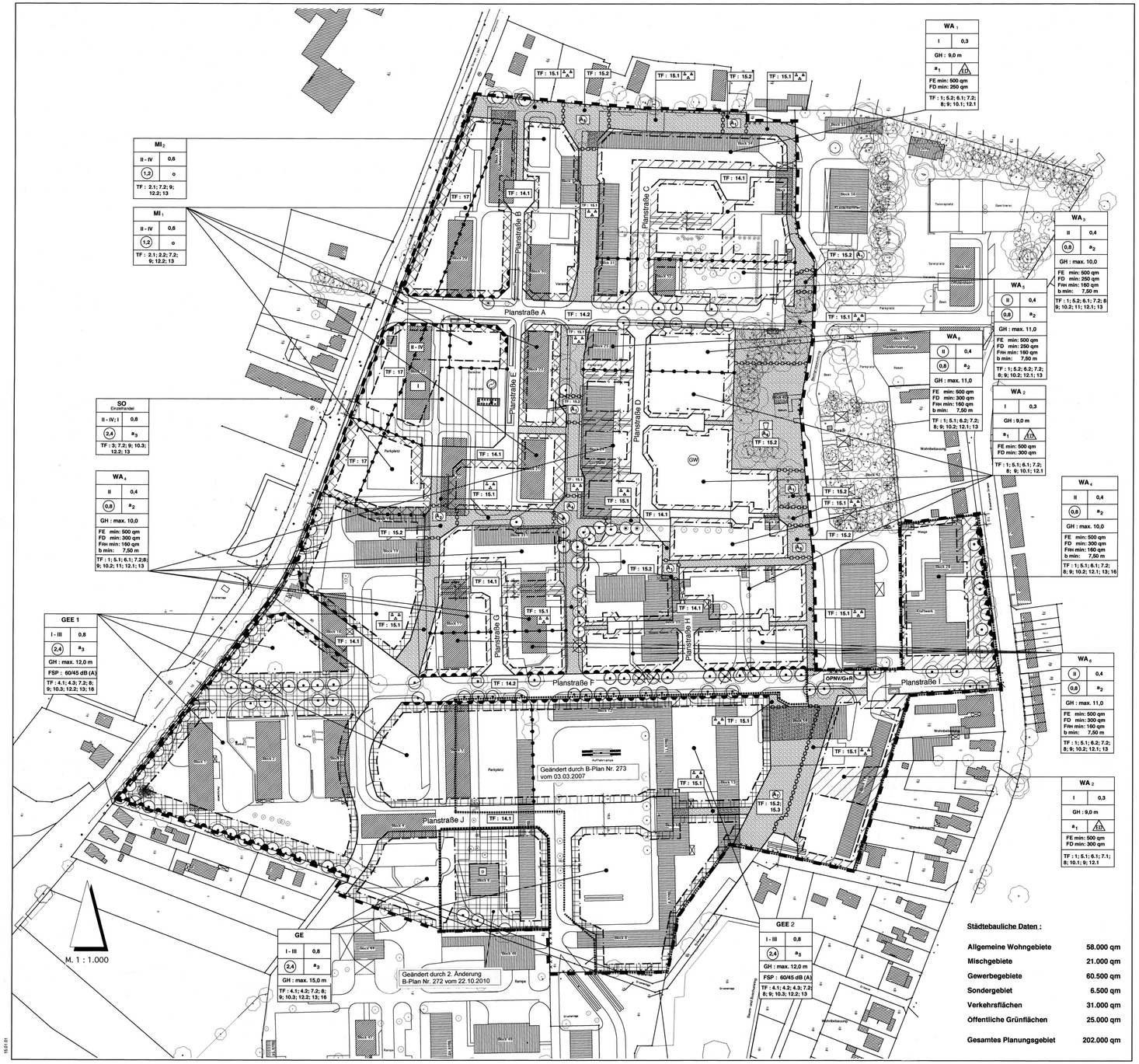


Städtebauliche Daten :

Allgemeine Wohngebiete	58.000 qm
Mischgebiete	21.000 qm
Gewerbegebiete	60.500 qm
Sondergebiet	6.500 qm
Verkehrsflächen	31.000 qm
Öffentliche Grünflächen	25.000 qm
Gesamtes Planungsgebiet	202.000 qm

Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

- WA – allgemeine Wohngebiete
- MI – Mischgebiete
- GE – Gewerbegebiete
- GEE1+2 – eingeschränkte Gewerbegebiete
- SO Einzelhandel – Sondergebiet Einzelhandel

2. Maß der baulichen Nutzung

- (1,6) Geschoßflächenzahl
- 0,8 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II - IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- (II) Zwingend zwei Vollgeschosse
- GH: 15,0 m maximal zulässige Gebäudehöhe (siehe TF: 8)

3. Bauweise, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- $a_{1,3}$ abweichende Bauweise; siehe TF 10
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- OPNVG+R öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Geh- und Radweg sowie Durchfahrt für den ÖPNV,
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- mögliche Einfahrtbereiche

5. Grünflächen

- öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

- öffentliche Parkanlage
- Spielplatz
- Aufenthalts- und Aktivitätsbereiche (vgl. TF 15.2 und 15.3)

A1: Verweil- und Ruhezone
A2: Ruhezone für Beschäftigte des MI, SO, GE
A3: Nachbarschaftsteff
A4: Nachbarschaftsteff; mit Aktions- und Freifläche für Mädchen
A5: Aktions- und Freifläche für Mädchen
A6: Multifunktionaler Spiel- und Aufenthaltsbereich
A7: Aktions- und Freifläche für Jugendliche

6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

- Zu erhaltender Einzelbaum (vgl. TF 16)
- Zu erhaltende Baumgruppen (vgl. TF 16)

7. Mindestmaße für die Größe und Breite von Baugrundstücken ; siehe TF 5

FE min:	500 qm	Mindestgröße der Baugrundstücke 500 qm je Wohngebäude (Einzelhaus)
FD min:	250/300 qm	Mindestgröße der Baugrundstücke 250/300 qm je Wohngebäude (Doppelhaushälfte)
FRH min:	160 qm	Mindestgröße der Baugrundstücke 160 qm je Wohngebäude (Reihenhaus)
b min:	7,50 m	Mindestbreite je Baugrundstück

8. Sonstige Planzeichen

- Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie von Rettungsfahrzeugen; Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen; Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- Fläche für Wertstoffsammlung (Standort und Lage lediglich symbolisch; Lage kann innerhalb des Sondergebietes frei gewählt werden)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten und unterschiedlicher Nutzungsmaße innerhalb eines Baugebietes
- Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen von Grünflächen
- Kennzeichnung von Flächen gemäß §9 (5) Nr. 3 BauGB
- Im gesamten Plangebiet werden Kampfmittel oder Bombenblindgänger aus dem Zweiten Weltkrieg und eine Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen vermutet. Bei der Durchführung des Bebauungsplanes ist eine Oberflächen- und/oder Tiefensondierung angezeigt.
- TF: 4 gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4
- FSP 60/45 Flächenbezogener Schallleistungspegel (Tagwert / Nachtwert) gem. TF Nr. 4.3
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

- GW Wasserschutzgebiet Delmenhorst Wiekhorn Schutzzone III A
  Die Verordnung vom 19.08.1975 ist zu beachten
- D Baudenkmal nach § 3 Abs. 2 NDSchG

Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, 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 (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1987). Der Beginn der Erdarbeiten ist spätestens 14 Tage vorher dem Institut für Denkmalpflege, Außenstelle Weser-Ems, in Oldenburg anzuzeigen, um eine begleitende archäologische Maßnahme und Dokumentation zu ermöglichen.

2. Im Plangebiet werden Kampfmittel oder Bombenblindgänger aus dem zweiten Weltkrieg vermutet und eine Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen vermutet. Bei Durchführung des Bebauungsplanes ist eine Oberflächen- und/oder Tiefensondierung angezeigt.

3. Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III A, Delmenhorst, Wickhorn. Die Verordnung vom 19.8.1975 ist zu beachten.

4. Es gilt die BauNVO 1990.

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

6. Bezüglich des Immissionsschutzes für die Wohngebiete nördlich der Planstrasse F (Nachbarschaft Wohnen / Gewerbe) wird auf die Ausführungen in der Begründung (Kapitel 14) verwiesen.

Textliche Festsetzungen

1. Nutzungsart WA (§9 Abs. 1 BauGB; § 4 BauNVO)

In den Wohngebieten WA1 bis WA6 sind gem. § 1 Abs.6 BauNVO die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Nutzungsart MI (§9 Abs. 1 BauGB; § 6 BauNVO)

2.1 In den Mischgebieten MI1 und MI2 sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die unter § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ist die Ausnahme gem. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.2 Im Mischgebiet MI1 sind gem. § 1 Abs 7 BauNVO in der Erdgeschosszone nur die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 2-5 zulässig.

3. Sondergebiet Einzelhandel (§9 Abs. 1 BauGB; § 11 BauNVO)

3.1 Im Sondergebiet Einzelhandel ist im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) ein Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt mit den entsprechenden Randsortimenten) mit maximal 1.200 qm Verkaufsfläche zulässig.

3.2 Im zweiten Vollgeschoss sind die Nutzungen entsprechend § 6 Abs. 2 Nr. 2 - 5 BauNVO zulässig, wobei Einzelhandelsbetriebe maximal 200 qm Verkaufsfläche je Betrieb erreichen dürfen.

3.3 In den darüberliegenden Geschossen sind ausschließlich die Nutzungen entsprechend § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO zulässig.

4. Nutzungsart Gewerbegebiet (§9 Abs. 1 BauGB; § 8 BauNVO)

4.1 In den Gewerbegebieten GE, GEE1 und GEE2 sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

4.2 In den Gewerbegebieten GEE2 und GE sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelseinrichtungen nur als unselbständiger Bestandteil sonstiger Betriebstormen zulässig.

4.3 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE1 und GEE2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die den flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht überschreiten.

5. Grundstücksgrößen und -breiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

5.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke in den allgemeinen Wohngebieten WA2, WA4 und WA6 beträgt je Einzelhaus mindestens 500 qm, je Doppelhaushälfte 300 qm und je Reihenhaus 160 qm. Die Mindestgrundstücksbreite muss 7,5 m betragen.

5.2 Die Mindestgröße der Baugrundstücke in den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA3 und WA5 beträgt je Einzelhaus 500 qm, je Doppelhaushälfte 250 qm und je Reihenhaus 160 qm. Die Mindestgrundstücksbreite muss 7,5 m betragen.

6. Anzahl der Wohneinheiten (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

6.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA1, WA2, WA3, WA4) sind in Einzelhäusern je Baugrundstück max. 2 Wohnungen, in Doppelhäusern (bestehend aus zwei Wohngebäuden) und in Hausgruppen (bestehend aus mehr als zwei Wohngebäuden) je Baugrundstück max. 1 Wohnung zulässig.

6.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA5 und WA6 ist in Doppelhäusern (bestehend aus zwei Wohngebäuden) und in Hausgruppen (bestehend aus mehr als zwei Wohngebäuden) je Baugrundstück max. 1 Wohnung zulässig.

7. Grundflächenzahl (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

7.1 Im WA2 (nördlich des Kasernenweges) darf die Grundflächenzahl durch Nebenanlagen und Stellplätze / Garagen um maximal 30% überschritten werden.

7.2 In allen anderen Baugebieten darf die festgesetzte Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um max. 50% durch Nebenanlagen überschritten werden. Weitere Überschreitungen der GRZ, auch im geringfügigen Ausmaß, sind nicht zulässig.

8. Gebäudehöhen (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 18 Abs. 4 BauNVO)

Als Gebäudehöhe (GH) gilt das Maß zwischen der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (Oberkante Gehweg) und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Zufahrt im Sinne von § 5 Abs. 2 NBauO.

9. Garagen und Nebenanlagen (§12 u. § 14 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig.

10. Abweichende Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

10.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 sind in der abweichenden Bauweise (a1) Gebäudelängen und -breiten bis max. 25,0 m zulässig.

10.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA3, WA4, WA5 und WA6 sind in der abweichenden Bauweise (a2) Gebäudelängen und -breiten bis max. 40,0 m zulässig.

10.3 Im Sondergebiet und den Gewerbegebieten sind in der abweichenden Bauweise (a3) Gebäudelängen und -breiten von mehr als 50,0 m zulässig.

In allen abweichenden Bauweisen a1 - a3 sind die Abstandsvorschriften der offenen Bauweise gemäß NBauO einzuhalten.

11. Geh., Fahr- und Leitungsrechte (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf den festgesetzten Flächen wird ein Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie für Rettungsfahrzeuge festgelegt. Die Flächen sind ferner mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen belegt. Zugunsten der Allgemeinheit wird ein Gehrecht festgelegt.

12. Bepflanzung von Grundstücken (§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

12.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 - WA6 sind auf den Baugrundstücken je angefangener 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein hochstammiger, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm zu pflanzen. Auf Doppelhausgrundstücken ist ein Baum für zwei Baugrundstücke auf der Grundstücksgrenze zwischen den beiden Baugrundstücken zu pflanzen.

12.2 Im Sondergebiet, in den Mischgebieten und den Gewerbegebieten ist je angefangener 1.000 qm Grundstücksfläche ein großkroniger, standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen.

13. Begrünung von Stellplatzanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA3, WA4, WA5 und WA6), den Mischgebieten (MI1 und MI2), dem Sondergebiet und den Gewerbegebieten ist in Stellplatzanlagen jeweils nach 8 Stellplätzen eine Pflanzfläche mit einer Größe von 2,0 m x 2,0 m vorzusehen, die mit einem standortgerechten mittelkronigen Laubbaum zu bepflanzen ist. Zu verwenden sind Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe. Diese Pflanzungen können auf die Forderung gem. Textlicher Festsetzung 12.1, 12.2 angerechnet werden.

14. Begrünung von öffentlichen Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

14.1 In den Planstraßen sind je 100 lfd. Meter Straße fünf großkronige Laubbäume als Hochstämme (Mindestumfang 16 - 18 cm) zu pflanzen.

14.2 In den beiden rudimentären Wainussalleen sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten, vorhandene Lücken müssen durch Ersatzpflanzungen mit einem Stammumfang von 16-18 cm ergänzt werden.

15. Ausgestaltung der öffentlichen Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

15.1 30% der als öffentliche Grünfläche/Parkanlage gekennzeichneten Bereiche sind durch die Bepflanzung mit Großbäumen (Mindestumfang 16-18 cm), Hecken und Hecken (Höhe 100-150 cm, Pflanzraster 1m x 1m auszugestalten. Die Anlage von Fuß- und Radwegen ist zwingend vorgeschrieben.

15.2 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Aufenthalts- und Aktivitätsbereiche (A1 - A7) sind je nach Zweckbestimmung mit ergänzendem Mobilar auszustatten und gärtnerisch anzulegen.

15.3 Innerhalb der Aktions- und Freifläche für Jugendliche sind Anlagen für Trendsportarten zulässig, z.B. Streetball, Basketball, Skateboard, Inliner, Rollschuhlaufen.

16. Baumschutz

Innerhalb des Wurzel- und Kronenbereiches der zu erhaltenden Einzelbäume und Baumgruppen sind alle Maßnahmen untersagt, die die Bäume beeinträchtigen können. Dazu gehören u.a. alle Aufschüttungen und Abgrabungen, alle unter- und oberirdischen Baumaßnahmen (wie Versiegelung etc.) Die Bestimmungen der DIN 18920 und der RAS - LP 4 sind zu beachten.

17. Traufhöhe als Mindest- bzw. Höchstmaß

In den gekennzeichneten Bereichen bildet das Straßenniveau der Wildeshauser Straße (Oberkante Gehweg) den Bezugspunkt für die Ermittlung der Mindest- bzw. maximal zulässigen Traufhöhe. In diesem Bereich muss die Traufhöhe zur Wildeshauser Straße eine Mindesthöhe von 6,0 Meter aufweisen. Die maximale Traufhöhe darf 9,0 Meter nicht überschreiten.

18. Liste Gehölzarten

Die in der nachfolgenden Artenliste aufgeführten Gehölze sind innerhalb der angegebenen Flächen (TF 12 - 15) zu pflanzen.

Gehölzart	TF 12,1 u. 12,2	TF. 13	TF. 14,1	TF. 14,2	TF. 15
Bergahorn - Acer platanoides	x	x	x		x
Spitzahorn - Acer pseudoplatanus	x	x	x		x
Rotbuche - Fagus sylvatica	x	x	x		x
Feldahorn - Acer campestre					x
Sandbirke - Betula pendula	x	x	x		x
Stieleiche - Quercus robur	x	x	x		x
Wahnußbaum - Juglans regia	x	x	x	x	x
Winterlinde - Tilia cordata	x	x	x		x
Eberesche - Sorbus aucuparia	x				x
Baumhasel - Corylus colurna	x		x		x
Bruchweide - Salix fragilis					x
Faulbaum - Frangula alnus					x
Traubenkirsche - Prunus padus					x
Schneeball - Viburnum opulus					x
Grauweide - Salix cinerea					x
Hartriegel - Cornus sanguinea					x
Hundsrose - Rosa canina					x
Ohrweide - Salix aurita					x
Pfaffenhütchen - Euonymus alatus					x
Schlehe - Prunus spinosa					x
Wildrose - Sambucus nigra					x
Weißdorn - Crataegus monogyna					x
Wildapfel - Malus communis	x				x
Hainbuche - Carpinus betulus					x
Haselnuß - Corylus avellana					x
Vogelkirsche - Prunus avium	x	x	x		x
Flieder - Syringa vulgaris					x

In der Nähe von Spielplatzanlagen ist die Verwendung giftiger Pflanzenarten unzulässig.

Präambel

Aufgrund der §§ 1(3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 01.01.1998 und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Delmenhorst diesen Bebauungsplan Nr. 272, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 20.12.2000

Stadt Delmenhorst

gez. Tholke — Oberbürgermeister
Siegel
gez. Boese — Oberstadtdirektor

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 30.05.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 11.07.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Delmenhorst, den 17. 01. 2001

Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt
Siegel
Im Auftrag
gez. Ulrich Ihm

Die Planunterlage entspricht im Geltungsbereich dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 31.03.00). 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.

Wildeshausen, den 16.01.01

Dipl.-Ing. H. Dierker
Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Delmenhorster Str. 13
27793 Wildeshausen

Für die Aufstellung des Planentwurfes:
THALEN CONSULT GmbH
Stau 91, 26122 Oldenburg
Tel.: 0441-92495-0

Oldenburg, den 20.12.2000

Der VA hat in seiner Sitzung am 11.10.00 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 14.10.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben vom 23.10.00 bis 24.11.00 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Delmenhorst, den 17.01. 2001

Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt
Siegel
Im Auftrag
gez. Ulrich Ihm

Der Rat der Stadt hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§3 (2) BauGB) den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in seiner Sitzung am 20.12.2000 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Delmenhorst, den 17. 01. 2001

Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt
Siegel
Im Auftrag
gez. Ulrich Ihm

Der Satzungsbeschluss ist gemäß Artikel 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes (BauROG), § 10 (3) BauGB am 25.01.2001 im Delmenhorster Kreisblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 25.01.2001... rechtsverbindlich geworden.

Delmenhorst, den 26.01. 2001

Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt
Siegel
Im Auftrag
gez. Ulrich Ihm

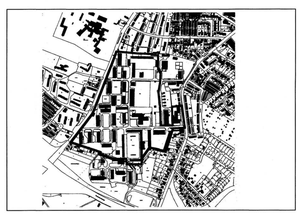
Rechtsgrundlagen
Artikel 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes (BauROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1997, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990

Stadt Delmenhorst

Bebauungsplan Nr. 272
"Ehemalige Caspari - Kaserne"

für Flächen zwischen Brauenkamper Straße und Wildeshauser Straße

Übersichtsplan — M. 1 : 10.000



Rechtskräftig seit 25.01.2001

Entwurfsverfasser: Thalen Consult GmbH, Stau 91, 26122 Oldenburg
Tel. 0441 - 92495 0