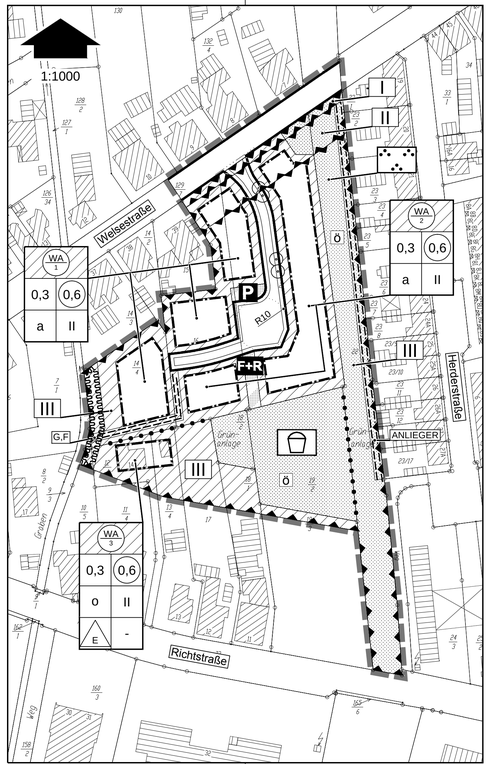

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zurzeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Delmenhorst den Bebauungsplan Nr. 286 als Satzung beschlossen.

Delmenhorst,
den 17.12.2008

Siegel

Stadt Delmenhorst

gez. Patrick de La Lanne
Oberbürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).
2. In den allgemeinen Wohngebieten wird die nach § 19 (4) 1-3 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) auf max. 40% beschränkt.
3. Bei der abweichenden Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO sind Gebäudelängen bis zu maximal 25 m zulässig. Es gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) für die offene Bauweise.
4. In dem allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 gilt:
   - Baugrundstücke für Einzelhäuser müssen mind. 550 m² umfassen
   - Bei Doppelhaushälften beträgt die Mindestgrundstücksgröße 350 m²
   - Bei Reihenhausgrundstücken beträgt die Mindestgrundstücksgröße 200 m²
   - Baugrundstücke für einzelne Gebäude einer Hausgruppe müssen mind. 7 m breit sein
5. Anlagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
6. Im gesamten Plangebiet sind an Gebäuden bauliche Maßnahmen zur Nutzung der Sonnenenergie vorzunehmen. Je angefangene 25 m² Grundfläche einer Hauptanlage ist mindestens 1 m² Kollektorfläche einer Solarthermieanlage oder eine Photovoltaikanlage mit einer Bemessung von mindestens 1 kWp je angefangene 100 m² Grundfläche der Hauptanlage zu installieren und dauerhaft zu betreiben.
7. In den zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereichen I – III sind bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung die erforderlichen Schalldämmmaße von Fassaden (Außenwänden) nach DIN 4109 auszulegen. Schallschutzfenster sind entsprechend der Schallschutzklassen der VDI 2719 auszuführen.
8. Zur Sicherung von gesunden Wohnverhältnissen sind in den Wohngebäuden die direkt an der Welsestraße liegen, schützbedürftige Räume, die an die nördliche Gebäudeseite grenzen und zur Welsestraße hin ausgerichtet sind, nicht zulässig.

INFORMATION

Aufgrund der Vorbelastung durch das benachbarte Gewerbegebiet können die schalltechnischen Schutzansprüche für allgemeine Wohngebiete gegenüber Gewerbelärm (tags/nachts 55/45 dB(A)) nicht im gesamten Geltungsbereich gewährleistet werden. Es sind Vorbelastungen von bis zu 60/45 dB(A) tags/nachts möglich.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEMÄß § 9 ABS. 6 BAUGB

Unterhaltungsstreifen gemäß § 6 Abs. 1 der Satzung des Ochtumverbandes

Die Böschungen und ein Geländestreifen (Unterhaltungsstreifen) von 5 m Breite längs des Verbandsgewässers sind von Anpflanzungen freizuhalten.

Gewässerrandstreifen gemäß § 91 a Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

An Gewässern II. Ordnung (§ 67 NWG) sind gemäß § 91 a NWG die angrenzenden Geländestreifen in einer Breite von 5,00 m gemessen ab Böschungsoberkante von nicht standortbezogener Bebauung freizuhalten.

HINWEISE

Baumschutzsatzung

Im Bereich des Bebauungsplanes sind Bäume vorhanden, die nach der Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung der Stadt Delmenhorst) geschützt sind. Auf § 3 der Baumschutzsatzung wird daher besonders hingewiesen.

Bodendenkmäler

Bei der Plandurchführung zutage tretende ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde sind bei der Denkmalbehörde oder dem Beauftragten für Denkmalpflege (Untere Denkmalbehörde ist das Bauordnungsamt der Stadt Delmenhorst) meldepflichtig.

RECHTSGRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316),

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.01.1990.

STÄDTEBAULICHE DATEN

Von insgesamt 1,3 ha Plangebietsfläche sind ausgewiesen als:

Allgemeines Wohngebiet	6648 m²
Öffentliche Grünfläche - Parkanlage	2705 m²
Öffentliche Grünfläche - Spielplatz	1855 m²
Straßenverkehrsfläche	1883 m²

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA 1-3 — allgemeine Wohngebiete

2) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,6 — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- 0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)
- I-II — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3) BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- o — Offene Bauweise
- a — Abweichende Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

4) VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — Zweckbestimmung: öffentl. Parkplätze
- F+R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

5) GRÜNFLÄCHEN

- Grünflächen
- ö — öffentlich
- Zweckbestimmung: Parkanlage
- Zweckbestimmung: Spielplatz

6) WASSERFLÄCHEN

- Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

7) ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONST. BEPFLANZUNGEN

- anzupflanzende Bäume

8) SONSTIGE PLANZEICHEN

- mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- G,F — zugunsten des Ochtumverbandes
- ANLIEGER — zugunsten der Anlieger Herderstraße 19-27a
- Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- II — Lärmpegelbereich (siehe TF 7)
- 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

VERFAHRENSVERMERKE

Der VA der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.01.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 286 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 09.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Delmenhorst,
den 17.12.2008

Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag

Siegel

gez. U. Ihm

Die Planunterlage entspricht im Geltungsbereich dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 06.03.2007). 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 18.12.2008

Behörde für GLL Cloppenburg
Katasteramt Delmenhorst

Siegel

gez. Roßkamp

Für die Aufstellung des Planentwurfes

Delmenhorst,
den 17.12.2008

Fachdienst Stadtplanung

gez. U. Ihm

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben vom 14.07.2008 bis 14.08.2008 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.06.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Delmenhorst,
den 17.12.2008

Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag

Siegel

gez. U. Ihm

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 16.12.2008 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Delmenhorst,
den 17.12.2008

Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag

Siegel

gez. U. Ihm

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 22.01.2009 im Delmenhorster Kreisblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 286 ist damit am 22.01.2009 rechtsverbindlich geworden.

Delmenhorst,
den 22.01.2009

Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag

Siegel

gez. U. Ihm

Stadt Delmenhorst

Bebauungsplan Nr. 286 "Zwischen Richt- und Welsestraße"

für einen Bereich rückwärtig der Bebauung an der Richtstraße, des Ordemannskanals, rückwärtig der Bebauung an der Welsestraße und der ehemaligen Bahnlinie im Osten

Übersichtsplan

Rechtskräftig seit: 22.01.2009

FACHDIENST 51 - STADTPLANUNG

Entwurf: Dipl.-Ing. Claudia Schulze
Zeichnung: Danny Igersky