PLANZEICHENERKLÄRUNG

a) ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA / II — Allgemeines Wohngebiet mit Einschränkungen (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- 0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,6 — Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- II — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

b) BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- a — abweichende Bauweise; siehe textliche Festsetzung
- Baugrenze

c) VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

d) GRÜNFLÄCHEN

- öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung: Spielplatz
- Zweckbestimmung: Parkanlage

e) FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Pumpwerk
- Zweckbestimmung: Elektrizität

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

- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St — Stellplätze
- Ga — Garagen
- Umgrenzung von Flächen, für Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden; Einbau von Fenstern mit einem Schalldämmaß von 25 bis 29 dB(A)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des 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 zutagetreten, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TF

1. 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.
2. 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.
3. Die Zulässigkeit von Gebäudeformen, Anzahl der Wohneinheiten (WE), Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße und Länge der Baukörper sind folgender Matrix zu entnehmen.

	Zulässige Gebäudeform	Zulässige Anzahl WE je Grundstück	Mindestgrundstücksgröße je Gebäude	Abweichende Bauweise: max. Gebäudelänge und -breite
WA1	Einzelhäuser	2	600 m²	20 m
	Doppelhäuser	1	400 m²	20 m
WA2	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.

4. 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.
5. 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.

5a. Auf der Fläche für Stellplatzlinien 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.

6. Garagenzufahrten und Stellplatzflächen sind nur als versickerungsoffene Flächen anzulegen, z.B. Rasengittersteine, Distanzpflaster.
7. Im WA 1 darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch 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.
8. Im WA 2 darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch 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.
9. Im WA 1 ist je angefangene 700 m² Grundstücksfläche ein mittelkroniger standortgerechter heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von ca. 16 - 18 cm (Durchmesser ca. 6 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
10. 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 Pflanzen. Die geeigneten Arten sind der Pflanzliste der TF Nr. 14 zu entnehmen.
11. 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.
12. Im Bereich des Regelquerschnittes der Erschließungsstraße ist 1 mittelkroniger Laubbaum je 120 m² Straßenverkehrsfläche zu pflanzen. (Vergleiche dazu Typ A53 der EAE 85/95)
13. 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.
14. 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 verpflanzt ohne Ballen bzw. Heister, Höhe ca. 1,00 bis 1,50, Baumanteil 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	Großstrauch		obA
Acer platanoides	Spitzahorn	Baum		obA
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Baum		obA
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne	Mittelstrauch	sonniger Stand	oA
Buddleia alternifolia	Sommerflieder	Mittelstrauch	windgeschützt	obA
Chaenomeles speciosa	Zierquitte	Klein- bis Mittelstrauch		oA
Cornus alba "Sibirica"	Weißer Hartriegel	Mittelstrauch		oA
Cornus mas	Kornelkirsche	Mittelstrauch		frische Böden
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Mittelstrauch		oA
Corylus avellana	Haselstrauch	Großstrauch		oA
Colutea arborescens	Blasenstrauch	Mittelstrauch		oA
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Großstrauch		oA
Deutzia x magnifica	Hohe Deutzie	Mittelstrauch	sonniger Stand	frische Standorte ohne Staunässe
Hippophae rhamnoides	Sanddorn	Mittelstrauch	sonniger Stand	oA
Malus sylvestris	Wildapfel (Holzapfel)	Großstrauch / Baum	lichter Stand	oA
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin	Mittelstrauch		oA
Physocarpus opulifolius	Blasenspiere	Mittelstrauch		oA
Prunus avium	Vogelkirsche	Großstrauch	sonniger Stand	keine Staunässe vertragend
Prunus cerasifera	Kirschpflaume	Mittelstrauch		oA
Prunus mahaleb	Stein-Weichsel	Mittel- Großstrauch	sonniger Stand	oA
Prunus padus	Traubenkirsche	Großstrauch		frische bis feuchtere Standorte
Prunus spinosa	Schlehe	Mittelstrauch	sonniger Stand	oA
Pyrus communis	Wildbirne	Großstrauch bis Baum	sonniger Stand	oA
Quercus robur	Stieleiche	Baum		oA
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere	Mittelstrauch	sonniger Stand	oA
Rosa arvensis	Feldrose	Kleinstrauch	sonniger Stand	oA
Rosa canina	Heckenrose	Mittelstrauch	sonniger Stand	oA
Salix caprea	Salweide	Großstrauch		frischer bis feuchter Standort
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Mittelstrauch		oA
Sobus aucuparia	Eberesche	Großstrauch		oA
Sorbaria sorbifolia	Fiederspiere	Mittelstrauch		oA
Sorbus intermedia	Mehlbeere	Mittelstrauch		oA
Syringa vulgaris	Wildflieder	Großstrauch	sonniger, windgeschützter Stand	oA
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Baum	nicht an Parkplätzen	frische Böden bevorzugend

obA: ohne besondere Ansprüche an Boden und Bodenfeuchte

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

STÄDTEBAULICHE DATEN

Von insgesamt 9,92 ha Plangebietsfläche 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 diesen Bebauungsplan Nr. 185, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 10.06.2005

Stadt Delmenhorst
Siegel
gez. Carsten Schwettmann
Oberbürgermeister

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 10.06.2005
Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
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 (Stand vom 01.12.2000). 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
Behörde für GLL Cloppenburg
Katasteramt Delmenhorst
Siegel
gez. Mentzel

Für die Aufstellung des Planentwurfes:

Delmenhorst, den 10.06.2005
Fachdienst Stadtplanung
gez. U. Ihm

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.03.2003 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 28.03.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben vom 07.04.2003 bis 09.05.2003 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Delmenhorst, den 10.06.2005
Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag
Siegel
gez. U. Ihm

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

Delmenhorst, den 10.06.2005
Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag
Siegel
gez. U. Ihm

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

Delmenhorst, den 10.06.2005
Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
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 24.05.2005 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Delmenhorst, den 10.06.2005
Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag
Siegel
gez. U. Ihm

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10(3) BauGB am 16.06.2005 im Delmenhorster Kreisblatt bekanntgemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am 16.06.2005 rechtsverbindlich geworden.

Delmenhorst, den 17.06.2005
Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag
Siegel
gez. U. Ihm

Stadt
Delmenhorst

Bebauungsplan Nr. 185 -U3- "Die Heidkämpe" Teilbereich B

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

Übersichtsplan

Rechtskräftig seit 16.06.2005

FACHDIENST 51 - STADTPLANUNG

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