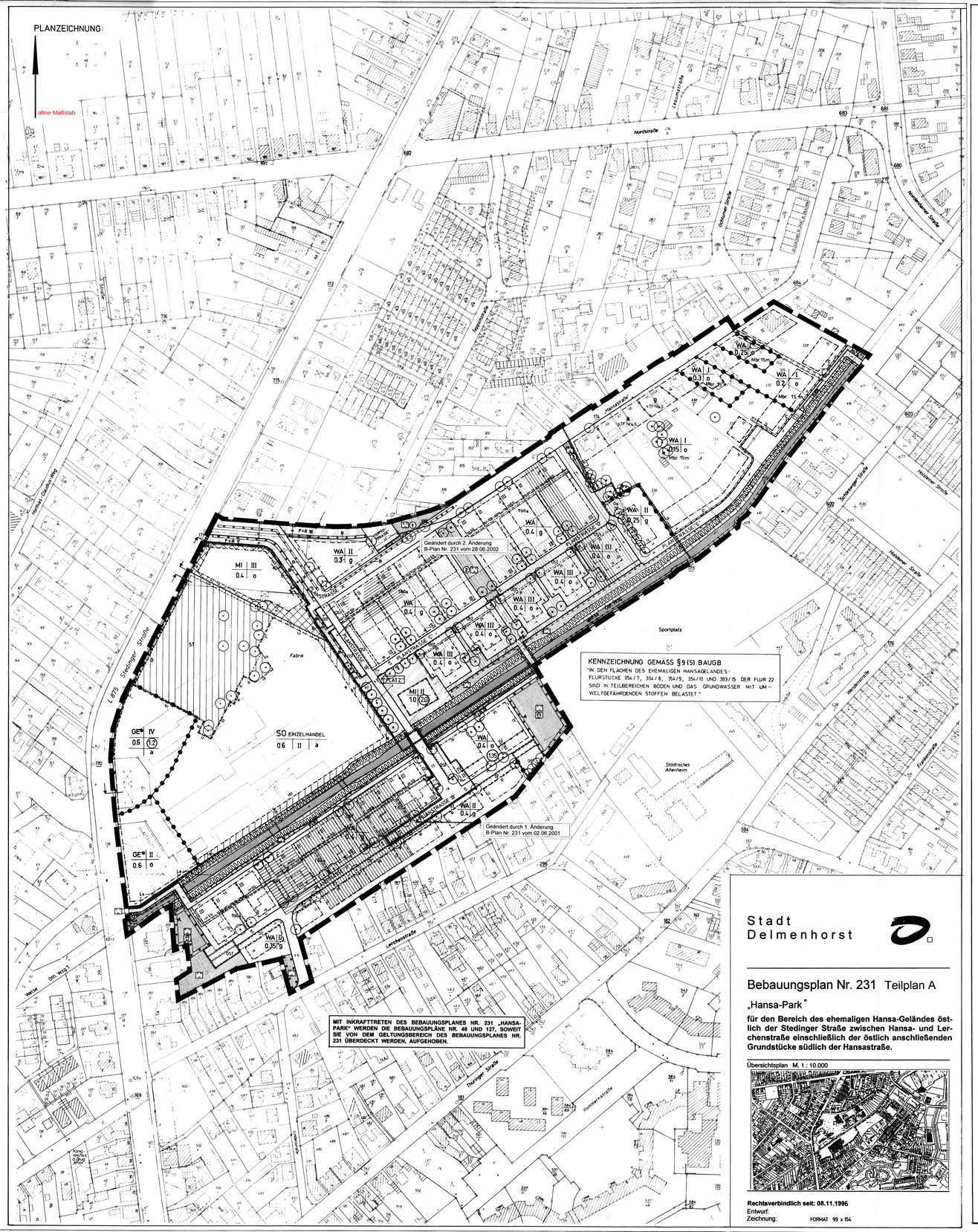
PLANZEICHNUNG:



Stadt Delmenhorst

Bebauungsplan Nr. 231 Teilplan A

„Hansa-Park"

für den Bereich des ehemaligen Hansa-Geländes östlich der Stedinger Straße zwischen Hansa- und Lerchenstraße einschließlich der östlich anschließenden Grundstücke südlich der Hansastraße.

Übersichtsplan M. 1 : 10.000

Rechtsverbindlich seit: 08.11.1996
Entwurf:
Zeichnung: FORMAT 99 x 154

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

Textliche Festsetzung Nr. 1: Nutzungen im Sonderbaugebiet SO "Einzelhandel"
§ 9 (1) Nr.1 BauGB

1.1 Zulässige Verkaufsflächen und Nutzungen §§ 1 (3) und 11 BauNVO
"Im festgesetzten Sonderbaugebiet SO sind ausschließlich die nachfolgend aufgeführten Nutzungen bzw. zu den angegebenen max. Verkaufsflächen zulässig:

SB - Warenhaus	Verkaufsfläche:
Lebensmittelbereich incl. Getränkemarkt	max 3500 m²
Non-Food	max 3200 m²
Summe SB - Warenhaus	**max 6700 m²**
Frei vermietbare Ladennutzung	
Verkaufsfläche	max. 3100 m²
davon im Lebensmittelbereich max. 300 m².*	

1.2 Stellplätze § 12 BauNVO
"Im Übergebiet der überbaubaren Fläche des SO-Gebietes sind nicht überdachte Stellplätze mit den zugehörigen Anlagen zulässig (Parkdeck SB Warenhaus). Im SO-Gebiet sind Stellplätze außerdem innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Stellplätze ST sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig."

1.3 Zulässige GRZ im Zusammenhang mit den Stellplätzen und Nebenflächen im SO-Gebiet
§ 19 (4) BauNVO
"Im Sonderbaugebiet ist eine Überschreitungen der GRZ um bis zu 50 % durch mitanzurechnende Flächen für Stellplätze einschl. ihrer Zufahrten sowie Nebenanlagen zulässig. Überschreitungen über die Ziffer von 0.8 hinaus bis maximal 0.9 sind dabei nur zulässig, wenn diese Oberflächen im gesamten Umfange einen Abflußbeiwert gemäß DIN 1986, Tab.6 von mindestens 0.5 aufweisen (z. B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Pflaster)."

1.4 Abweichende Bauweise im SO-Gebiet § 22 (4) BauNVO
"Bei der im SO-Gebiet festgesetzten abweichenden Bauweise sind seitliche Grenzabstände entsprechend der offenen Bauweise einzuhalten; eine größere Baulängenlänge als 50 m ist zulässig."

1.5 Zulässige Schallemissionen § 9 (1) Nr. 24 BauGB
"In dem SO-Gebiet sind hinsichtlich ihrer Emissionen nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das benachbarte Wohnen nicht wesentlich stören."

1.6 Schalltechnisches Gutachten:
"Mit Bauantragstellung in dem SO-Gebiet ist ein Schalltechnisches Gutachten, welches nachweist, als Sich Nachweis für benachbarten Wohnen eingehalten werden, beizufügen."

Textliche Festsetzung Nr. 2: Nutzungen im MI-Gebiet

2.1 Ausschluß von Vergnügungsstätten und Tankstellen in MI-Gebieten
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §1 (5, 6) BauNVO, § 6 BauNVO
"In den festgesetzten Mischgebieten sind die in § 6 BauNVO unter Abs. 2 Nr.7 aufgeführten Tankstellen und die unter Abs. 2 Nr.8 sowie Abs. 3 aufgeführten Vergnügungsstätten unzulässig."

2.2 Passiver Lärmschutz für das MI-Gebiet an der Stedinger Straße
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
"Für den Neubau von Wohnungen und Büros bzw. Geschäften sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Es sind zur notwendigen Schallminderung bauliche Maßnahmen gem. Ziffer 5 der DIN 4109 nachzuweisen. Die Baufläche bis zu einer Tiefe 55 m parallel zur Stedinger Str. (gemessen vom südöstlichen Straßenrand) liegen im Lärmpegelbereich IV, die übrigen Bauflächen des MI-Gebietes im Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109 Tabelle 8."

Textliche Festsetzung Nr.3 Gewerbegebiete GE*

3.1 Ausschluß von Vergnügungsstätten § 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 1 (6) und 8 BauNVO
"In den festgesetzten Gewerbegebieten GE* sind die in § 8 (3) Nr.3 aufgeführten Vergnügungsstätten unzulässig."

3.2 Abweichende Bauweise im nördlichen Gewerbegebiet GE*
"Bei der in der Planzeichnung im nördlichen GE*-Gebiet festgesetzten abweichenden Bauweise sind seitliche Grenzabstände entsprechend der offenen Bauweise einzuhalten; eine größere Baulängenlänge als 50 m ist zulässig."

3.3 Nutzungseinschränkung in den Gewerbegebieten GE*
"In den Gebieten GE* sind hinsichtlich ihrer Emissionen nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
In dem nördlichen GE*-Gebiet sind die in § 8 (2) Nr.3 BauNVO aufgeführten Tankstellen in einer Bauzone bis 20m Tiefe ab der nordwestlichen bzw. westlichen Baugebietsgrenze (Stedinger Straße) unzulässig."

Textliche Festsetzung Nr.4: Allgemeine Wohngebiete

4.1 Nutzungen in WA-Gebieten § 9 (1) Nr.1 BauGB; § 4 und §1(6) BauNVO
"In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht zulässig."

4.2 Tiefgaragen in den WA-Gebieten § 9 (1) Nr.1 BauGB; § 21a BauNVO
"Die in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzten Tiefgaragen sind auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen."

4.3 Stellplätze und Garagen in den WA-Gebieten § 9 (1) Nr.4 BauGB; § 12 (6) BauNVO
"In den WA-Gebieten sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Tiefgaragen zulässig." (Siehe auch TF Nr. 6.5)

4.4 Abweichende Bauweise im Bereich Hansastr. Nrn.66 - 68 § 22 (4) BauNVO
"In dem mit abweichender Bauweise 'a' festgesetzten Teil des Allgemeinen Wohngebietes sind entsprechend der heutigen Situation die folgenden verringerten seitlichen Grenzabstände in der zur Hansastraße orientierten Teilen zulässig:

beispielsig von Nr.67 (Flst. 335):	
zwischen Nr.68 (Flst. 336/1) und Nr.69 (Flst. 337/3):	Verringerung bis auf 0.5 m
zwischen Nr.66 (Flst. 334) und Nr.65 (Flst. 333/2):	Verringerung bis auf 2.0 m
	Verringerung bis auf 2.5 m."

4.5 Aufhebung der Festsetzung zur Mindesttiefe der Baugrundstücke im Bereich Hansastraße Nrn. 65a bis 68 § 9 (1) Nr.3 BauGB
"In den mit abweichender Bauweise 'a' (Flurstücke 334, 335 und 336/1) und mit geschlossener Bauweise 'g' (Flurstücke 333/1 und 333/2) festgesetzten Bereichen wird keine Festsetzung zur Mindesttiefe für die zur Hansastraße orientierten Teile getroffen."

4.6 Versickerung von Niederschlagswasser in den nordöstlichen WA-Gebieten
§ 9 (1) Nr.14 BauGB
"Für die Neubaugrundstücke der mit der GRZ von 0.15 und 0.2 festgesetzten WA-Gebiete wird festgesetzt:
Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu belassen und schadlos dem Grundwasser zuzuführen."

Textliche Festsetzung Nr.5: Regelungen zur Erschließung Verkehrsflächen; Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
§ 9 (1) Nrn.11, 21, 25 a und b BauGB

5.1 Planstraße A
"In den in der Verkehrsfläche der Planstraße A zeichnerisch festgesetzten Bepflanzungsstreifen sind Laubbäume der Pflanzenliste B in der Pflanzqualität 18/20, 3 x verpflanzt, mit Ballen, in einem Regelpflanzabstand von 5 Metern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von dem Pflanzgebot ausgenommen sind Flächen für notwendige Grundstückseinfahrten und Zugänge."

5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
" Der als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Fuß- und Radweg F + R VI auf der Trasse der ehemaligen Hansastraße dient neben dem Fuß- und Radverkehr der Erschließung der Anliegergrundstücke 315/4, 315/5, 315/17.
In den in der Planzeichnung im Seitenraum der Fuß- und Radwege V und VI eingetragenen Bepflanzungsstreifen sind Laubbäume der Pflanzenliste B in der Pflanzqualität 18/20, 3 x verpflanzt, mit Ballen, mit einem Regelpflanzabstand von 6 Metern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von dem Pflanzgebot ausgenommen sind Flächen für notwendige Grundstückseinfahrten und Zugänge."

5.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
"Die in der Planzeichnung eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden zugunsten der folgenden Nutzer festgesetzt:
a) GFL-Fläche zwischen den Planstr.B und F, zwischen den Planstr.C und D sowie zwischen Planstr. A und Teppichstraße:
Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
Fahrrecht zugunsten der Rettungsfahrzeuge sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge
Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
b) GFL-Fläche innerhalb der WA-Gebiete zwischen Hansastr./Planstr. A und den Planstr.C/D sowie zwischen Planstr.F/ B und F+R I (Wohnhöfe und GST) bzw. öffent. Grünflächen:
Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
Fahrrecht zugunsten der Rettungsfahrzeuge
Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
c) GFL-Fläche auf dem Flurstück 328:
Geh- und Fahrrecht: Fuß- und Radverkehr zugunsten der Allgemeinheit
Fahr- und Leitungsrecht zur Erschließung der Anliegergrundstücke."

5.4 Za- und Abfahrtsverbot
"Das in der Planzeichnung eingetragene Za- und Abfahrtsverbot gilt nicht für Notverkehr (Feuerwehr, Krankenwagen etc.)."

Textliche Festsetzung Nr.6: Festsetzungen zur Grünordnung
§ 9 (1)Nrn. 20, 25a und b BauGB

6.1 Welse-Freiraum
"Im Bereich der mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen (Welse-Freiraum) sind die vorhandenen Baum- und Gehölzbestände dauerhaft zu sichern, zu pflegen und ggf. bei Abgang durch standortgerechte, heimische Arten aus der Pflanzenliste A zu ersetzen."

6.2 Erhaltung von Gehölzen im Plangebiet
"Die in der Planzeichnung eingetragenen zu erhaltenden Laubbäume sowie die in den Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu sichern, zu pflegen und ggf. bei Abgang durch standortgerechte, heimische Arten aus der Pflanzenliste A zu ersetzen.
In dem zweigeschossig festgesetzten MI-Gebiet ist, soweit das vorhandene Gebäude erhalten wird, die an der südwestlichen Fassade wachsende Mauerraute (Asplenium ruta-muraria) dauerhaft zu erhalten."

6.3 Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen
"Die Öffentlichen Grünflächen 1 und 3 sind mit vielfältig gemischten Bepflanzungen aus Gehölzarten der Pflanzenliste B und C mit mindestens 1 Gehölz / 2 m² zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zum grundzisch Teppichstr. Nr. 1 (Flurst. 308/1) ist im östlichen Teilbereich der Grünfläche 1 eine Überfahrt bis max. 3 m Breite zulässig."
Auf der öffentlichen Grünfläche 2 ist beidseitig der Wegverbindung zwischen den Planstraßen C / D und der Hansastraße eine Raumfüllende mit Einzelbäumen und Baumgruppen festgesetzt. Es sind mindestens 12 Bäume und 20 Sträucher aus der Pflanzenliste A zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die an den Rändern der öffentlichen Grünflächen 'Spielplatz' festgesetzten Bepflanzungsstreifen sind mit heimischen Arten der Pflanzenliste A in der Mindestdichte von 1 Gehölz / 2 m² zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Für Laubbaumpflanzungen in öffentlichen Grünflächen sind als Mindeststandards Pflanzqualitäten von 16/ 18 Stammumfang, 3 x verpflanzt, festgesetzt. Die Pflanzqualität von Sträuchern wird mit einer Größe von 100/150 ohne Ballen bzw. 150/200 mit Ballen festgesetzt."

6.4 Bepflanzung im SO-Gebiet
"Auf den im SO-Gebiet gekennzeichneten Flächen für Stellplätze ST sind mindestens 45 großkronige Laubbäume aus der Pflanzenliste B zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. bei Abgang zu ersetzen. Im Bereich der Baumstandorte sind versickerungsoffene Baumscheiben von mindestens 4 m² Größe festgesetzt (möglichst in zusammenhängender Baumstreifen); dasgleiche gilt für die als zu erhaltend festgesetzten Laubbäume im SO-Gebiet. Die Baumstandorte sind mit Stauden der u. a. Pflanzenliste D in einer Mindestdichte von 5 Stück / m² und/oder alternativ mit den in der Pflanzenliste C aufgeführten Strauch- und Baucharten mit der Mindestdichte von 3 Stück / m² zu unterpflanzen und dauerhaft zu erhalten.
In dem am Rand des SO-Gebietes festgesetzten Bepflanzungsstreifen und Laubbäume der Pflanzenliste B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind versickerungsoffene Streifen mit Unterpflanzen in einer Mindestdichte von 3 Pflanzen / m² mit Arten der Pflanzenliste C festgesetzt. Von dem Pflanzgebot ausgenommen sind Flächen für notwendige Grundstückseinfahrten und Zugänge.
Für festgesetzte Laubbaumpflanzungen sind als Mindeststandards Pflanzenqualitäten von 16/18, 3 x verpflanzt, mit Ballen zu verwenden. Für Sträucher ist eine Größe von mindestens 100/150 ohne Ballen bzw. 150/200 mit Ballen zu verwenden.
Die Ost- und Südseite des Baukörpers im SO-Gebiet ist zu 50% der Fassadenfläche mit Kletterpflanzen der Pflanzenliste E dauerhaft zu begrünen.
Festgesetzte Maßnahmen zur Bepflanzung sind parallel zu den Baumaßnahmen oder spätestens bis zur ersten Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen auszuführen."

6.5 Bepflanzungen in WA-Gebieten
"In den WA-Gebieten sind zusammenhängende fensterlose Fassadenflächen ab 40 m² zu 20% mit Kletterpflanzen der Pflanzenliste E dauerhaft zu begrünen.
Die im Plangebiet entsprechend der Textl. Festsetzung Nr. 4.3 zulässigen überdachten Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen (z.B. häusliche Müllhaunschelten) sind mit Kletterpflanzen der Pflanzenliste E dauerhaft zu begrünen.
In den Neubaugrundstücken in den südöstlichen Teilen der mit der GRZ von 0.15 und 0.2 festgesetzten WA-Gebiete sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche 1 heimischer Laubbaum bzw. 2 heimische Sträucher aus der Pflanzenliste A zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die entlang der Planstraße E und des Fuß- und Radwegs F + R III festgesetzten Bepflanzungsstreifen (WA-Gebiete mit GRZ 0.15 und 0.2) sind mit Ausnahme der Bereiche für Ein- und Ausfahrten und Zugänge zu den Baugrundstücken standortgerechte Laubbäuchen, z.B. Feldahorn, Hainbuche, Kornelkirsche, Liguster oder Wellhorn zu pflanzen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten.
Für die festgesetzten Flächen für Stellplätze ST, in den mit II, 0.4 bzw. 0.35 und geschlossener Bauweise ausgewiesenen WA-Gebieten südöstlich der Planstraßen F und B, sowie für die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze GST, in den mit III, 0.4 und offener Bauweise ausgewiesenen WA-Gebieten südöstlich der Planstraßen C und D wird festgesetzt:
je 6 Stellplätze ist 1 großkroniger Laubbaum der Pflanzenliste B zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. bei Abgang zu ersetzen. Im Bereich der Baumstandorte sind unversiegelte Baumscheiben von mindestens 5 m² Größe festgesetzt. Die Baumstandorte sind mit Stauden der u. a. Pflanzenliste D in einer Mindestdichte von 5 Stück / m² und/oder alternativ mit den in der Pflanzenliste C aufgeführten Strauch und Bucharten mit der Mindestdichte von 3 Stück / m² zu unterpflanzen und dauerhaft zu erhalten. Erhaltene Bäume des Bestandes im Bereich der Stellplätze und die dort zeichnerisch festgesetzten 'zu pflanzenden Laubbäume' können angerechnet werden.
Für festgesetzte Laubbaumpflanzungen sind als Mindeststandards Pflanzenqualitäten von 16/18, 3 x verpflanzt, mit Ballen, zu verwenden. Für Sträucher ist eine Größe von mindestens 100/150 ohne Ballen bzw. 150/200 mit Ballen zu verwenden.
Festgesetzte Maßnahmen zur Bepflanzung sind parallel zu den Baumaßnahmen oder spätestens bis zur ersten Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen auszuführen."

6.6 Bepflanzungsstreifen im MI-Gebiet an der Stedinger Straße
"In den am Rand des MI-Gebietes an der Stedinger Straße festgesetzten Bepflanzungsstreifen und Laubbäume der Pflanzenliste B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind versickerungsoffene Streifen mit Unterpflanzungen in einer Mindestdichte von 3 Pflanzen / m² mit Arten der Pflanzenliste C festgesetzt. Von dem Pflanzgebot ausgenommen sind Flächen für notwendige Grundstückseinfahrten und Zugänge."

6.7 Festgesetzte Einzelbäume
"Bei den in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Laubbäumen sind großkronige Arten der Pflanzenliste B im Bereich von Stellplätzen und Straßenverkehrsflächen und Arten der Pflanzenliste A in den sonstigen Bereichen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Als Mindeststandards sind Pflanzqualitäten von 16/18, 3 x verpflanzt, mit Ballen zu verwenden."

Textliche Festsetzung Nr.7: Zuordnung von Ersatzmaßnahmen
§ 8 a bis c des BNatG, nach Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.93
"Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen und Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen mit den Textlichen Festsetzungen Nrn. 5.1, 5.2, 6.1, 6.2, 6.3 und 6.7 sind als Ersatzflächen bzw. -maßnahmen für Vorhaben in den Baugebieten festgesetzt.
Festgesetzte Maßnahmen zur Bepflanzung sind parallel zu den Baumaßnahmen oder spätestens bis zur ersten Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen auszuführen."

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung § 9(1) Nr 1 BauGB

- WA — Allgemeine Wohngebiete WA, siehe TF Nrn. 4, 5, 6.2, 6.5, 7 — § 4 BauNVO
- MI — Mischgebiete MI, siehe TF Nrn. 2, 6.2, 6.6, 7 — § 6 BauNVO
- GE* — Eingeschränkte Gewerbegebiete GE*, siehe TF Nrn. 3, 7 — § 8 BauNVO
- SO — Sonderbaugebiet SO 'Einzelhandel', siehe TF Nrn. 1, 6.2, 6.4, 7 — § 11 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung § 9(1) Nr 1 BauGB

- 0,4 GRZ — Grundflächenzahl (GRZ), siehe TF Nr. 1.3 — § 19 BauNVO
- 1,2 GFZ — Geschoßflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß — §§ 17 (2) und 20 BauNVO
- II max — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, siehe TF Nr. 4.2 — § 20 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen § 9(1) Nr.2 BauGB

- Baugrenze — § 23(3) BauNVO
- überbaubare Grundstücksflächen innerhalb der durch Baugrenzen umschlossenen Bereiche, siehe TF Nr. 4.3 — § 23 BauNVO
- o — offene Bauweise — § 22 (2) BauNVO
- g — geschlossene Bauweise — § 22 (3) BauNVO
- a — abweichende Bauweise, siehe TF Nr. 1.4, 3.2, 4.4 — § 22 (4)BauNVO
- Mbr. — Mindestbreite der Baugrundstücke, siehe TF Nr. 4.5 — § 9 (1) Nr 4 BauGB

4. Verkehrsflächen Stellplatzflächen — § 9(1) Nr.11 BauGB; § 9(1) Nr. 4 BauGB

- Straßenverkehrsflächen, siehe TF Nr. 5.1, 7
- Za- und Abfahrtsverbot (mit angegebenem Bereich), siehe TF Nr. 5.4
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
  - F+R — Fuß- und Radweg (F+R I bis F+R VI), siehe TF Nr. 5.2, 7
  - Platz
- ST, Ga — Flächen für Stellplätze und Garagen, siehe TF Nrn. 1.2, 1.3, 4.3, 6.4, 6.5 — § 9(1) Nr 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO
- GST — Gemeinschaftsstellplätze
- TGGa — Gemeinschaftsgaragen im Tiefgeschoß, siehe TF Nr. 4.2

5. Grünflächen § 9(1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung 'Parkanlage', siehe TF Nrn. 5.3, 6.3, 7
- Zweckbestimmung 'Spielplatz', siehe TF Nrn. 6.3, 7
- Öffentliche Grünfläche mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9(1) Nr 20 BauGB, siehe TF Nrn 6.1, 7
- ①②③ — Zuordnung von Festsetzungen zur Bepflanzung in öffentl. Grünflächen, siehe TF Nr. 6.3, 7

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9(1) Nr.20, 25 a und b BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, siehe TF Nr. 6.1
- A, B, C — Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
  - A Bepflanzungsstreifen mit heimischen Gehölzen in öffentlichen Grünflächen, siehe TF Nrn. 6.3, 7
  - B Bepflanzungsstreifen auf / angrenzend an Verkehrsflächen, siehe TF Nrn. 5.1, 5.2, 6.4, 6.6, 7
  - C Bepflanzungsstreifen zum Anpflanzen von Laubbäuchen, siehe TF Nr. 6.5
- Zu pflanzender Laubbaum, siehe TF Nr. 6.7
- Zu erhaltender Laubbaum, siehe TF Nr. 6.2, 7
- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen, siehe TF Nr.6.2, 7

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plans — § 9(7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen — § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzgl. der maximal zulässigen Geschosse, siehe TF Nr.4.2
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzgl. der festgesetzten Bauweise und Mindesttiefe der Baugrundstücke, siehe TF Nrn.4.4, 4.5
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, siehe TF Nr. 5.3
- 1 m bis 5 m — Aufhebung der Überbaubarkeit im Erdgeschoß
- Ls — Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG - Schallschutzwand

Nachrichtliche Übernahmen § 9 (6) BauGB

- Öffentlicher Wasserzug II Ordnung (Welse) mit Böschungen und mit 5 m breiten Uferrandstreifen ab Böschungsoberkante gemäß § 91 a NWG

Planzeichenliste A Bäume und Sträucher für Pflanzungen mit heimischen Arten

Bäume und baumartige Gehölze	
Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Hänge-Birke	(Betula pendula)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Zitter-Pappel	(Populus tremula)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Wildbirne	(Pyrus pyraster)
Stieleiche	(Quercus robur)
Traut-Eiche	(Quercus rubra)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Winter-Linde	(Tilia cordata)
Sommer-Linde	(Tilia platyphyllos)
Berg-Ulme	(Ulmus glabra)
Sträucher und strauchartige Gehölze	
Haselnuß	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna, C. laevigata)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaea)
Faulbaum	(Frangula alnus)
Stechpalme	(Ilex aquifolium)
Echter Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Rote Johannisbeere	(Ribes rubrum)
Hunds-Rose	(Rosa canina)
Sal-Weide	(Salix caprea)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Trauben-Holunder	(Sambucus racemosa)

Planzeichenliste B Bäume für Pflanzungen im Bereich von Verkehrsflächen

Bäume	
Feld-Ahorn	Acer campestre 'Elsrijk'
Spitz-Ahorn	Acer platanoides 'Emerald Queen'
Sand-Birke	Betula pendula
Hainbuche/Hainbuche	Carpinus betulus 'Fastigiata'
Baum-Hasel	Corylus colurna
Echter Rot-Dorn	Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'
Zier-Kirsche	Prunus cerasifera 'Nigra'
Stieln-Eiche	Quercus robur 'Fastigiata'
Traut-Eiche	Quercus rubra, Quercus palustris
Mährische Eberesche	Sorbus aucuparia 'Edulis'
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Linde	Tilia 'Greenspire'
Linde	Tilia x vulgaris
Platane	Platanus acerifolia

Planzeichenliste C Halbhohe Sträucher, niedrige Sträucher bzw. Büsche

Halbhohe Sträucher	
Deutzie	Deutzia x rosea
Weigelie	Weigela x coraeva 'Coraeva'
Weigelie	Weigela florida 'Purpurea'
Sträucher bzw. Büsche	
Gewöhnlicher Efeu	Hedera helix
Johanniskraut	Hypericum 'Hidcote'
Fuchsienstrauch	Potentilla fruticosa - 5
Rose	Rosa x rugosida
Kartoffel-Rose	Rosa rugosa 'Dagmar Hastrup'
Schneb-Knoch-Weide	Salix caprea 'Mas Pulver'
Lavendel-Weide	Salix rosmarinifolia

Planzeichenliste D Bodendeckende Stauden

Frauenmantel	Alchemilla mollis
Schwertlilie	Iris germanica
Frauenfarn	Athyrium filix-femina
Japan-Segge	Carex morrowii 'Variegata'
Mädesüssnagel	Crossopus verticillata
Nelkenwurz	Geum hybridum
Gelber Lerchensporn	Corydalis lutea
Waldmeister	Galium odoratum
Fetthenne	Sedum telephium
Immergrün	Vinca minor
Waldsteinie	Waldsteinia ternata

Planzeichenliste E Kletter-, Rank- und Schlingpflanzen

Scheinwein	(Ampelopsis spec.)
Blauregen*	(Campsis radicans)
Waldrebe	(Clematis vitalba)*
Efeu	(Hedera helix)
Kletter-Hortensie	(Hydrangea petiolaris)
Kiwi	(Actinidia chinensis)*
Pfeifenwinde	(Aristolochia macrophylla)*
Trompetenblume	(Campsis radicans)*
Jasmin	(Jasminum nudiflorum)
Geißblatt	(Lonicera periclymenum)*
Wilder Wein	(Parthenocissus quinquefolia)*
Selbstkl. Wein	(Parthenocissus tricuspidata)
Kleiner Knöterich	(Polygonum aubertii)*
Winterwicke	(Vicia villosa)*
Blauregen	(Wisteria sinensis)*
Spalierobst (vegetabilpflanze, alte Sorten)	
Kletterrosen	

* = Kletterhilfe benötigt oder unter Umständen sinnvoll

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß
Der Rat der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 10.07.1990 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 231 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2(1) BauGB am 27.09.1990 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Delmenhorst, den 17.06.1996 ... Siegel ... gez. U. Ihm ... der Oberstadtdirektor, Stadtplanungsamt, i.A.

Plangrundlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Blätter 7580 A, 7580 B, 7581 C, 7581 D
Maßstab: 1 : 1000
Herausgegeben vom Katasteramt Delmenhorst
AZ.:
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13(4) NVermKatG v. 2.7.85 Nds. GVBl.S.187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds.GVBl.S.345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand:). Es ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Delmenhorst, den 17.06.1996 ... Siegel ... gez. Rosen ... Dipl. Ing. (FBV)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 231 wurde ausgearbeitet von:
ARCHITEKTUR U. STÄDTEBAU DIPL. ING. ARCH. DIPL. ING. G. CLEMENS DIPL. ING. BEUNINGENBORGER STRAßE 55 28195 BREMEN TEL. 0421/ 44 88 00 FAX 44 88 06
Bremen, den 17.06.1996 ... gez. G. Clemens ...
Delmenhorst, den 17.06.1996 ... gez. i.V. K. Keller, Stadtbaurat

Öffentliche Auslegung
Der VA der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 20.11.1995 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 231 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.12.1995 ortsüblich bekanntgemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 11.12.1995 bis 16.01.1996 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Delmenhorst, den 17.06.1996 ... Siegel ... gez. U. Ihm ... der Oberstadtdirektor, Stadtplanungsamt, i.A.

Satzungsbeschluß
Der Rat der Stadt Delmenhorst hat den Bebauungsplan Nr. 231 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3(2) BauGB in seiner Sitzung am 16.04.1996 als Satzung nach § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Delmenhorst, den 17.06.1996 ... Siegel ... gez. U. Ihm ... der Oberstadtdirektor, Stadtplanungsamt, i.A.

Anzeige
Der Bebauungsplan Nr. 231 ist gemäß § 11 (1) und(3) BauGB am angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan Nr. 231 wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 (3) BauGB mit Ausnahme der durch grünes Durchkreuzen kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Oldenburg, den 24.09.1996 ... Siegel ... gez. Wolff ... i.A. Bez.-Reg. Weser-Ems

Inkrafttreten
Die Erteilung der Genehmigung/ Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11(3) BauGB ist gemäß § 12 BauGB am 08.11.1996 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 231 ist damit am 08.11.1996 rechtskräftig geworden.

Delmenhorst, den 11.11.1996 ... Siegel ... gez. U. Ihm ... der Oberstadtdirektor, Stadtplanungsamt, i.A.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 231 ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans