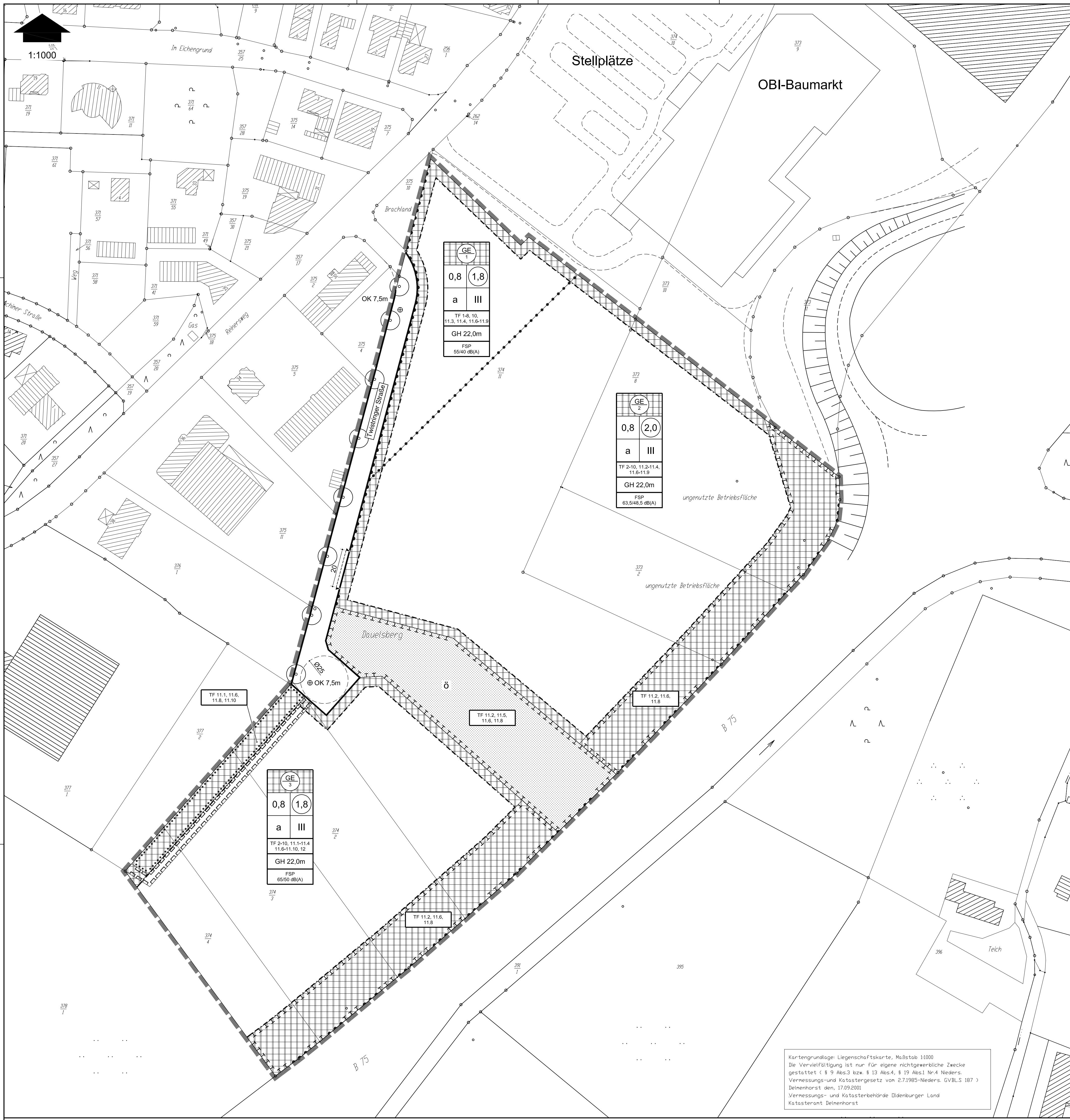
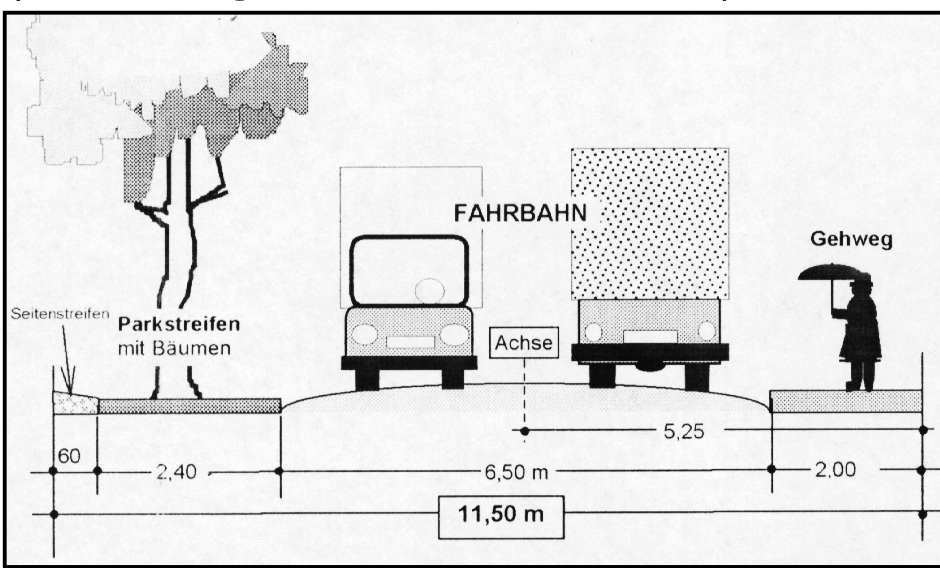




HINWEISE

- Im Bereich des Bebauungsplanes sind Bäume oder Baumgruppen vorhanden, die nach der Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Delmenhorst geschützt sind. Auf § 3 der Baumschutzsatzung wird deshalb besonders hingewiesen.
- Bei der Plandurchführung zutage tretende ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde sind bei der Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für Denkmalpflege meldspflichtig (Untere Denkmalbehörde: Bauordnungsamt der Stadt Delmenhorst).
- Schallpegelerminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmungsmaßnahmen erreicht werden, können in der Höhe des Schallwertes bzgl. der relevanten Immissionswerte des Flächenschallleistungspegels zugerechnet werden. Umverteilungen der abstrakt berechneten, flächenbezogenen Schalleistungspegel auf den Teilflächen können im konkreten Einzelfall vorgenommen werden.
- Der sich aus dem flächenbezogenen Schalleistungspegel und dem Flächenmaß ergebende Schalleistungspegel bestimmt den Emissionsanteil der Fläche. Der effektive Schalleistungspegel als Emissionswert kann im konkreten Einzelfall aufgrund frequenz- und entfernungsabhängigen Luftabsorptionsmaßes oder zeitlicher Begrenzung der Emission größer sein, als der genannte Schalleistungspegel bei gleichzeitiger Einhaltung des Immissionsanteiles.
- Innerhalb der Baubeschränkungszone nach § 9 (2) FStG bedürfen Werbeanlagen mit Schirrichtung zur B 75 sowie Beleuchtungsanlagen der Zustimmung des Straßenbauamtes Oldenburg (siehe auch TF 9).

Straßenquerschnitt (Vorschlag, Maßstab ca. 1:100)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- a) **ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- GE 0,8 Gewerbegebiete mit Einschränkungen (siehe TF)
- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1,8 Geschöfflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- III Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH 22,0m Gebäudehöhe als Höchstmaß über NN (siehe TF 7)
- b) **BAUWEISE, BAUGRENZEN**
- a abweichende Bauweise (siehe TF 6)
- Baugrenze
- c) **VERKEHRSFLÄCHEN**
- mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen (siehe TF 12)
- d) **FESTSETZUNGEN NACH § 9(1) 20 BauGB**
- e) **FESTSETZUNGEN NACH § 9(1) 20 BauGB**
- f) **FESTSETZUNGEN NACH § 9(1) 25 BauGB**
- g) **GRÜNFLÄCHEN**
- h) **SONSTIGE PLANZEICHEN**

TEXTUELICHE FESTSETZUNGEN (TF)

- Im Gewerbegebiet GE/1 sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich stören.
- In allen Gewerbegebieten sind Vergnügungsstätten, Schrottplätze sowie Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Lagerplätze und Tankstellen können als unselbstständiges Zubehör ausnahmsweise zugelassen werden. Anlagen für sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig.
- In allen Gewerbegebieten ist die Ausnahme nach § 8 (3) 3. BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Über die obengenannte Gliederung der Nutzungen hinaus wird die Art der Nutzung im Plangebiet wie folgt gegliedert:
Zulässig sind nur Anlagen, deren flächenbezogene Schalleistungspegel nachstehende Werte nicht überschreiten (siehe auch unter Hinweise):
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen Anlagen nach § 12 BauNVO sowie Anlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, unzulässig.
- Bei der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Ansonsten gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) für die offene Bauweise.
- Die maximale Gebäudehöhe beträgt in allen Baugebieten +22,0 m über NN. Anlagenbezogene, untergeordnete Gebäudeaufbauten (Schornsteine, Fahrschächte, Lüftungsanlagen usw.) sind davon ausgenommen.
- Die Verkehrsflächen (Fahrbahnmitten) sowie die Baugebiete sind auf mind. 7,50 m über NN aufzufüllen.
- Entlang der Verkehrsflächen des Bundes (A28/B75) ist gemessen von der äußeren Fahrbahnkante in 40 m Breite eine Bauverbotszone sowie in 100 m Breite eine Baubeschränkungszone nach Maßgabe des Bundesfernstraßengesetzes einzuhalten. Die Bauverbotszone entspricht den entlang der B75 festgesetzten Flächen nach § 9 (1) 20. BauGB. Die Baugrundstücke dürfen zur B75 weder Zu- noch Abfahrten oder Zu- bzw. Abgänge erhalten.
- Die Erschließung der Baugebiete GE/1-3 ist ausschließlich über die Twisterweg Straße zulässig. Dabei dürfen die Baugebiete GE/1-2 bis auf nachfolgende Ausnahme nur im festgesetzten Einfahrtbereich angeschlossen werden. Ausnahmsweise kann eine zusätzliche Zufahrt für das Baugebiet GE/1 von der Planstraße zugelassen werden, wenn sich dadurch der Lärmpegel im Einwirkungsbereich der Fläche nicht erhöht und die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel im GE/1 eingehalten werden.
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**
- Schaffung von Gehölzstrukturen (Maßnahme A1):**
Auf den gemäss § 9 (1) 25b BauGB festgesetzten Flächen ist der Bestand zu erhalten und durch Baum- und Strauchpflanzungen gemäß Pflanzliste zu ergänzen. Der Baumann teil (Heister) muss ca. 20 % betragen.
- Schaffung von Gehölzstrukturen (Maßnahme A2):**
Flächen nach § 9 (1) 20 BauGB sind zu ca. 30% flächig mit Bäumen und Sträuchern in unterschiedlicher Breite (> 5m) gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Der Baumann teil (Heister) muss ca. 20 % betragen. Je 10 m Grenzlänge ein Laubbaum mit einem Stammumfang von ca. 16 – 18 cm, verbleibende Freiflächen als Sukzessionsflächen.
- Pflanzung von Einzelbäumen in Baugebieten (Maßnahme A3):**
Je ca. 500 qm Baugrundstücksfläche ist außerhalb der Flächen nach TF 11.1+2 ein Laubbaum mit einem Stammumfang von ca. 16 – 18 cm gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Das Pflanzbeet muss ca. 6 m² je Baum betragen.
- Pflanzung von Einzelbäumen auf Straßen- und Stellplatzflächen (Maßnahme A4):**
Je angefangene 8 PKW- bzw. 2 LKW-Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von ca. 16 – 18 cm gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Das Pflanzbeet muss ca. 6 m² je Baum betragen und ist mit Bodendeckern, Hochstauden oder Wildblumen (z.B. Hundsrose, Efeu, Immergrün o.ä.) zu bepflanzen. An der Westseite der Erschließungsstraße sind 8 großkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste mit je ca. 32,0 m Abstand untereinander und einem Stammumfang von ca. 16 – 18 cm anzupflanzen. Pflanzbeet wie Absatz 1. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen.
- Schaffung einer Feuchtbiosphäre (Maßnahme A5):**
Anlage und Entwicklung von ca. 1210 m² Röhrichtflächen in Feuchtmulden, Anlage und Entwicklung von ca. 200 m² Feuchtbiosphäre aus Grauweide und Faulbaum in Randbereichen der Feuchtmulden, Entwicklung von ca. 2200 m² Freiflächen als Sukzessionsflächen, Beplantung von ca. 1050 m² Randstreifen zu den Baugebieten in 4-7 m Breite mit Bäumen (Heister) und Sträuchern (Verhältnis 30:70) gem. TF 1.6. Erhalt von ca. 1050 m² ruderalen Erlenaufwuchses und Entwicklung zu einem Feldgehölz.
- Pflanzlisten (Auswahl)**
- Bäume:**
- Sträucher:**
- Qualität:**
- Pflanzqualität der Einzelbäume:**
Hochstamm, Stammumfang ca. 16 – 18 cm, 3-4 mal verpflanzt.
Bäume als Bestandpflanzung: ca. 200-250 cm hoch, 2 mal verpflanzt.
Pflanzqualität der Heister: ca. 100-150 cm hoch, 2 mal verpflanzt (ohne Ballen).
Pflanzqualität der Sträucher: ca. 100-150 cm hoch, 2 mal verpflanzt (ohne Ballen).
Pflanzqualität der Sträucher: ca. 100-150 cm hoch, 2 mal verpflanzt (ohne Ballen).
- Die Stellplatzflächen dürfen mit Ausnahme der Fahrgassen nicht versiegelt werden (z.B. Rasengittersteine oder Schotterrasen).
- Die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes dürfen nicht aufgeführt werden. Diese Flächen sowie die darauf festgesetzten Maßnahmen werden den Eingriffsflächen auf Baugrundstücken gemäß § 9 (1a) BauGB im Verhältnis des zulässigen Eingriffs anteilig wie folgt zugeordnet:
- Im Bereich der Flächen nach § 9 (1) 25b BauGB dürfen im Kronentraufbereich des zu erhaltenden Gehölzbestandes weder Aufschüttungen noch Abtragungen vorgenommen werden.
- Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gilt zugunsten öffentlicher Leitungsträger.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1(3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz 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. 227, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 26.11.2002

Stadt Delmenhorst

Der Oberbürgermeister

Siegel

gez. Schwetmann

VERFAHRENSNACHWEIS

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 27.02.2001 beschlossen, den Vorhaben- und Erschließungsplan durch den Bebauungsplan Nr. 227 zu ersetzen. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 04.03.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Delmenhorst, den 26.11.2002

Der Oberbürgermeister

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 17.09.2001). 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 26.11.2002

Der Oberbürgermeister

Siegel

gez. U. Ihm

Delmenhorst, den 05.12.2002

Vermessungs- und Katasterbehörde

Siegel

gez. Eberhardt

Für die Aufstellung des Planentwurfes:

Delmenhorst, den 26.11.2002

Stadtbaurats

Siegel

gez. K. Keller

Delmenhorst, den 20.12.2002

Der Oberbürgermeister

Siegel

gez. U. Ihm

RECHTSGRUNDLAGEN:

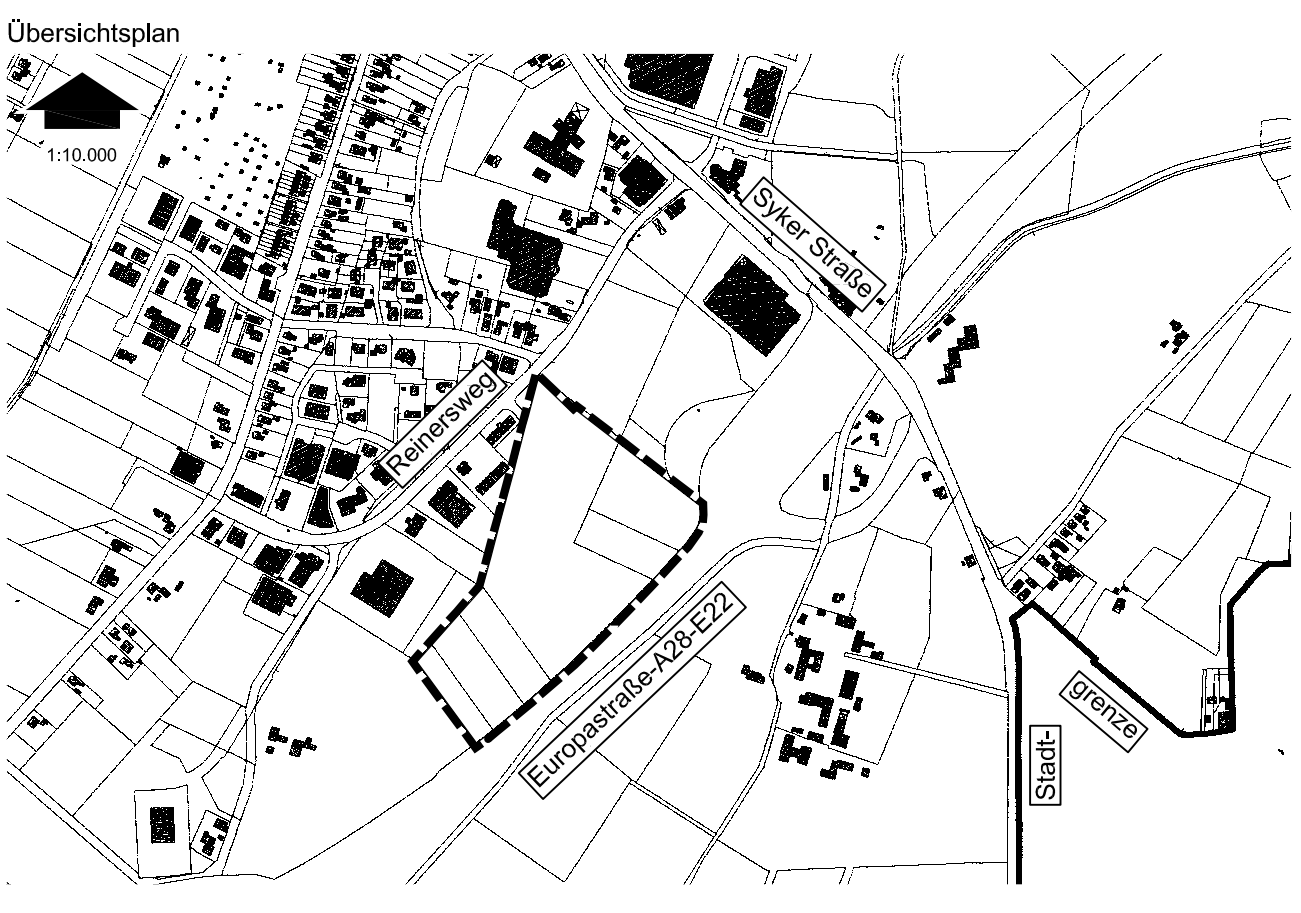
Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990

Stadt Delmenhorst



Bebauungsplan Nr. 227 "Gewerbepark Delmenhorst-Ost"

für einen Bereich zwischen dem Reinersweg und der Bundesstraße 75
(Europastraße), südlich des ehemaligen Autokinos (heute OBI-Baumarkt).



Rechtsverbindlich seit 18.12.2002

STADTPLANUNGSAMT

Entwurf: Herr Dipl.-Ing. U. Mann
Zeichnung: Herr A. Moos