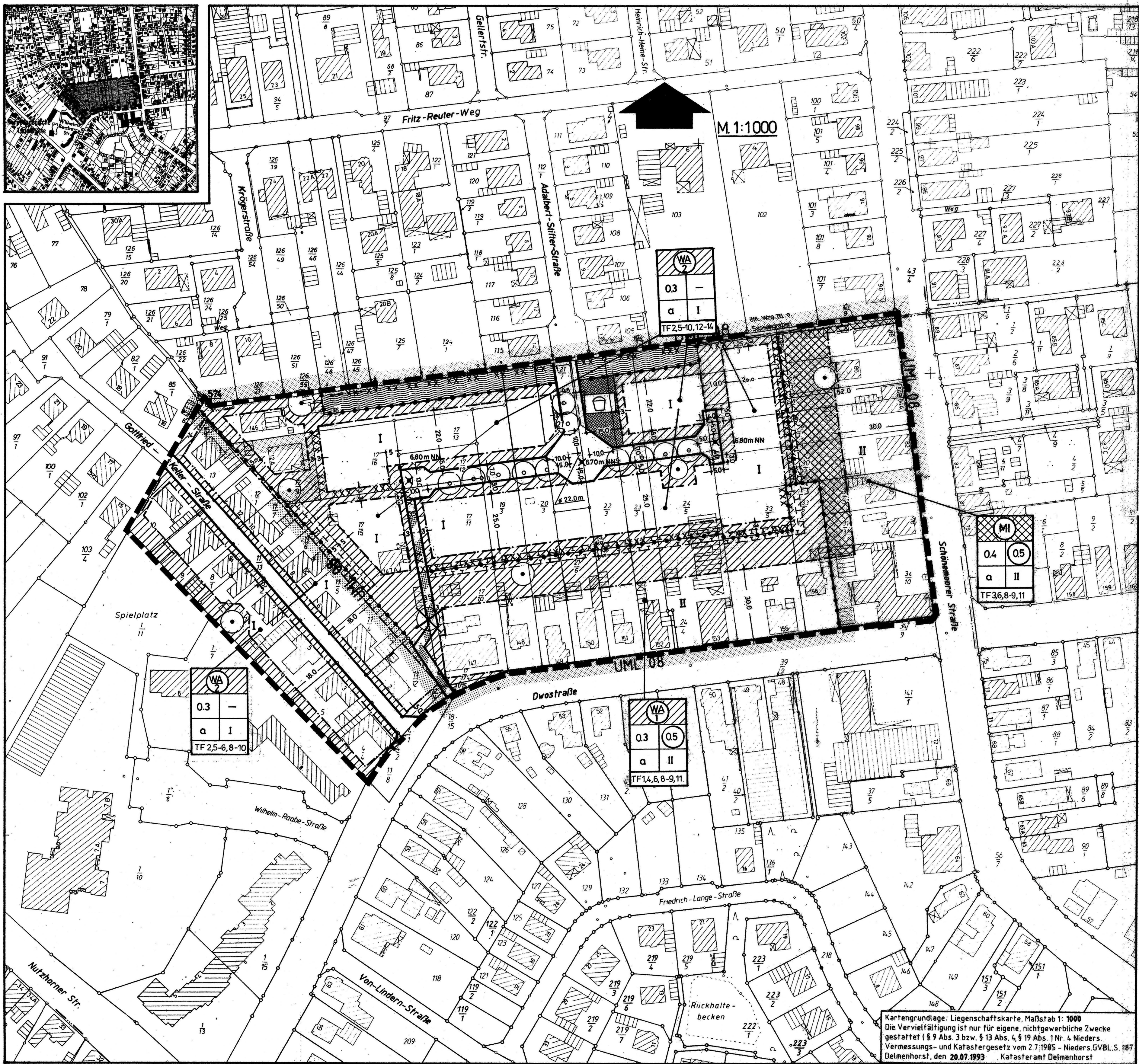




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TF

- Im WA 1 sind die Ausnahmen nach Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) und Nr. 3 (Anlagen für Verwaltung) allgemein zulässig.
- Im WA 2 sind alle Ausnahmen nach Absatz 3 allgemein ausgeschlossen.
- Im Mischgebiet sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten nicht zulässig, ebenso die Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten).
- Abweichende Bauweise im WA 1: offene Bauweise für Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen; jede dieser Gebäudearten darf die Länge von insgesamt 30 m nicht überschreiten.
- Abweichende Bauweise im WA 2: offene Bauweise für Einzelhäuser und Doppelhäuser; jede dieser Gebäudearten darf die Länge von insgesamt 30 m nicht überschreiten.
- Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sie sind nicht zulässig zwischen der Straßengrenzlinie und der straßenseitigen Baugrenze. Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind auch zwischen der Straßengrenzlinie und der straßenseitigen Baugrenze zulässig, wenn sie sich nur unterhalb der Oberkante des gewachsenen Bodens befinden.
- Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 500 m².
- Nicht überbaubare Flächen sind als Garten oder Grünflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Garagenzufahrten, Stellplatzflächen sowie Wohn- und Fußwege sind nur als versickerungsoffene Flächen anzulegen, z.B. Rasengittersteine, Distanzpflaster.
- Die zulässige Grundfläche darf 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, nur um 33 vom Hundert überschritten werden.
- Die zulässige Grundfläche darf 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, nur um 40 vom Hundert überschritten werden.
- Im Bereich, der von der Planstraße erschlossen wird, ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein mittelkroniger standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Im Bereich, der von der Planstraße erschlossen wird, sind 2 % der Grundstücksfläche als Ausgleichsmaßnahme im Bereich der Grundstücksgrenzen anzulegen. Zu Details informiert der Landschaftspflegereische Begleitplan.
- In Fällen, in denen ein Baugrundstück von der neuen Planstraße aus nur über eine private Zuwegung erschlossen werden kann (Hammergrundstück), darf die Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 (4) BauNVO ausnahmsweise bis zu 50 % betragen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB treten alle bis dahin rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der baulichen Nutzung
- a) Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 0,5 Geschosflächenzahl (GFZ)
 - II Höchste Anzahl der Vollgeschosse
- b) Bauweisen, Baugrenzen**
 - abweichende Bauweise, siehe textl. Festsetzung
 - Baugrenze
 - c) Verkehrsflächen**
 - Straßengrenzlinie
 - Straßengrenzlinie und Baugrenze
 - Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche: Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- d) Grünflächen**
 - Öffentliche Grünfläche, Spielplatz
 - Private Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem § 9 (1) Nr. 20 BauGB
 - Erhaltung von Bäumen
 - Anpflanzung von Bäumen
- e) Kennzeichnung von Flächen**
 - Umgrenzung von Flächen, deren Boden mit Altlasten (Kampfmittel oder Bombenblindgänger aus dem zweiten Weltkrieg) belastet sein können. Im gekennzeichneten Bereich ist bei der Durchführung des Bebauungsplanes eine Oberflächen- und/oder Tiefensondierung angezeigt
- f) Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB**
 - Fläche des Wasserzuges gem NWG, Grabenfläche, Pflanzfläche für Ausgleichsmaßnahmen

Städtebauliche Daten:

Von insgesamt 4,36 ha Plangebietfläche sind ausgewiesen als

1	Mischgebiet	5380 m²
2	Allgemeines Wohngebiet	33340 m²
3	Öffentliche Grünfläche	495 m²
4	Straßenverkehrsfläche	2910 m²
5	Wasserfläche	1400 m²

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.

Mit der Festsetzung "Erhaltung von Bäumen" werden nicht alle nach der Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Delmenhorst zu schützende Bäume erfaßt. Auf § 3 der Baumschutzsatzung wird deshalb besonders hingewiesen.

RECHTSGRUNDLAGEN:

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993.
Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

Präambel

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986, des § 2 (1) BauGB-MaßN vom 28.04.1993 und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Delmenhorst diesen Bebauungsplan Nr. 240, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 12.12.1995
Stadt Delmenhorst

gez. Thölke
Oberbürgermeister

Siegel

gez. Boese
Oberstadtdirektor

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.08.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 240 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 25.06.1993 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Delmenhorst, den 30.06.1993

Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

Siegel

Im Auftrag

gez. U. Ihm

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben vom 24.07. bis 25.08.1995 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Delmenhorst, den 09.01.1996

Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

Siegel

Im Auftrag

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 20.07.1993). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Delmenhorst, den 01.02.1996

Katasteramt

gez. A. Brandt-Wehner

Siegel

Für die Aufstellung des Planentwurfes.

Delmenhorst, den 09.01.1996

Stadtplanungsamt

Siegel

Im Auftrag

gez. U. Ihm

gez. K. Keller

Gemäß § 2 (6) BauGB-MaßN ist das Anzeigungsverfahren gem § 11 (1) BauGB nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aufgrund des § 2 (1) BauGB-MaßN zustande gekommen ist.

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB-MaßN am 22.12.1995 im Amtsblatt Nr. 51 für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekanntgemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am 22.12.1995 rechtsverbindlich geworden.

Delmenhorst, den 09.01.1996

Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

Siegel

Im Auftrag

gez. U. Ihm

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 08.03.1995 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 10.07.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist am 13.01.1996 erfolgt.

Delmenhorst, den 15.01.1996

Der Oberstadtdirektor

Siegel

Im Auftrag

gez. U. Ihm

Stadt
Delmenhorst



Bebauungsplan Nr. 240 - U 8 -

für einen Bereich zwischen Dwostraße, Schönemoorer Straße, südlich des Sassengrabens und beiderseits der Gottfried-Keller-Straße

Übersichtsplan

Maßstab 1:10000



Rechtsverbindlich seit: 22.12.1995

Entwurf
Zeichnung

Stadtplanungsamt, Dipl.-Ing. H.U. Rometsch
Frau Schramm