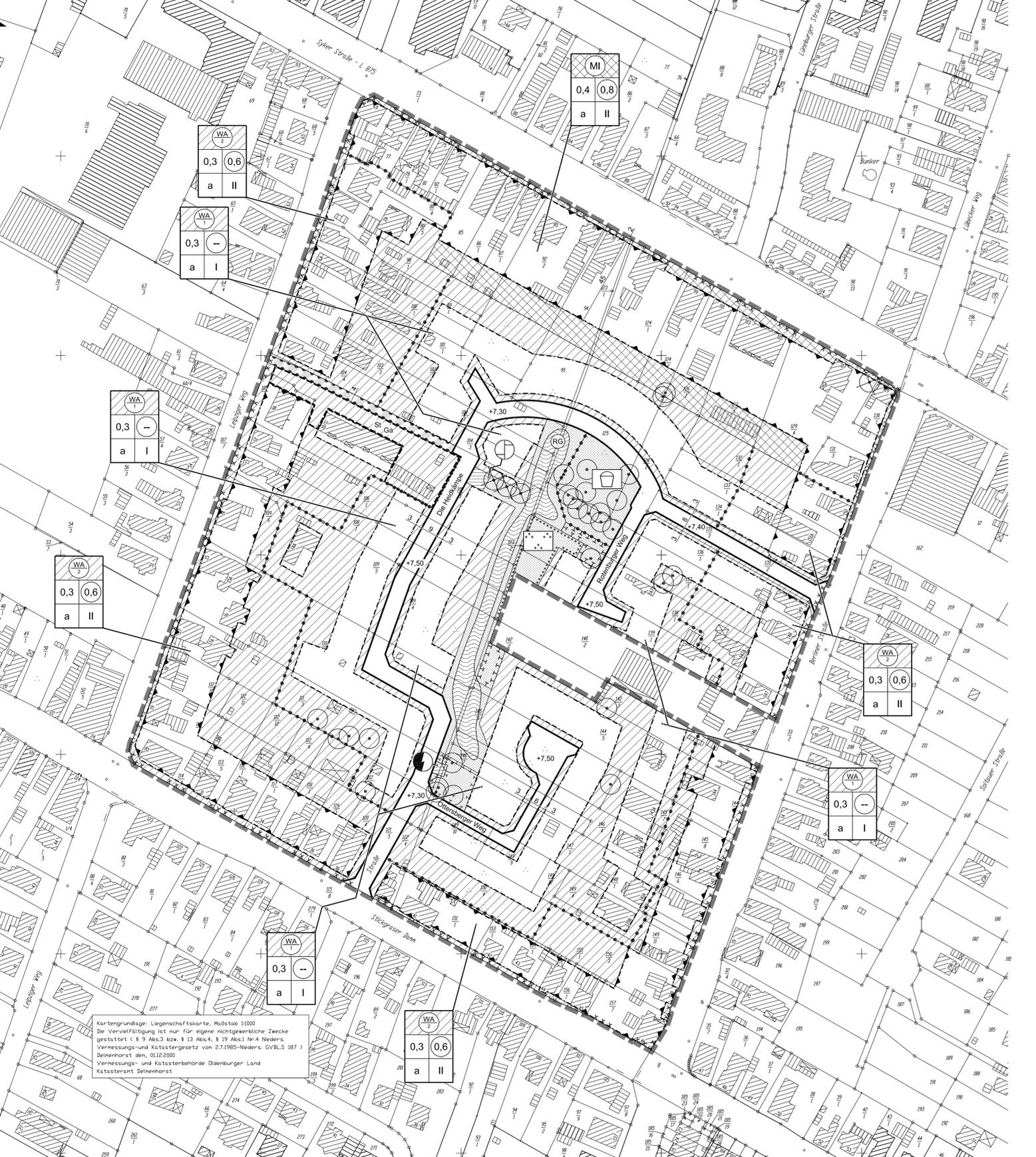




1:1000

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 Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 27.10.2001 (GVBl. S. 187))
 Delmenhorst den. 01.12.2005
 Vermessungs- und Katasterbehörde Oldenburger Land
 Katasteramt Delmenhorst



PLANZEICHENERKLÄRUNG

a) **ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

WA 1: Allgemeines Wohngebiet mit Einschränkungen (§ 4 BauNVO)

MI: Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

0,3: Grundflächenzahl (GRZ)

0,6: Geschößflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

II: Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

a: abweichende Bauweise; siehe textliche Festsetzung

---: Baugrenze

c) **VERKEHRSFLÄCHEN**

□: Straßenverkehrsflächen

▨: Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

□: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

d) **GRÜNLÄCHEN**

□: öffentliche Grünflächen

□: Zweckbestimmung: Spielplatz

□: Zweckbestimmung: Parkanlage

e) **FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN**

□: Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

□: Zweckbestimmung: Pumpwerk

f) **WASSERFLÄCHEN**

□: Wasserflächen

RG: Zweckbestimmung: Rückhaltegraben

g) **MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

□: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu erhaltender Baum

□: Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

h) **SONSTIGE PLANZEICHEN**

□: St: Stellplätze

□: Ga: Garagen

□: Umgrenzung von Flächen, für Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden; Einbau von Fenstern mit einem Schalldämmmaß von 25 bis 29 dB(A)

□: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes. Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB treten alle bis dahin rechtsverbindlichen Bebauungspläne oder Teile von Bebauungsplänen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

□: Flächen mit Verdacht auf Kampfmittel. Sondierung empfohlen.

□: Grenze unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der baulichen Nutzung

RECHTSGRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1997, zuletzt geändert durch Art. 12 zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU- Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950); Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

HINWEISE:

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde zutage treten, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Bauauftrag für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

Auf die Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Delmenhorst wird besonders hingewiesen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TF

- Im WA 1 sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig.
- Im WA 2 sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) und Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen) allgemein zulässig; die Ausnahmen nach Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.
- Die Zulässigkeit von Gebäudeformen, Anzahl der Wohneinheiten (WE), Festsetzung der Mindeststückgröße und Länge der Baukörper sind folgender Matrix zu entnehmen:

Zulässige Gebäudeform	Zulässige Anzahl WE je Grundstück	Mindeststückgröße je Gebäude	Abweichende Bauweise: max. Gebäudehöhe und -breite
Einzelhäuser	2	600 m²	20 m
Doppelhäuser	1	400 m²	20 m
Einzelhäuser	nicht festgesetzt	nicht festgesetzt	30 m
Doppelhäuser	nicht festgesetzt	nicht festgesetzt	30 m
Hausgruppen	nicht festgesetzt	nicht festgesetzt	30 m

In allen abweichenden Bauweisen gelten die Abstandsvorschriften entsprechend der offenen Bauweise gemäß NBauO.

- Im WA 1 sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, und Garagen i.S. des § 12 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze zulässig, soweit sie keine Gebäude sind.
- Im WA 2 sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und Garagen i.S. des § 12 BauNVO bis 10 m Tiefe hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO, soweit sie keine Gebäude sind, sind auch zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze zulässig.
- Auf der Fläche für Stellplätze und Garagen auf dem Grundstück Leipziger Weg 10/11 sind auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Diese Stellplatzfläche darf nur vom Leipziger Weg her erschlossen werden.
- Garagezufahrten und Stellplatzflächen sind nur als versickerungsoffene Flächen anzulegen, z.B. Rasengittersteine, Distanzplaster.
- Im WA 1 darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, court Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um 33 Prozent überschritten werden.
- Im WA 2 darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, court Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um 40 Prozent überschritten werden.
- Im WA 1 ist je angefangene 700 m² Grundstücksfläche ein mittelkröniger standortgerechter heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von ca. 16 - 18 cm (Durchmesser ca. 6 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Im WA 1 sind im Bereich der rückwärtig aneinandergrenzenden Grundstücke Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Die Pflanzung muss mit 2x verpflanzten Sträuchern ohne Ballen bzw. Heister, Höhe ca. 1,00 bis 1,50 m erfolgen, pro 2 m² 3 Pflanzungen. Die geeigneten Arten sind der Pflanzliste der TF Nr. 14 zu entnehmen.
- Den Eingriffen auf privaten Grundstücken sind Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1) Nr. 20 BauGB zugeordnet; den Eingriffen auf öffentlichen Flächen (Straßen und Wege) sind Maßnahmen auf den Straßen und Wegen (siehe textl. Festsetzung Nr. 12) sowie auf den öffentlichen Grünflächen zugeordnet.
- Im Bereich des Regelquerschnittes der Erschließungsstraße ist 1 mittelkröniger Laubbaum je 120 m² Straßenverkehrsfläche zu pflanzen. (Vergleiche dazu Typ A53 der EAE 95/05).
- Die Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft werden, soweit sie nicht im Plangebiet durchgeführt werden, im Bereich der Flurstücke 18/1 der Flur 5, Gemarkung Klein Henstedt, Gemeinde Prinzhöfte und 144/2 der Flur 4, Gemarkung Harpstedt, Gemeinde Harpstedt durchgeführt.
- Die Flächen mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind wie folgt mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen:

Flächige Anpflanzung zur Ausprägung eines Gehölzstreifens mit randlich niederwüchsigen und mittig höherwüchsigen Arten, Bäume und Sträucher sind in lockeren Reihen zu setzen. Sträucher 2 x verpflanzte ohne Ballen bzw. Heister, Höhe ca. 1,00 bis 1,50, Baumenteil mind. 20 %, lochversetzt in ca. 1,20 m Abstand. Die geeigneten Arten sind der nachstehenden Artenliste zu entnehmen:

Arten	Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs	Standort	Anspruch
Acer campestre	Feldahorn	Großahorn	oba		
Acer platanoides	Spitzahorn	Baum	oba		
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Baum	oba		
Amygdalus lamarkii	Felsenbirne	Mittelstrauch	sonniger Stand	oba	
Buddleia alternifolia	Sommerflieder	Mittelstrauch	windgeschützt	oba	
Chaenomeles	Klein- bis Weißer Hartriegel	Mittelstrauch	oba		
Cornus alba 'Sibirica'	Weißer Hartriegel	Mittelstrauch	oba		
Cornus mas	Kornelkirsche	Mittelstrauch	frische Böden		
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Mittelstrauch	oba		
Corylus avellana	Hasselstrauch	Großstrauch	oba		
Coloreaster	Blütenmispel	Mittelstrauch	oba		
Crataegus monogyna	Eingriffeliger	Großstrauch	oba		
Daucus carota	Hohes Deutzee	Mittelstrauch	sonniger Stand	oba	
Hippophae	Sandorn	Mittelstrauch	sonniger Stand	oba	
Malus sylvestris	Wildapfel	Großstrauch / Baum	lichter Stand	oba	
Philadelphus	Baumerzsaamin	Mittelstrauch	oba		
Physocarpus	Blasenpflanze	Mittelstrauch	oba		
Prunus avium	Vogelkirsche	Großstrauch	sonniger Stand	oba	
Prunus cerasifera	Kirschlaune	Mittelstrauch	oba		
Prunus mahaleb	Stein-Weichsel	Mittel- Großstrauch	sonniger Stand	oba	
Prunus padus	Traubenkirsche	Großstrauch	oba		
Prunus spinosa	Schlehe	Mittelstrauch	sonniger Stand	oba	
Prunus communis	Wildbirne	Großstrauch bis Baum	sonniger Stand	oba	
Quercus robur	Stieleiche	Baum	oba		
Ribes nigrum	Schwarze	Mittelstrauch	sonniger Stand	oba	
Rosa avensensis	Feldrose	Kleinstrauch	oba		
Rosa canina	Heckenrose	Mittelstrauch	sonniger Stand	oba	
Salix caprea	Salweide	Großstrauch	frischer bis feuchter Standort		
Sambucus nigra	Schwarze	Mittelstrauch	oba		
Sorbus aucuparia	Eberesche	Großstrauch	oba		
Sorbaria sorbifolia	Fiederspene	Mittelstrauch	oba		
Sorbus intermedia	Mehlbeere	Mittelstrauch	oba		
Strawia vulgaris	Wildflieder	Großstrauch	sonniger	oba	
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Baum	nicht an	frische Böden bevorzugend	

oba: ohne besondere Ansprüche an Boden und Bodenfeuchte

- Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Schallschutzmaßnahmen müssen aus Gründen des Lärmschutzes Fenster der Schallschutzklasse I mit einem Schalldämmmaß von 25-29 dB(A) eingebaut werden. Normale Isolierfenster mit zwei Scheiben von je 4 mm Dicke, 12 mm Luftzwischenraum und einer Falzdichtung weisen bereits ein Schalldämmmaß von 30-34 dB(A) auf.

STÄTTEBAULICHE DATEN

Von insgesamt 9,92 ha Plangebietfläche sind ausgewiesen als

1. Allgemeines Wohngebiet	71.710 m²
2. Mischgebiet	15.460 m²
3. Öffentliche Grünfläche und Wasserfläche	5.970 m²
4. Straßenverkehrsfläche	5.920 m²
5. Versorgungsanlage	130 m²

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1(3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.07.2001 und des §40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Delmenhorst seinen Bebauungsplan Nr. 185, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 09.03.05

Siegel

Stadt Delmenhorst

gez. K. Keller
i. V. Stadtbaurat

VERFAHRENSNACHWEIS

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.03.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 185 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2(1) BauGB am 07.12.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Delmenhorst, den 09.03.2005

Siegel

Der Oberbürgermeister Fachdienst Stadtplanung Im Auftrag

Delmenhorst, den 09.03.2005

Siegel

gez. Tewes-Meyerholz

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben vom 14.06. bis 02.07.2004 gemäß § 3(3) eingeschränkt öffentlich ausgelegen.

Delmenhorst, den 09.03.2005

Siegel

Der Oberbürgermeister Fachdienst Stadtplanung Im Auftrag

Delmenhorst, den 09.03.2005

Siegel

gez. Tewes-Meyerholz

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben vom 15.09. bis 01.10.2004 gemäß § 3(3) eingeschränkt öffentlich ausgelegen.

Delmenhorst, den 09.03.2005

Siegel

Der Oberbürgermeister Fachdienst Stadtplanung Im Auftrag

Für die Aufstellung des Planentwurfes:

Delmenhorst, den 09.03.2005

Siegel

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3(2) BauGB) in seiner Sitzung am 08.03.2005 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Delmenhorst, den 09.03.2005

Siegel

Der Oberbürgermeister Fachdienst Stadtplanung Im Auftrag

Delmenhorst, den 09.03.2005

Siegel

gez. U. Ihm

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10(3) BauGB am 11.03.2005 im Delmenhorster Kreisblatt bekanntgemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am 11.03.2005 rechtsverbindlich geworden.

Delmenhorst, den 11.03.2005

Siegel

Der Oberbürgermeister Fachdienst Stadtplanung Im Auftrag

gez. U. Ihm

Stadt Delmenhorst

Bebauungsplan Nr. 185 -U3- "Die Heidkämpe"

für einen Bereich zwischen Syker Straße, Berliner Straße, Stöckgraser Damm und Leipziger Weg

Übersichtsplan

Rechtskräftig seit: 11.03.2005

FACHDIENST 51 - STADTPLANUNG

Entwurf: Herr Dipl.-Ing. H. U. Rometsch
 Zeichnung: Herr Moos