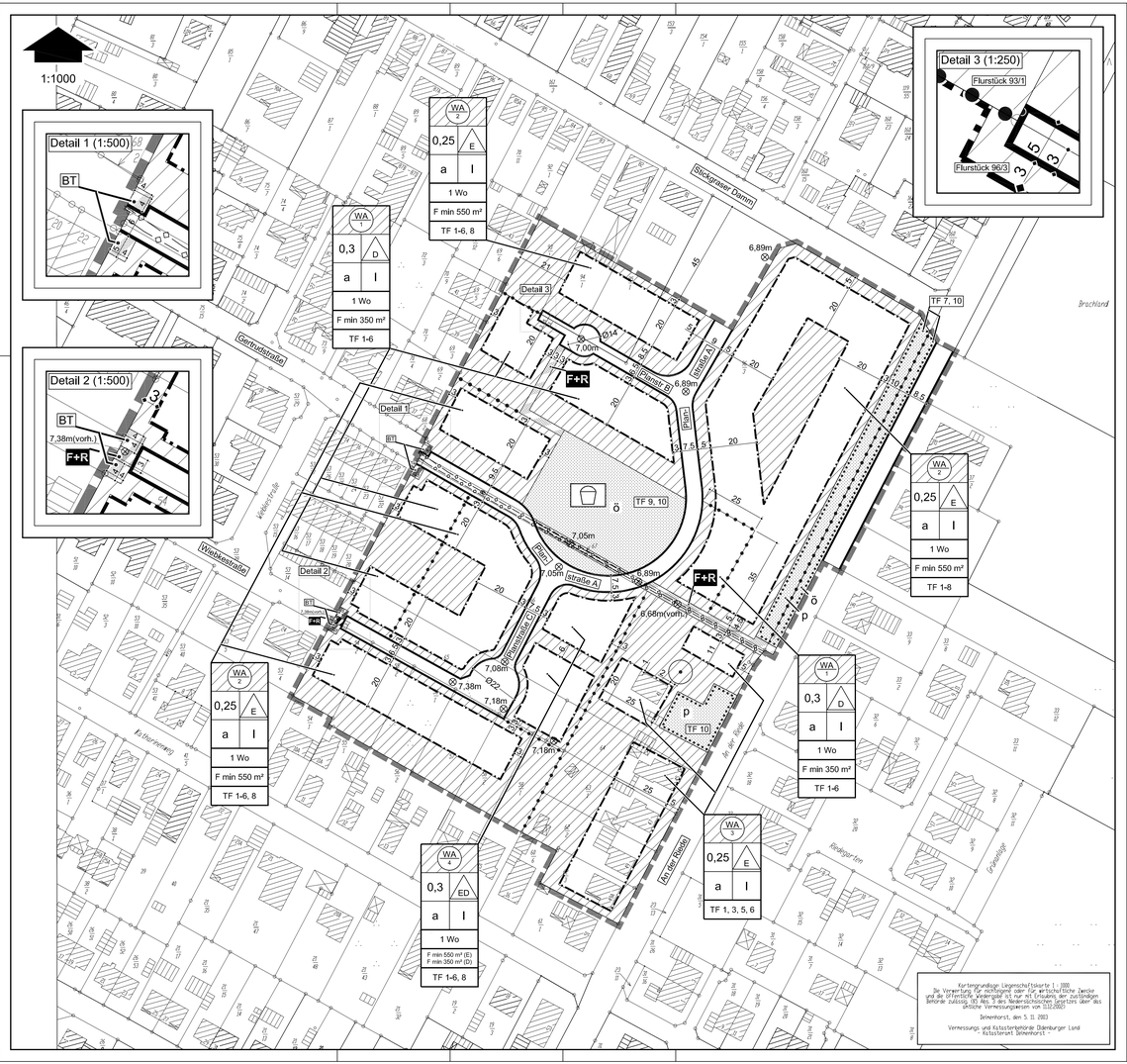

PLANZEICHENERKLÄRUNG

a) ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeine Wohngebiete mit Einschränkungen

1 Wo — Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Gebäude

0,25 — Grundflächenzahl (GRZ)

I — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

F min 550m² — Mindestgröße der Baugrundstücke

b) BAUWEISE, BAUGRENZEN

a — Abweichende Bauweise

E — Nur Einzelhäuser zulässig

D — Nur Doppelhäuser zulässig

ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

c) VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F+R — Zweckbestimmung: Fußgänger- und Radfahrerbereich

BT — Zweckbestimmung: Baumtor

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

⊗6,89m — Mindesthöhe der Verkehrsflächen über NN in Metern

d) GRÜNFLÄCHEN

Grünflächen

ö — Zweckbestimmung: Spielplatz

ö — öffentlich

p — privat

e) FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) NR. 25 BauGB

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

zu erhaltender Baum

f) SONSTIGE PLANZEICHEN

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.

Grenze unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der baulichen Nutzung

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1997, zuletzt geändert durch Artikel 12 zur Umsetzung der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

HINWEISE

1. Im Bereich des Bebauungsplanes sind Bäume vorhanden, die nach der Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) Stadt Delmenhorst geschützt sind. Auf § 3 der Baumschutzsatzung wird deshalb besonders hingewiesen.
2. Bei der Plandurchführung zutage tretende ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde sind bei der Denkmalbehörde oder dem Beauftragten für Denkmalpflege meldepflichtig.
3. Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind nicht Bestandteil der Baugrundstücke.

STÄDTEBAULICHE DATEN

Allgemeines Wohngebiet WA 1	5.929 m²	
Allgemeines Wohngebiet WA 2	19.317 m²	
Allgemeines Wohngebiet WA 3	6.184 m²	
Allgemeines Wohngebiet WA 4	2.243 m²	
WA Gebiete insgesamt	33.673 m²	(78.07%)
Öffentliche Verkehrsflächen		
Planstraßen	3.481 m²	(8.07%)
Straße An der Riede	869 m²	(2.01%)
Verkehrsflächen mit besondererZweckbestimmung		
Fuß- und Radwege	438 m²	(1.01%)
Baumtore	68 m²	(0.16%)
Öffentliche Grünflächen / Spielplatz	2.622 m²	(6.08%)
Flächen mit Bindung f. Bepflanzungen und für die Erhaltung v. Bäumen und Sträuchern		
Öffentliche Grünflächen	603 m²	(1.40%)
Private Grünflächen	1.380 m²	(3.20%)
Gesamtfläche des Plangebietes	43.134 m²	(100 %)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA4 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 350 m^2 je Doppelhaushälfte. In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA4 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 550 m^2 gem je Einzelhaus.
3. Bei der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO sind Gebäudelängen von höchstens 20m zulässig. Es gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) für die offene Bauweise.
4. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA4 wird die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude mit 1 festgesetzt.
5. In den Allgemeinen Wohngebieten wird die nach § 19 (4) 1..3. BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ auf max. 40 % beschränkt.
6. In den Allgemeinen Wohngebieten 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.
7. Die öffentliche/private Grünfläche an der Straße An der Riede darf ausnahmsweise in einer Breite von 3,50 m je Grundstück überquert werden, um das Allgemeine Wohngebiet WA2 zu erreichen.
8. Im WA2 und WA4 (bei Einzelhäusern) ist je angefangene 550 m^2 Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum (siehe Liste TF Nr. 10) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang eines Baumes ist dieser zu ersetzen.
9. Auf der öffentlichen Spielplatzfläche sind im Randbereich 15 standortgerechte Laubbäume (siehe Liste TF Nr. 10) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten, wobei zwei Baumtore als Eingangsbereich zu gestalten sind. Die Baumtorbreite soll mindestens 3,50 m und die zukünftige Höhe des Kronenschlusses höher als 4,50 m sein.
   Zusätzlich sind auf dem Spielplatzgelände drei Rotbuchen (Fagus sylvatica) als Gruppe zu pflanzen.
   Auf den Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Baumtor ist ein standortgerechter Laubbaum (siehe Liste TF Nr. 10) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
10. Innerhalb der öffentlichen/privaten Grünflächen ist bei Abgang eines Baumes ein standortgerechter Laubbaum (siehe Liste) nachzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
    Liste der geeigneten Laubbäume:

Artname (trivial)	Artname (latein)	Stammumfang (cm)
Bergulme	Ulmus glabra	ca. 18-20
Gemeine Roßkastanie	Aesculus hippocastanum	ca. 18-20
Rotbuche	Fagus sylvatica	ca. 18-20
Roteiche	Quercus rubra	ca. 18-20
Schwarznuss	Juglans nigra	ca. 18-20
Spitzahorn	Acer platanoides	ca. 18-20
Stieleiche	Quercus robur	ca. 18-20

11. Die Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft werden, soweit sie nicht im Plangebiet durchgeführt werden, im Bereich der Gemeinde Harpstedt, Gemarkung Prinzhöfte, Flur 4, Flurstück 144/2 (Eigentümer Stadt Delmenhorst) umgesetzt.
    Eine zurzeit als Acker genutzte Fläche von 3.633 m^2 ist als Laubwald aufzuforsten. Durch die Aufforstung von Buche (Fagus sylvatica), Stieleiche (Quercus robur), und Traubeneiche (Quercus petraea) ist eine Entwicklung zu einem natürlichen bodensauren Buchenwald (Periclymeno-Fagetum) zu initiieren.
    Entlang der westlichen, grabenseitigen Grenze der 3.633 m^2 großen Aufforstungsfläche (ca. 73 m Länge) ist ein 6 m breiter Saum aus Sträuchern der Gattungen Rosa (z.B. R. arvensis, R. canina, R. corymbifera, R. tomentosa), Rubus (R. fruticiosus agg., R. corylifolius agg.), Crataegus (C. monogyna) und Prunus (P. spinosa) in gemischten Anteilen anzulegen.
12. 76% der Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sowie die Maßnahmen im WA2 (TF Nr. 8) sind den Eingriffen durch die Wohngebiete WA1, WA2, WA3 und WA4 zugeordnet.
    Die Pflanzungen der Baumtore, 24% der Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (TF Nr. 11) sowie die Anpflanzungen auf der öffentlichen Grünfläche/Spielplatz sind den Eingriffen durch die Verkehrserschließung und durch die Anlage des Spielplatzes zugeordnet.

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 01.01.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zurzeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Delmenhorst den Bebauungsplan Nr. 230 als Satzung beschlossen.

Delmenhorst,
den 30.03.2006

Stadt Delmenhorst

Siegel

gez. Schwettmann
Der Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 02.11.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 230 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 22.12.1994 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Delmenhorst, den 29.03.2006 — Der Oberbürgermeister, Fachdienst Stadtplanung, Im Auftrag
Siegel
gez. U. Ihm

Die Planunterlage entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 05.11.2003). 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 29.03.2006 — Behörde für GLL Cloppenburg, Katasteramt Delmenhorst
Siegel
gez. Menzel

Für die Aufstellung des Planentwurfes:

Delmenhorst, den 29.03.2006 — Fachdienst Stadtplanung
gez. U. Ihm

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben vom 29.11.2004 bis 30.12.2004 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.11.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Delmenhorst, den 29.03.2006 — Der Oberbürgermeister, Fachdienst Stadtplanung, Im Auftrag
Siegel
gez. U. Ihm

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben vom 02.01.2006 bis 16.01.2006 gemäß § 3(3) eingeschränkt öffentlich ausgelegen.

Delmenhorst, den 29.03.2006 — Der Oberbürgermeister, Fachdienst Stadtplanung, Im Auftrag
Siegel
gez. U. Ihm

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller Anregungen und Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 (6) BauGB in seiner Sitzung am 28.03.2006 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Delmenhorst, den 29.03.2006 — Der Oberbürgermeister, Fachdienst Stadtplanung, Im Auftrag
Siegel
gez. U. Ihm

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 03.04.2006 im Delmenhorster Kreisblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 230 ist damit am 03.04.2006 rechtsverbindlich geworden.

Delmenhorst, den 03.04.2006 — Der Oberbürgermeister, Fachdienst Stadtplanung, Im Auftrag
Siegel
gez. U. Ihm

Stadt Delmenhorst

Bebauungsplan Nr. 230 - U24 "An der Riede"

für den Bereich westlich der Straße An der Riede zwischen Katharinenweg, Stickgraser Damm sowie der Bebauung Wiebkestraße Nr. 24 bis Gertrudestraße Nr. 43.

Übersichtsplan

Rechtskräftig seit 3. April 2006

FACHDIENST 51 - STADTPLANUNG

Entwurf: Frau Dipl.-Ing. C. Bening-Wein, Lindenstraße 10, 28816 Stuhr
Zeichnung: Herr A. Moos