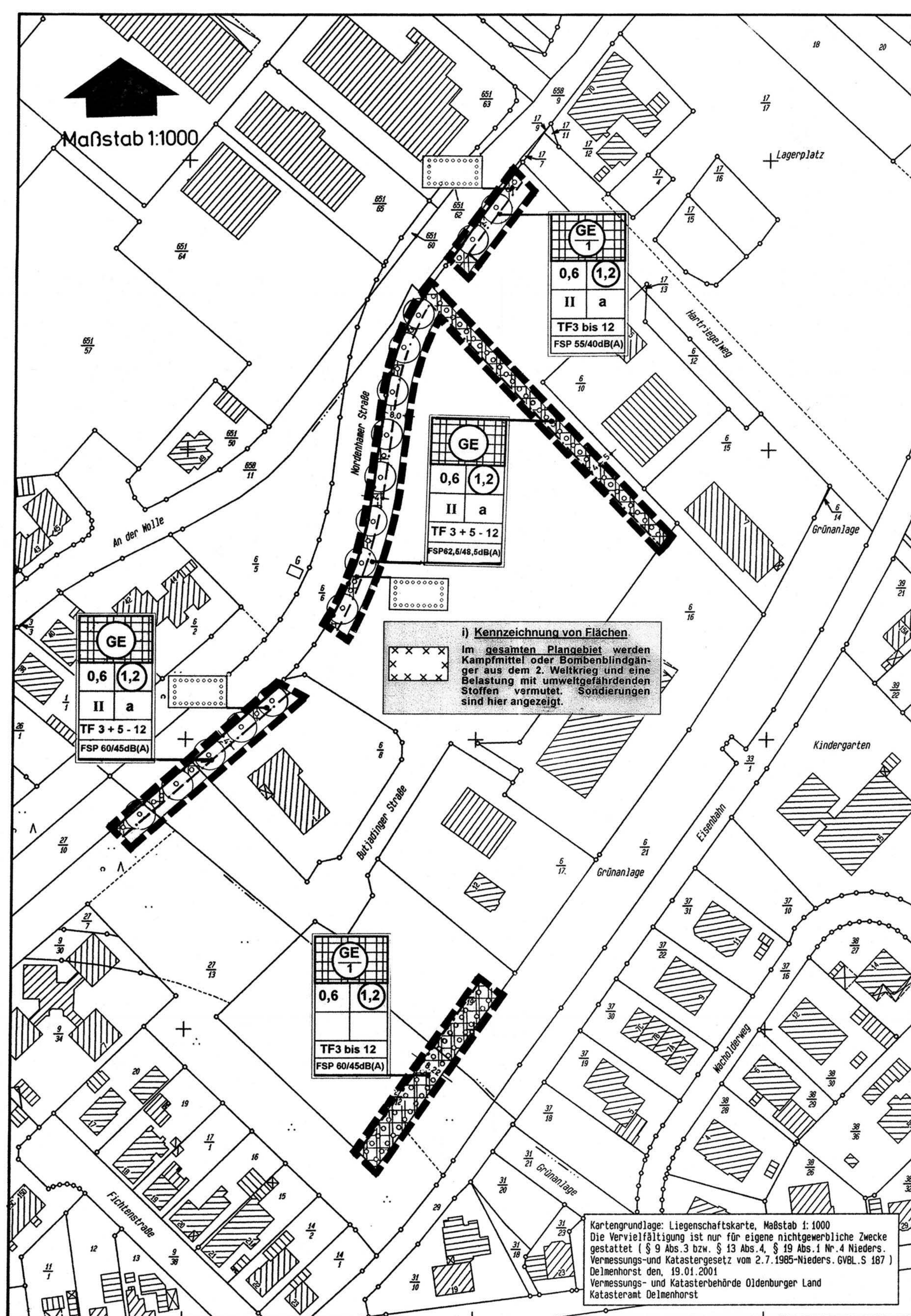




Hinweis:
Zum Verständnis dieses Änderungsplanes ist der **Bebauungsplanes Nr. 287** vom 16.12.1998 hinzuzuziehen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG:

a) Art und Maß der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete
(s.a. TF 3, 5 - 8)

Eingeschränkte Gewerbegebiete
(s.a. TF 3, 4 - 8)

0,6
Grundflächenzahl

1,2
Geschosflächenzahl

II
Höchste Zahl der Vollgeschosse

FSP
Flächenbezogener Schalleistungspegel (s.a. TF 6)

a
Abweichende Bauweise
(s.a. TF 8)

Baugrenzen

c) Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinien

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen zum Anpflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern (siehe TF 9 - 11)

Neu anzupflanzende Bäume

i) Kennzeichnung von Flächen

Im gesamten Plangebiet werden Kampfmittel oder Bombenblindgänger aus dem 2. Weltkrieg und eine Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen vermutet. Sondierungen sind hier angezeigt.

e) Festsetzungen nach § 9(1) 25 BauGB

Flächen zum Anpflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern (siehe TF 9 - 11)

i) Kennzeichnung von Flächen

Im gesamten Plangebiet werden Kampfmittel oder Bombenblindgänger aus dem 2. Weltkrieg und eine Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen vermutet. Sondierungen sind hier angezeigt.

HINWEIS:
Für diesen Änderungsplan gelten die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 sowie 13 bis 16 des Bebauungsplanes Nr. 287 nicht, daher wurden diese hier nicht aufgeführt. Die textliche Festsetzung Nr. 11 wurde um den 2. Absatz ergänzt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TF

- In allen Gewerbegebieten sind Vergnügungsstätten unzulässig.
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE/1) sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich stören. Schrottplätze, Tankstellen, Einzelhandels- und Beherbergungsbetriebe, Omnibus- und Taxiunternehmen sowie Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig.
- In allen Gewerbegebieten ist die Ausnahme nach § 8 (3) 3. BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Über die obengenannte Gliederung der Nutzungen hinaus wird die Art der Nutzung im Plangebiet wie folgt gegliedert:
Zulässig sind nur Anlagen, deren flächenbezogene Schalleistungspegel nachstehende Werte nicht überschreiten (siehe auch unter Hinweis e):

Baugebiet	Lage	Tagwert	Nachtwert
GE/1	südlich Hartriegelweg	55 dB(A)	40 dB(A)
GE/1	westlich der Bahnlinie	58 dB(A)	43 dB(A)
GE/1	südöstlich Butjadinger Straße	60 dB(A)	45 dB(A)
GE	östlich Nordenhamer Straße	62,5 dB(A)	47,5 dB(A)
GE	südlich Butjadinger Straße	60 dB(A)	45 dB(A)

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung (BaunVO), soweit es sich dabei um Gebäude handelt, sowie Anlagen nach § 12 BauNVO zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.
- Bei der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Es gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) für die offene Bauweise.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- Gehölzflächen**
In allen Gewerbegebieten sind über die Flächen mit Pflanzbindung hinaus 20% der nicht von der GRZ erfaßten Grundstücksanteile im wie folgt mit standortheimischen Gehölzen (siehe TF 10) zu bepflanzen:
 - Sträucher und / oder Heister (Höhe ca. 1,00 bis 1,50 m), Baumanteil mind. 20%, lachversetzt in 1,20 m Abstand;
 - flächige Anpflanzungen zur Ausprägung eines Gehölzsaumes mit randseitig niederwüchsigen und mittig mit höherwüchsigen Arten, Sträucher sind in Gruppen von 3 bis 5 Stück und Heister in Gruppen bis 3 Stück zu setzen.
- Arten:**

10.1 Bäume	10.2 Sträucher	10.3 Obstbäume
Feldahorn <i>Acer campestre</i>	Europ. Hartriegel <i>Cornus avellana</i>	Malus domestica
Spitzahorn <i>Acer platanoides</i>	Haselnuß <i>Corylus avellana</i>	Pyrus communis
Sandbirke <i>Betula pendula</i>	Eberesche <i>Sorbus aucuparia</i>	Birne <i>Pyrus domestica</i>
Hainbuche <i>Carpinus betulus</i>	Ohrweide <i>Salix aurita</i>	Pflaume <i>Prunus domestica</i>
Rotbuche <i>Fagus sylvatica</i>	Zweiggriffeliger Weißdorn <i>Crataegus laevigata</i>	
Winterlinde <i>Tilia cordata</i>	Eingriffeliger Weißdorn <i>Crataegus monogyna</i>	
Stieleiche <i>Quercus robur</i>	Pfaffenhütchen <i>Euonymus europaeus</i>	
	Stechpalme <i>Ilex aquifolium</i>	
	Traubenkirsche <i>Prunus pedunculata</i>	
	Schwarzer Holunder <i>Sambucus nigra</i>	
	Kreuzdorn <i>Rhamnus cathartica</i>	
	Gewöhnlicher Schneeball <i>Viburnum opulus</i>	
	Achillee <i>Salix cinerea</i>	
	Schlehe <i>Prunus spinosa</i>	
	Knackweide <i>Salix fragilis</i>	
	Faulbaum <i>Rhamnus frangula</i>	
	Hundsrose <i>Rosa canina</i>	

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 9 Abs. 3 bzw. § 13 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 4 Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2.7.1985-Nieders. GVL-S 187)
Delmenhorst, den 19.01.2001
Vermessungs- und Katasterbehörde Oldenburger Land
Katasteramt Delmenhorst

- Flächen nach § 9 (1) 25 BauGB
sind mit heimischen Gehölzen, wie unter TF 9 und 10 beschrieben; zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
Das Pflanzgebot entlang der Nordenhamer Straße wird mit Ausnahme der zu pflanzenden Einzelbäume auf eine Höhe von max. 50 cm begrenzt.
Artfremde Gewächse sind bei Abgang durch Nachpflanzungen, wie unter TF 10 beschrieben, zu ersetzen.
- Flächen für Stellplätze
Auf Sammelstellplätzen ist mindestens je angefangene 4 PKW-Stellplätze oder 2 LKW-Stellplätze ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum der unter 10.1 genannten Arten zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Das Pflanzbeet muß mind. 3 Quadratmeter betragen und kann mit Bodendeckern, Hochstauden oder Wildblumen (z.B. Hundsrose, Efeu, Brombeere, Immergrün) bepflanzt werden.

HINWEISE

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 deshalb besonders hingewiesen.
Bei der Plandurchführung zutage tretende ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde sind bei der Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für Denkmalpflege meldepflichtig.
Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmungsmaßnahmen erreicht werden, können in der Höhe des Schirmwertes bzgl. der relevanten Immissionswerte des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden. Umverteilungen der abstrakt berechneten, flächenbezogenen Schalleistungspegel auf den Teilflächen können im konkreten Einzelfall vorgenommen werden.
Der sich aus dem flächenbezogenen Schalleistungspegel und dem Flächenmaß ergebende Schalleistungspegel bestimmt den Immissionsanteil der Fläche. Der effektive Schalleistungspegel als Immissionswert kann im konkreten Einzelfall aufgrund frequenz- und entfernungsabhängigen Luftabsorptionsmaßes oder zeitlicher Begrenzung der Emission größer sein, als der genannte Schalleistungspegel bei gleichzeitiger Einhaltung des Immissionsanteils.

RECHTSGRUNDLAGEN:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der am 27.08.1997 bekanntgemachten Fassung;
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990;

VERFAHRENSNACHWEIS:

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 20. 12. 2000 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 287 gemäß § 13 BauGB zu ändern. Dieser Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 26. 02. 2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Delmenhorst, den 28. 02. 2001

Siegel

gez. U. Ihm

Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt
im Auftrage

Die Planunterlage entspricht im Geltungsbereich des Änderungsplanes dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.01.2001). 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 22.08.2001

Vermessungs- und Katasterbehörde
Oldenburger Land
Katasteramt Delmenhorst

Siegel

gez. Eberhardt

Für die Aufstellung des Planentwurfes:

Delmenhorst, den 20.02.2001

Stadtplanungsamt

Siegel

gez. U. Ihm

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 BauGB am 08.09.2001 im Delmenhorster Kreisblatt bekanntgemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am 08.09.2001 rechtsverbindlich geworden.

Delmenhorst, den 10.09.2001

Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt
im Auftrage

Siegel

gez. U. Ihm

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1(3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Delmenhorst diese 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 287 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 26. 06. 2001

Stadt Delmenhorst

gez. Thölke
Oberbürgermeister

Siegel

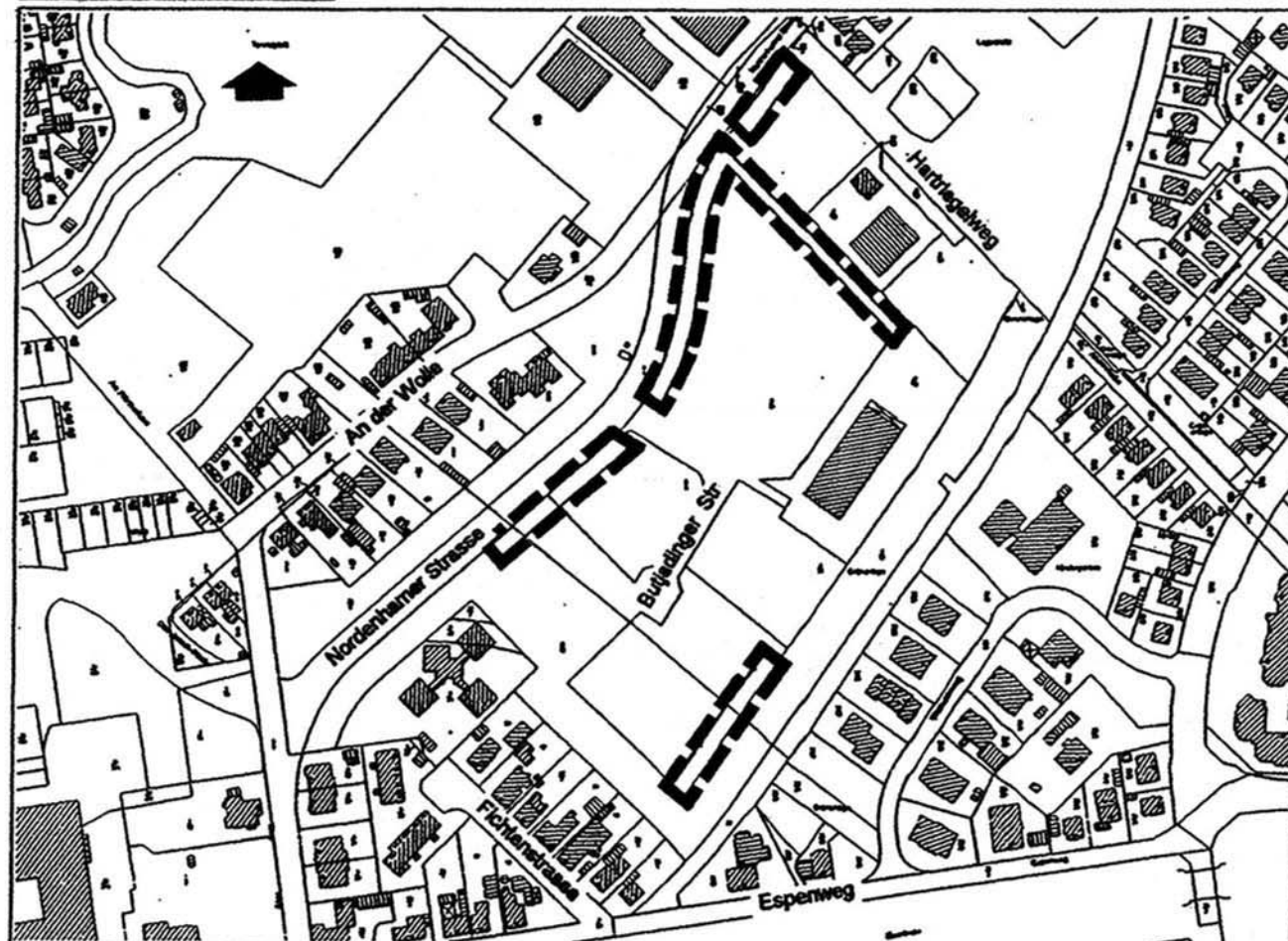
gez. Boese
Oberstadtdirektor

Stadt Delmenhorst

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 287 „Nordenhamer Straße / Bahnlinie nach Lemwerder“

mit Änderungen im Bereich östlich der Nordenhamer Straße bei-
derseits der Butjadinger Straße und südlich des Hartriegelweges.

ÜBERSICHTSPLAN



Rechtskräftig seit: 08.09.2001
Bearbeitet: Stadtplanungsamt, Dipl.-Ing. U. Mahn
Gezeichnet: Stadtplanungsamt, Frau Gogolin