



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF):**

1. Von dieser textlichen Änderung sind nur die Baugebiete mit bisher festgesetzter offener Bauweise betroffen. Die Kleinsiedlungsgebiete sind nicht Bestandteil dieser textlichen Änderung.
2. Das Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 67) im Bereich der Flurstücke 122/1, 123/1, 124/1 und 124/2 der Flur 13 wird in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Dort gelten die im folgenden beschriebenen textlichen Festsetzungen.
3. Die Mischgebiete an der Westseite der Adalbert-Stifter-Straße (Bebauungsplan Nr. 67) und an der Ostseite der Krögerstraße (Bebauungspläne Nr. 121 und Nr. 141) werden in allgemeine Wohngebiete umgewandelt. Dort gelten die im folgenden beschriebenen textlichen Festsetzungen.
4. Die Sonderfestsetzung, nach der in den Mischgebieten des Bebauungsplanes Nr. 67 Wohnungen im 1. Vollgeschoß nur bis in 25 m Tiefe und in den darüberliegenden Geschossen nur bis in 15 m Tiefe hinter den straßenseitigen Baugrenzen zulässig sind, wird gestrichen.
5. Künftig gilt die abweichende Bauweise. Baukörper dürfen eine maximale Ausdehnung (Länge und Breite) von 25 m nicht überschreiten. Die Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten. Die sonstigen Festsetzungen der offenen Bauweise bleiben bestehen.
6. Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 zulässig. Die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt in Bereichen mit zulässiger zweigeschossiger Bebauung 0,6. Für die Bereiche mit zulässiger eingeschossiger Bebauung ist keine Geschoßflächenzahl festgesetzt.
7. Die Überschreitung der zulässigen GRZ für Anlagen gemäß § 19 (4) Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt 40 %. Sofern in den Mischgebieten Gebäude mit gewerblicher Nutzung errichtet werden, darf die Überschreitung 50 % betragen.
8. Auf den rückwärtigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Anlagen nach § 12 BauNVO sowie deren Vorflächen und Zufahrten [§ 1 (4) BauNVO] nur bis zur Hälfte der Tiefe im Anschluß an die rückseitige Baugrenze zulässig.
9. Auf den rückwärtigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind eingeschossige Nebenanlagen, soweit es sich dabei um Gebäude handelt, bis zu einer Gesamtgröße von 15 m<sup>2</sup> Grundfläche je Baugrundstück zulässig. Die Begrenzung nach § 19 (4) BauNVO ist einzuhalten (siehe textliche Festsetzung Nr. 7).
10. Die textliche Festsetzung, nach der Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagen auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen nicht errichtet werden dürfen, wird durch die folgende Festsetzung ersetzt:  
  
Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, und Anlagen nach § 12 BauNVO sind zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.
11. Die zulässige Geschoßfläche darf um die Flächen notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

**HINWEISE:**

Die zeichnerischen und übrigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 67 vom 22.12.1970, Nr. 121 vom 10.12.1978 und Nr. 141 vom 13.07.1979 bleiben unverändert bestehen. Die textlichen Festsetzungen werden mit der Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB rechtsverbindlich und ersetzen die entsprechenden Festsetzungen in den Bebauungsplänen Nr. 67, Nr. 121 und Nr. 141.

Für den gesamten Geltungsbereich können anhand der vorhandenen Luftbilder der Alliierten keine Aussagen zu evtl. vorhandenen Bombenblindgängen getroffen werden. Aus Sicherheitsgründen empfiehlt die Bezirksregierung Hannover - Kampfmittelbeseitigung - baubegleitende Maßnahmen (Sondierungen).

**RECHTSGRUNDLAGEN:**

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997; die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

**PRÄAMBEL:**

Aufgrund der §§ 1(3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 01.01.1998 und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Delmenhorst diese Änderungen zu den Bebauungsplänen Nr. 67, Nr. 121 und Nr. 141 bestehend aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 04.04.2000  
 Stadt Delmenhorst  
 gez. Thölke Siegel gez. Böese  
 Oberbürgermeister Oberstadtdirektor

**VERFAHRENSVERMERKE:**

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 04.10.1994 bzw. 09.02.1999 die Änderungen der Bebauungspläne Nr. 67, Nr. 121 und Nr. 141 beschlossen. Die Änderungsbeschlüsse sind gemäß § 2 (1) BauGB am 30.09.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Delmenhorst, den 01.10.1999  
 Stadtplanungsamt  
 Siegel  
 gez. U.Ihm

Der Rat der Stadt hat nach Prüfung der Anregungen [§ 3 (2) BauGB] die Änderungen der Bebauungspläne Nr. 67, Nr. 121 und Nr. 141 gemäß § 10 in seiner Sitzung am 04.04.2000 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Delmenhorst, den 05.05.2000  
 Stadtplanungsamt  
 Siegel  
 gez. U.Ihm

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.12.1999 dem Entwurf des Änderungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Delmenhorst, den 29.09.2000  
 Stadtplanungsamt  
 Siegel  
 gez. U.Ihm

Der Entwurf des Änderungsplanes und die zugehörige Begründung haben vom 24.01.2000 bis 24.02.2000 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt hat nach Prüfung der Anregungen [§ 3 (2) BauGB] die Änderungen der Bebauungspläne Nr. 67, Nr. 121 und Nr. 141 gemäß § 10 in seiner Sitzung am 04.04.2000 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss ist gemäß Artikel 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes (BauROG), § 10 (3) BauGB am 29.09.2000 im Delmenhorster Kreisblatt bekanntgemacht worden. Die Änderungen der Bebauungspläne Nr. 67, Nr. 121 und Nr. 141 sind damit am 29.09.2000 rechtsverbindlich geworden.



**Stadt Delmenhorst**

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 "Nördliche Schönemoorer Straße"**  
 (einschließlich des rechtsverbindlichen Teilschnittes 2)

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Fritz-Reuter-Weg“ und**

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 141 „Krögerstraße“**

für ein Teilgebiet beiderseits der Schönemoorer Straße zwischen der Friedensstraße und dem Sassengraben, westlich des Hebbelweges und der Stadtgrenze einschließlich der Bebauung beiderseits der Karl-May-Straße, der Scheffelstraße, der Gebrüder-Grimm-Straße, des Fritz-Reuter-Weges, des Klaus-Groth-Weges und des Ruselerweges sowie der Bebauung der davon abgehenden Straßen und Wege



Rechtskräftig seit 29.09.2000

Entwurf: Dipl. Ing. Bärbel Bringmann  
 Gezeichnet: Karin Hullmann