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 Niedersächs. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2.7.1985-Niedersächs. GVBL. S. 187)
Delmenhorst den, 14.05.1998
Vermessungs- und Katasterbehörde Oldenburger Land
Katasteramt Delmenhorst

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

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

a) Art und Maß der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

0,25 — Grundflächenzahl (GRZ)

I — Höchste Anzahl der Vollgeschosse

F mind — Mindestgröße der Baugrundstücke: 600 m²

b) Bauweisen, Baugrenzen

E — Nur Einzelhäuser zulässig

a — Abweichende Bauweise. Maximal zulässige Baukörperlängen und -breiten höchstens 15 m. Die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung sind einzuhalten.

Baugrenzen

c) Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fuß und Radweg

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

d) Flächen der Ver- und Entsorgung

Fläche mit Fahrrecht zugunsten der Rettungsfahrzeuge sowie der Ver- und Entsorgungsfahrzeuge
Fläche mit Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
Fläche mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit (Fußgänger und Radfahrer)

e) Grünflächen

p — Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Zu erhaltender Einzelbaum

ö — Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Spielplatz

ö — Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage

p — Private Grünfläche

f) Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Fläche zur Regelung des Niederschlagswasserabflusses

g) Nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6) BauGB

5 m breiter Gewässerrandstreifen des außerhalb des Plangebietes liegenden öffentlichen Wasserzuges II. Ordnung (Annenriede) gemäß § 91 a NWG von der Böschungsoberkante eingemessen. Die wasserschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten.

ÜR — Vorhandener Graben

§ 28 a NNatG — **Besonders geschütztes Biotop gemäß § 28 a NNatG**

§ 28 b NNatG — **Besonders geschütztes Feuchtgrünland gemäß § 28 b NNatG**

h) Kenntlichmachung nach § 9 (5) BauGB

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg im Erdreich zu vermuten, so daß im Rahmne der Plandurchführung mit der Bezirksregierung Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst - abzuklären ist, ob und in welchen Bereichen eine Bodensondierung erforderlich wird.

STÄDTEBAULICHE DATEN

		rd.	rd.
Allgemeine Wohngebiete x GRZ 0,25	6.741 m²	26.965 m²	34,7 %
Private Grünflächen davon Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	38.210 m²	39.400 m²	50,8 %
Straßenverkehrsfläche davon Fuß- und Radwege	380 m²	7.645 m²	9,9 %
Öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz)		925 m²	1,2 %
Öffentliche Grünfläche davon Flächen für die Regelung des Niederschlagswassers	1.490 m²	1.490 m²	1,9 %
Gewässerrandstreifen der Annenriede		1.185 m²	1,5 %
Plangebiet gesamt		**77.610 m²**	**100 %**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TF

1 Zulässig sind Einzelhäuser mit höchstens zwei Wohneinheiten, wobei die zweite Wohneinheit sich nur im Dachgeschoß befinden darf.

2 Entsprechend § 19 (4) 3 BauNVO ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Anlagen gemäß § 19 (4) 1 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten auf 40 % begrenzt.

3 Auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) dürfen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich dabei um Gebäude handelt und Anlagen nach § 12 BauNVO (Garagen und Stellplätze) nicht errichtet werden. Ausgenommen sind nicht überbaubare Flächen, die an Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß-u. Radweg) angrenzen.

4 Auf den rückwärtigen nicht überbaubaren Flächen sind eingeschossige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, bis zu einer Gesamtgröße von 15 m² je Baugrundstück zulässig. Die Begrenzung nach § 19 (4) BauNVO ist einzuhalten (vgl. TF 2)

5 Auf den rückwärtigen nicht überbaubaren Flächen sind Anlagen nach § 12 BauNVO (Stellplätze und Garagen) und die dazugehörigen Zufahrten nur bis zur Hälfte der Tiefe im Anschluß an die rückwärtige Baugrenze zulässig.

6 Der Versiegelungsgrad von Garagenzufahrten, Stellplatzflächen sowie Wohn- und Fußwegen ist auf maximal 60 % beschränkt.

7 In den allgemeinen Wohngebieten sind die folgenden Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

8 Die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes werden den Eingriffsflächen auf den Baugrundstücken gemäß § 8 a (1) Satz 4 BNatSchG wie folgt zugeordnet:

Eingriff erfolgt im Baugebiet	auf dem Flurstück	Ausgleich erfolgt im Bereich	auf dem Flurstück	Maßnahme
WA/1*	21/1	WA/1	21/1	A I
WA/2*	25/4 (teilweise)	Öffentl. Maßnahmen-fläche	25/4 (teilweise)	A III & A V
			20/1 (teilweise)	A II
			25/8 (teilweise)	A IV & A VI
WA/2*	20/1 (teilweise)	Öffentl. Maßnahmen-fläche	20/1 (teilweise)	A II
			25/4 (teilweise)	A III & A V
			25/8 (teilweise)	A IV & A VI
WA/2*	25/8 (teilweise)	Öffentl. Maßnahmen-fläche	25/8 (teilweise)	A IV & A VI
			25/4 (teilweise)	A III & A V
			20/1 (teilweise)	A II
WA/2*	23/1 (teilweise)	Öffentl. Maßnahmen-fläche	20/1 (teilweise)	A II
			25/4 (teilweise)	A III & A V
			25/8 (teilweise)	A IV & A VI
Spielplatz	25/4 (teilweise)	Öffentl. Maßnahmen-fläche	25/4 (teilweise)	A III & A V

* inkl. Verkehrsflächen

9 Für bestehende Gebäude oder Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen gilt die Festsetzung von Baugrenzen nur, wenn sie durch einen Neubau ersetzt oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau entsprechen. Sonstige innere Umbauten sind als Ausnahme zulässig.

10 Dächer von Nebenanlagen mit Flachdächern sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

11 Wandflächen von Nebenanlagen sind dauerhaft mit heimischen standortgerechten Kletterpflanzen mit einer Pflanze je 1,5 m Wandlänge zu beranken.

AUSGLEICHSMASSNAHMEN

A I Anpflanzung von 19 Großbäumen (6 Stieleichen (Quercus robur), 6 Winter-Linden (Tilia cordata), 7 Rotbuchen (Fagus sylvatica)) mit einem Stammumfang von jeweils ca 16 cm - 18 cm auf dem Flurstück 21/1.

A II Anlage einer flachen Mulde mit grabenähnlicher Struktur auf dem Flurstück 20/1 (teilweise) in der Dimensionierung: 5 m breit, 80 m lang und 0,3 m bis 0,5 m tief.

A III Anlage von zwei flachen Mulden mit grabenähnlicher Struktur auf dem Flurstück 25/4 (teilweise) in jeweiligen der Dimensionierung: 5 m breit, 30 m lang und 0,3 m bis 0,5 m tief.

A IV Anlage von vier flachen Mulden mit grabenähnlicher Struktur auf dem Flurstück 25/8 (teilweise) in den Dimensionierungen: 2 á 5 m Breite, 50 m Länge und 0,3 m bis 0,5 m Tiefe; 2 á 5 m Breite, 30 m Länge und 0,3 m bis 0,5 m Tiefe.

A V Extensivierung von 5.140 m² Fläche als Mähwiese oder Mähweide auf dem Flurstück 25/4.

AVI Extensivierung von 11.677 m² Fläche als Mähwiese oder Mähweide auf dem Flurstück 25/8.

HINWEISE

Bei der Plandurchführung zutage tretende ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde sind bei der Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu melden.

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in den zur Zeit geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Delmenhorst diesen Bebauungsplan Nr. 155, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 23.03.1999
Stadt Delmenhorst
gez. Thölke — Siegel — gez. Boese
Oberbürgermeister — Oberstadtdirektor

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.03.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 (1) BauGB am 04.04.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Delmenhorst, den 06.04.1998 — Der Oberstadtdirektor Stadtplanungsamt Im Auftrag
Siegel — gez. U. Ihm

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. 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 01.06.1999 — Vermessungs- und Katasterbehörde Oldenburger Land, Katasteramt Delmenhorst
Siegel — gez. Eberhardt

Für die Aufstellung des Planentwurfes
Delmenhorst, den 20.04.1998
Stadtbaurat — Stadtplanungsamt
gez. K. Keller — gez. U. Ihm

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 21.07.1998 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 25.07.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung haben vom 03.08.1998 bis 11.09.1998 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.
Delmenhorst, den 04.08.1998 — Der Oberstadtdirektor Stadtplanungsamt Im Auftrag
Siegel — gez. U. Ihm

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.12.1998 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der 2. öffentlichen Auslegung wurden am 13.01.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des geänderten Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung haben vom 21.01.1999 bis 22.02.1999 gemäß § 3 (3) BauGB öffentlich ausgelegen.
Delmenhorst, den 23.02.1999 — Der Oberstadtdirektor Stadtplanungsamt Im Auftrag
Siegel — gez. U. Ihm

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB) in seiner Sitzung am 23.03.1999 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.
Delmenhorst, den 24.03.1999 — Der Oberstadtdirektor Stadtplanungsamt Im Auftrag
Siegel — gez. U. Ihm

Der Satzungsbeschluß ist gemäß § 10 BauGB am 10.07.1999 im Delmenhorster Kreisblatt ortsüblich bekanntgemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am 10.07.1999 rechtsverbindlich geworden.
Delmenhorst, den 12.07.1999 — Der Oberstadtdirektor Stadtplanungsamt Im Auftrag
Siegel — gez. U. Ihm

RECHTSGRUNDLAGEN

Artikel I des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 (BauROG) in der Fassung vom 18.08.1997 (Baugesetzbuch).
Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.
Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 01.07.1995.

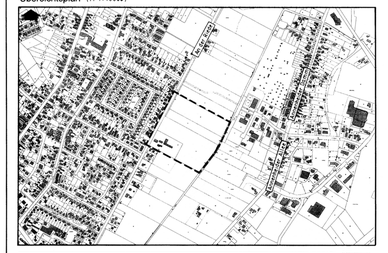
Stadt Delmenhorst

Bebauungsplan Nr. 155

In den Triften

für einen Bereich zwischen der Straße An der Riede und der Annenriede.

Übersichtsplan (M 1:10000)



RECHTSVERBINDLICH SEIT 10.07.1999
ENTWURF: Stadtplanungsamt, C. Herrfurth
ZEICHNUNG: Stadtplanungsamt, A. Moos