

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 2.7.1985 - Nieders. GVBLs 187) Delmenhorst, den, 09.12.1996
 Vermessungs- und Katasterbehörde Oldenburger Land, Katasteramt Delmenhorst

PLANZEICHENERKLÄRUNG:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 (3) BauGB treten alle bis dahin rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.
- a) Art und Maß der baulichen Nutzung**
- Allgemeine Wohngebiete (siehe TF Nr. 1)
- 0,25** Grundflächenzahl
- I** Höchste Anzahl der Vollgeschosse
- b) Bauweise, Baugrenze**
- a** Abweichende Bauweise (siehe TF Nr. 2)
- Baugrenze
- c) Verkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- d) Grünflächen**
- Private Grünfläche (nicht bebaubar)
- e) Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Einzelbäume und Baumgruppen entlang der Delme)
- f) Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25, Buchstabe a BauGB**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe TF Nr. 10)
- g) Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25, Buchstabe b BauGB**
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Zu erhaltende Bäume
- h) Hauptversorgungsleitungen gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB**
- ◊ — ◊ — Vorhandene Gasleitung (unterirdisch) der Stadtwerke Delmenhorst
- ◊ — ◊ — Vorhandene Wasserleitung (unterirdisch) des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV)
- ◊ — ◊ — Vorhandene 110 KV-Freileitung der Preussen Elektra
- i) Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB**
- (1) — Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Delmenhorst
- (2) — Leitungsrecht zugunsten des OOWV
- k) Flächen für die Abwasserbeseitigung gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB**
- Vorhandenes Abwasserpumpwerk der Stadt Delmenhorst
- l) Kennzeichnung von Flächen gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB**
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden mit Kampfmitteln oder Bombenblindgängern aus dem II. Weltkrieg belastet sein können. Aus Sicherheitsgründen werden bei Bauvorhaben baubegleitende Maßnahmen empfohlen.
- m) Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB**
- Gewässerrandstreifen gemäß § 91 a Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) des öffentlichen Wasserzuges Delme in 5,0 m Breite. Die wasserschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF):

1. Im gesamten Planbereich sind die Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Bauliche Anlagen dürfen eine maximale Ausdehnung (Länge und Breite) von 25 m nicht überschreiten. Die Abstandsvorschriften der offenen Bauweise sind einzuhalten.
3. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 700 m².
4. Die Mindestbreite neu zu bildender Baugrundstücke beträgt 18,0 m.
5. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, und Anlagen nach § 12 BauNVO dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
6. Im Plangebiet dürfen nur Einzelhäuser errichtet werden. Je 500 m² Baugrundstück ist nur eine Wohnung zulässig. Von diesen Festsetzungen ausgenommen ist die Bebauung im Bereich des Flurstücks 19/5 der Flur 6 (dazu siehe TF Nr. 7).
7. Im Bereich des Flurstücks 19/5 der Flur 6 dürfen nur Einzelhäuser errichtet werden. Je 700 m² Baugrundstück ist nur eine Wohnung zulässig. Als Ausnahme soll eine zweite Wohnung errichtet werden dürfen, sofern deren Wohnfläche eine Größe von 50 m² nicht überschreitet.
8. Je Baugrundstück ist nur eine Zufahrt in einer Breite von 3,0 m zulässig.
9. Je angefangene 700 m² Baugrundstück ist bei geplanter Bebauung ein standortgerechter heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von ca. 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen kommen die folgenden Arten in Betracht:

Stieleiche (Quercus robur)	Esche (Fraxinus excelsior)
Rotbuche (Fagus sylvatica)	Ulm (Ulmus glabra)
Winterlinde (Tilia cordata)	
10. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind wie folgt zu bepflanzen:
 Anpflanzen von einreihigen Baumhecken. Die Baumreihe ist landschaftstypisch zu gestalten, das heißt, primär aus einer Baumreihe bestehend mit überwiegend Erlen (Alnus glutinosa), einzelnen Weiden (Salix rubens, Salix viminalis, Salix fragilis) und Eichen (Quercus robur) sowie im lückigen Abstand Eberesche (Sorbus aucuparia) als Strauch im Unterwuchs.
11. Den Eingriffen auf privaten Grundstücken sind die in den textlichen Festsetzungen Nr. 9 und 10 beschriebenen Maßnahmen zugeordnet. Zu Details informiert der zum Bebauungsplan gehörende Landschaftspflegeische Begleitplan.
12. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.
13. Garagenzufahrten, Stellplatzflächen, Wohn- und Fußwege sind als versickerungs-offene Flächen anzulegen, z.B. mit Rasengittersteinen oder Distanzpfaster.
14. Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO (BauNVO) beträgt 40 %. Die Anwendung des § 19 (4) Satz 4 BauNVO entfällt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ÖB):

1. Es sind nur symmetrisch geneigte Dächer in Form von Satteldächern oder Krüppelwalmdächern zulässig. Die Dachneigung der Haupt- und Nebengebäude muß mindestens 35° und darf höchstens 50° betragen. Alle Gebäude sind giebelseitig zur Delmestraße hin zu errichten. Garagen und sonstige Gebäude gemäß § 12 (1) Nr. 9 BauNVO, die im Zuge einer Grenzbebauung errichtet werden, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
2. Für die Dacheindeckungen sind nur rote Dachpfannen in den folgenden RAL-Farbtönen zulässig: 2001, 2002, 3000 bis 3003, 3009, 3011, 3013 und 3016. Nicht zugelassen sind glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen. Das Anbringen von Solaranlagen ist zulässig.
3. Die Außenwände der baulichen Anlagen, die Gebäude sind, müssen in Ziegelsichtmauerwerk ausgeführt werden. Dabei dürfen nur rote und rotbraune, unglasierte Vormauerziegel der folgenden RAL-Farbtöne verwendet werden: 2001, 2002, 3000 bis 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004 und 8012. Glatt verputzte und mit Holz verschaltete Gebäudeteile sind zulässig, sofern der Anteil von 30 % bezogen auf die einzelne Gebäudeseite (unter Anrechnung sämtlicher Öffnungen) nicht überschritten wird. Geräte- und Gartenhäuser bis 10 m² Grundfläche sind von den vorstehenden Regelungen ausgenommen.
4. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Einfriedungen nur als lebende Hecken in folgender Pflanzenauswahl zulässig: Gemeiner Weißdorn (Crataegus monogyna), Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), Liguster (Ligustrum vulgare) und Rotbuche (Fagus sylvatica). Eine in die Hecke integrierte oder hinter der Hecke liegende Einzäunung ist zulässig.

STÄDTEBAULICHE DATEN:

Von insgesamt 3,92 ha Plangebietsfläche sind ausgewiesen als:

Allgemeine Wohngebiete	2,69 ha
Private Grünflächen	0,69 ha
Straßenverkehrsflächen	0,51 ha
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,02 ha
Fläche für Entsorgungsanlagen (Abwasserpumpwerk)	0,01 ha

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 Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

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

Im Schutzbereich der 110 KV-Freileitung sind die VDE-Vorschriften einzuhalten.

Die unterirdischen Versorgungsleitungen öffentlicher Leitungsträger dürfen weder bepflanzt noch überbaut werden.

RECHTSGRUNDLAGEN:

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, die Niedersächsische Bauordnung in der zur Zeit geltenden Fassung.

PRÄAMBEL:

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 01.01.1988, des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung in den zur Zeit geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Delmenhorst den Bebauungsplan Nr. 220 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 11.07.2000

Stadt Delmenhorst

... gez. Thölke Siegel gez. Boese
 Oberbürgermeister Oberstadtdirektor

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.07.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 220 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 25.07.1989 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 03.01.2000 bis 03.02.2000 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Delmenhorst, den 07.02.2000
 Der Oberstadtdirektor
 Stadtplanungsamt
 im Auftrag
 Siegel
 gez. Tewes-Meyerholz

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 04.04.2000 nach Prüfung der Anträge [§ 3 (2) BauGB] die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (3) in Verbindung mit § 13 Nr. 2 BauGB beschlossen. Den betroffenen Bürgern ist mit Schreiben vom 07.04.2000 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 25.04.2000 gegeben worden.

Delmenhorst, den 10.05.2000
 Der Oberstadtdirektor
 Stadtplanungsamt
 im Auftrag
 Siegel
 gez. Tewes-Meyerholz

Der Rat der Stadt hat nach Prüfung der Anträge den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB in seiner Sitzung am 11.07.2000 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Delmenhorst, den 17.07.2000
 Der Oberstadtdirektor
 Stadtplanungsamt
 im Auftrag
 Siegel
 gez. Tewes-Meyerholz

Für die Aufstellung des Planentwurfes:
 Delmenhorst, den 05.11.1999
 Stadtbaurath
 Stadtplanungsamt
 Siegel
 gez. K. Keller
 gez. Tewes-Meyerholz

Der Satzungsbeschluss ist gemäß Artikel 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes (BauROG), § 10 (3) BauGB am 05.09.2000 im Delmenhorster Kreisblatt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 05.09.2000 rechtsverbindlich geworden.

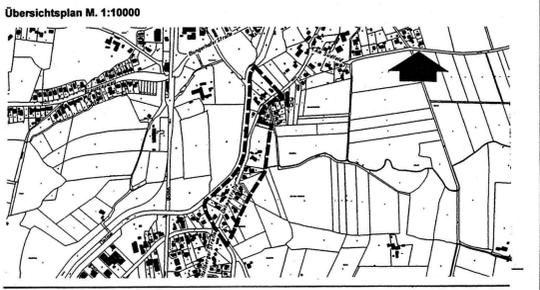
Delmenhorst, den 05.09.2000
 Der Oberstadtdirektor
 Stadtplanungsamt
 im Auftrag
 Siegel
 gez. U. Ihm

Stadt Delmenhorst

**Bebauungsplan Nr. 220
 „Südliche Delmestraße“**

mit örtlichen Bauvorschriften

für die Grundstücke beiderseits der Delmestraße von der Heidkruger Bäke bis einschließlich dem Grundstück Delmestraße 26 sowie einschließlich einer Teilfläche des Flurstücks 13/6 der Flur 6 in der Gemarkung Hasbergen



Rechtskräftig seit 05.09.2000
 Entwurf: Dipl.-Ing. Bärbel Bringmann
 Gezeichnet: Ingrid Gogolin