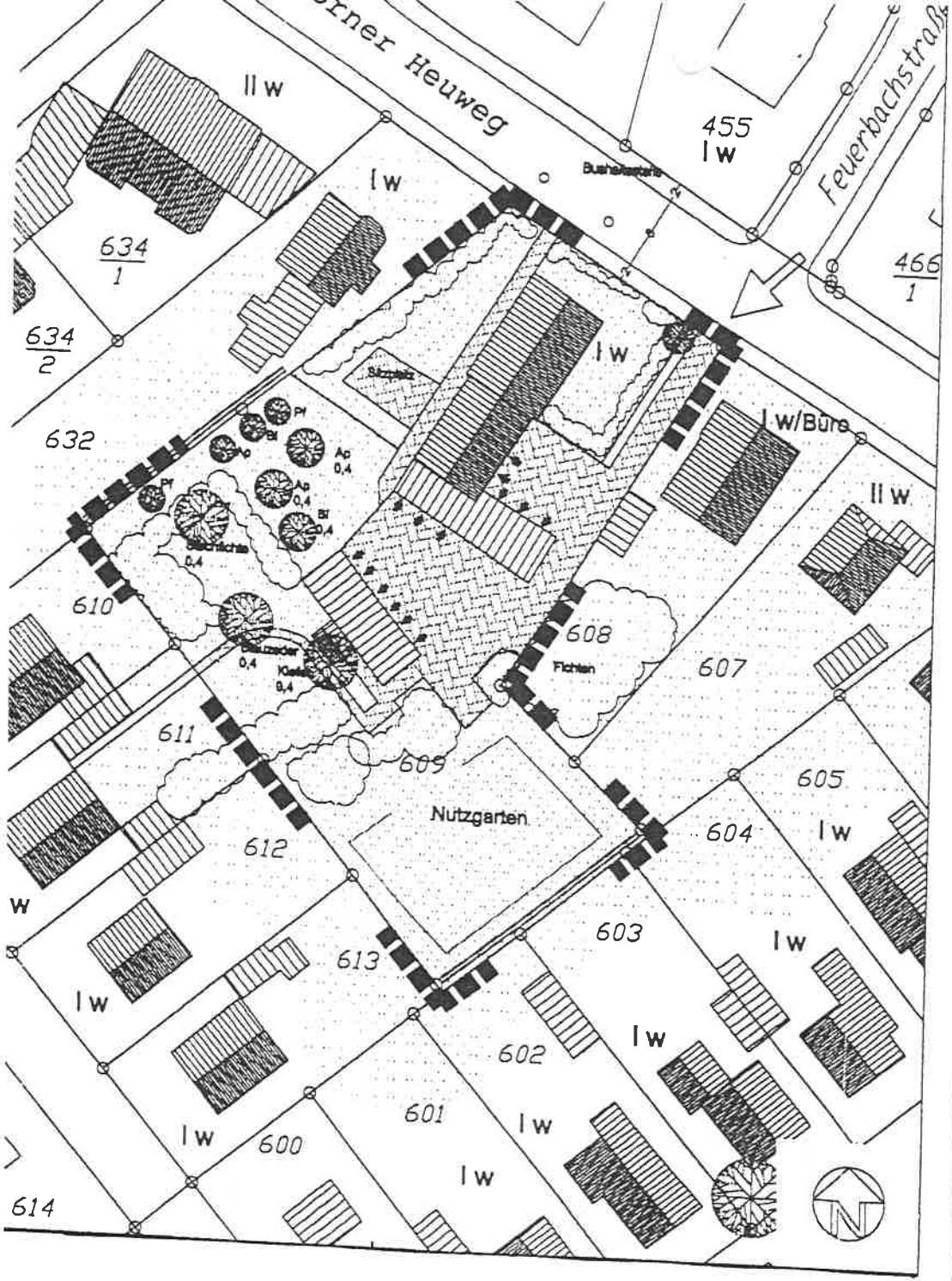
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Grünfläche



Geltungsbereich der 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 4

Datum: 30.03.2000

PLAN STADT WERK
ARCHITEKTUR / STÄDTEBAU
ORTS- U. REGIONALPLANUNG
G. CLEMENS DIPL. ING.
CLAUSTHALER STRASSE 29
28205 BREMEN
TEL. 0421/44 18 58 FAX 44 59 08



Planzeiche-

Bauliche Anlagen und ihre Nutzungen

- Bestehendes Gebäude, Dachaufsicht, geneigte Dächer
- Nebengebäude, Garagen
- I — Geschoßzahl
- w — Wohnnutzung

Flächennutzungen - Vegetationsbestand

- Garten
- Zufahrten, Hofflächen, versiegelte Flächen
- Straße mit Fahrbahn und Gehwegen
- Baumbestand
  0,4 = Stamdurchmesser
  Ap = Apfel, Bi = Birne, Pf = Pflaume
- Gehölze, Sträucher
- Hecke

Sonstige Darstellungen

- Zaun
- Zugang ins Plangebiet
- Garageneinfahrt
- Plangebietsgrenze

Bestandsplan

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4
für das Grundstück Wiekhorner Weg Nr. 90

M. 1 : 500 Bremen, 16.05.1990 **PLAN WERK STADT**

Bestandsplan (M 1 : 500 verkleinert um 71 %)

Anlage 2