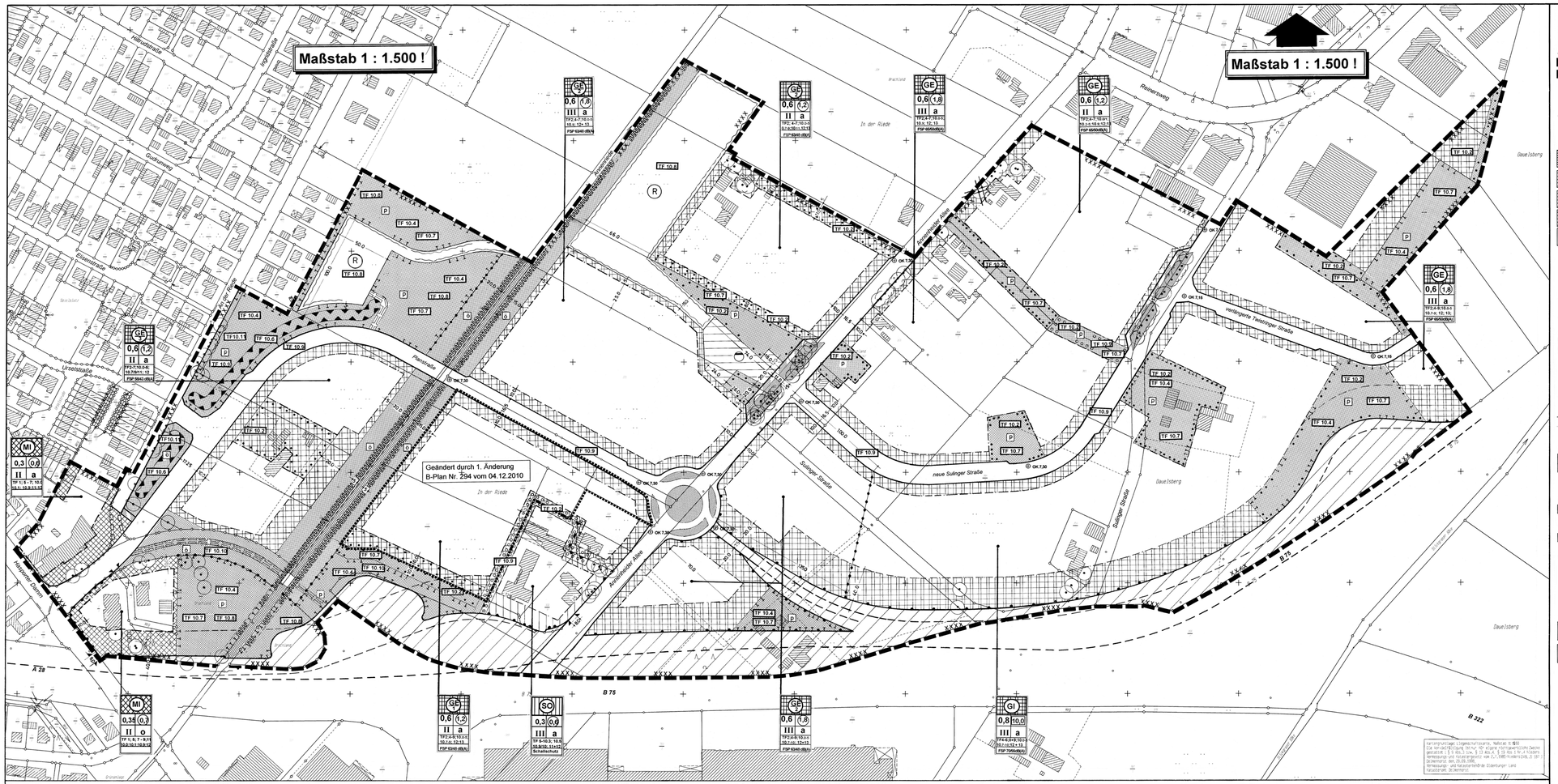

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN [TF]

1 In allen Mischgebieten sind Vergnügungsstätten unzulässig.

2 In allen Gewerbegebieten sind die Ausnahme nach § 8 (3) 3. BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3 In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GE/3) sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich stören. Schnellplätze sowie Einzelhandels- und Beherbergungsbetriebe sind unzulässig. Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke können als Ausnahme zugelassen werden.

4 Über die obengenannten Gliederungen der Nutzungen hinaus wird die Art der Nutzung im Plangebiet wie folgt gegliedert:

Zulässig sind nur Anlagen, deren flächenbezogene Schallleistungspegel nachstehende Werte nicht überschreiten (siehe auch unter Hinweise):

Gebiet	Lage	tags	nachts
GI	zwischen neuer Sulinger Straße und B 75	70 dB(A)	55 dB(A)
GE	nördlich der verlängerten Twistringer Straße	65 dB(A)	50 dB(A)
GE	zwischen Annenheider Allee und neuer Sulinger Straße	65 dB(A)	50 dB(A)
GE/2	zwischen Annenriede und Annenheider Allee	63 dB(A)	48 dB(A)
GE/2	östlich Annenheider Allee beiderseits der Abfahrt der B 75	63 dB(A)	48 dB(A)
GE/1	zwischen B 75 und neuer Planstraße östlich Annenriede	63 dB(A)	48 dB(A)
GE/3	westlich der Annenriede	58 dB(A)	43 dB(A)

5 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen Anlagen nach den §§ 12 und 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unzulässig, soweit es sich um Gebäude handelt.

6 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.

7 Der Versiegelungsgrad von Grundstückszufahrten, Zuwegungen und offenen Stellplätzen darf 60% nicht überschreiten.

8 In den Seitenbereichen der Verkehrsflächen des Bundes (A 28/B75) ist neben der Fahrbahnkante bis in 40 m Breite eine Bauverbotszone sowie bis in 100 m Breite eine Baubeschränkungszone nach dem Bundesfernstraßengesetz einzuhalten.

9 An die Verkehrsflächen des Bundes dürfen keine Grundstückszufahrten angeschlossen werden.

siehe TF 13

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

10.0 Gehölzflächen

In allen Baugebieten sind 10% der für das Maß der baulichen Nutzung anrechenbaren und nicht bereits mit Pflanzgeboten belegten Grundstücksflächen mit standortheimischen Gehölzen (Baumanteil 20%) gemäß TF 10.1 zu bepflanzen.

10.1 Arten (Auswahlliste):

10.1.1 Bäume		10.1.2 Sträucher	
Feldahorn	*Acer campestre*	Europ. Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Spitzahorn	*Acer platanoides*	Haselnuß	*Corylus avellana*
Sandbirke	*Betula pendula*	Schwarze Johannisbeere	*Ribes nigrum*
Hainbuche	*Carpinus betulus*	Ohrweide	*Salix aurita*
Rotbuche	*Fagus sylvatica*	Zweigriffeliger Weißdorn	*Crataegus laevigata*
Winterlinde	*Tilia cordata*	Eingriffeliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Stieleiche	*Quercus robur*	Pfaffenhütchen	*Euonymus europaea*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*	Stechpalme	*Ilex aquifolium*
Vogelkirsche	*Prunus avium*	Traubenkirsche	*prunus padus*
Esche	*Fraxinus excelsior*	Gemeiner Holunder	*Sambucus nigra*
Schwarzerle	*Alnus glutinosa*	Kreuzdorn	*Rhamnus catharticus*
		Gewöhnlicher Schneeball	*Vorbumum opulus*
10.1.3 Obstbäume		Aschweide	*Salix cinerea*
		Schlehe	*prunus spinosa*
Apfel	*Malus domestica*	Knackweide	*Salix fragilis*
Birne	*Pyrus communis*	Faulbaum	*Rhamnus frangula*
Pflaume	*Prunus domestica*	Hundsrose	*Rosa canina*

Pflanzqualität der Einzelbäume: Hochstamm; Stammumfang ca. 16-18 cm; 3-mal verpflanzt;
Bäume als Bestandergänzung: Hochstamm; Stammumfang ca. 10-14 cm, 3mal verpflanzt;
Pflanzqualität der Heister: ca. 200-250 cm hoch; 2mal verpflanzt.
Pflanzqualität der Sträucher: ca. 100-150 cm hoch; 2mal verpflanzt (ohne Ballen).
Pflanzraster: ca. 1,00 x 1,00 m

10.2 Flächen nach § 9 (1) 25a BauGB
sind mit heimischen Gehölzen, wie unter TF 10.1 beschrieben, zu bepflanzen, auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen (Baumanteil mind. 20%).
Flächen nach § 9 (1) 25b BauGB
sind mit heimischen Gehölzen, wie vorstehend beschrieben, zu ergänzen, auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen (Baumanteil mind. 20%).
Artfremde Gewächse sind bei Abgang durch Nachpflanzungen wie unter 10.1 beschrieben zu ersetzen

10.3 Flächen für Stellplätze

Auf Sammelstellplätzen ist mindestens je angefangene 4 PKW-Stellplätze oder 2 LKW-Stellplätze ein hochstämmiger, großkroniger Einzelbaum 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, Immergrün o.ä.) bepflanzt werden.

10.4 Flächen nach § 9 (1) 20 BauGB (Ausgleichsflächen)

sind mit Ausnahme der Flurstücke 10/16 und 377/2 mindestens zu 50% flächig mit standortheimischen Gehölzen, wie unter TF 10.1 beschrieben, zu bepflanzen.

10.5 Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes sowie die darauf jeweils festgesetzten Maßnahmen werden den Eingriffsflächen auf Baugrundstücken gemäß § 9 (1a) BauGB im Verhältnis des zulässigen Eingriffs anteilig wie folgt zugeordnet:

Eingriff erfolgt		Ausgleich erfolgt z.T.		
im Baugebiet	Lage im Bereich zwischen und...	im Bereich	auf den Flurstücken	Maßnahme
GI	südöstlich Sulinger Straße	dasselbst + Mahlranneheide	396, 360, 370, 378 tw/tw	gem. TF 10.1ff
GE	Wetterkreuzweg/ Alee	dasselbst + Mahlranneheide	339, 338, 358 - 369/4	gem. TF 10.1ff
GE /1	westlich Annenheider Allee	dasselbst + Mahlranneheide	335 + ehem. Straßenfläche	gem. TF 10.1ff
GE /2	Annenheider Allee/ Annenriede	dasselbst + Mahlranneheide	329/2, 329/4, 330 tw/tw 331	gem. TF 10.1ff
GE /3	westlich Annenriede	dasselbst + Mahlranneheide	2/12, 6/8, 6/7, 22/15	gem. TF 10.1ff
MI	beim neuer Eingriff	nicht vorgesehen	entfällt	nicht erforderlich
SO	beim neuer Eingriff	nicht vorgesehen	entfällt	nicht erforderlich
Straßen	Siedlungsflächen, Neugestaltung	ehem. Straßenflächen	333, 335, 357/18	Renaturierung

10.6 Schallschutzanlage

Der Bereich der Flächen für Maßnahmen des aktiven Schallschutzes ist in Art eines bepflanzten Erdwalles mit einer Kronenbreite von > 1,2 m anzulegen. Die Höhe soll > 3,5 m betragen. Böschungsneigung, Dammfußbreite und Verlauf sind landschaftsgerecht zu gestalten.

10.7 Sukzessionsflächen

Die nach TF 10.2 und 10.4 nicht zu bepflanzenden Flächenanteile bleiben der Sukzession überlassen und sind außerhalb der Vegetationsperiode aufzureinigen.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind insgesamt unter Verzicht auf Dünger und Pestizide extensiv zu nutzen. Aufreinigungen oder Pflegemaßnahmen haben außerhalb der Vegetationsperiode zu erfolgen.

10.8 Ruderalfläche, Feuchtmulden

Die Fläche der beiden Regenwasser-Notpolder sind als Ruderalfläche feuchter Standorte zu entwickeln und extensiv zu pflegen.

Im Bereich des Flurstücks 10/16 sind ca. 250 m Feuchtmulden in ca. 5,0 - 6,0 m Breite und ca. 0,3 m Tiefe anzulegen und extensiv zu pflegen.

Die Ruderalfläche auf dem Flurstück 377/2 ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Auf Pflegemaßnahmen soll dort weitestehend verzichtet werden.

10.9 Anpflanzen von Einzelbäumen, Pflanzflächen

Je 500 qm Baugrundstücksfläche ist ein mittelkroniger, heimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste in TF 10.1 zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

Flächen zum Anpflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern sind mit 2-bis 4-reihigen Pflanzungen mit Sträuchern und mittelkronigen Bäumen (Heisterqualität) gemäß Pflanzliste TF 10.1 zu versehen und auf Dauer zu unterhalten.

Im Bereich der neu anzulegenden Straßenverkehrsflächen ist je 300 qm versiegelter Fläche 1 großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste TF 10.1 zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

10.10 Renaturierung von Straßenflächen

Die aufzuhebenden Straßenflächen der Annenheider Allee sind zu entsiegeln, der Boden ist, soweit erforderlich, auszutauschen und der eingebrachte Mutterboden mit Wildkräutern einzusäen. 30 % der Gesamtfläche sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste in TF 10.1 zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Wegeflächen dürfen nicht versiegelt werden.

10.11 Obstwiesen

Die Flächen westlich des Lärmschutzwalles entlang der Straße An der Riede sind als Obstwiese gemäß Pflanzliste in TF 10.1 zu bepflanzen, extensiv zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten.

11 In den Mischgebieten wird die nach § 19 (4) BauNVO höchstzulässige Überschreitung der GRZ statt mit 50 % mit 40 % festgesetzt.

Diese Einschränkung gilt gleichfalls für das Sondergebiet „Motel".

12 Im Bereich der Flächen nach § 9 (1) 20 und 25 BauGB dürfen im Kronentraufbereich des zu erhaltenden Gehölzbestandes weder Aufschüttungen noch Abgrabungen vorgenommen werden.

Diese Festsetzung gilt auch für als zu erhalten festgesetzte Einzelbäume.

13 Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur als unselbständiger Bestandteil von Handwerks- oder Produktionsbetrieben zulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes nach § 10 (3) BauGB treten alle bis dahin rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 294 außer Kraft.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Abgrenzung des Maßes der Nutzung und sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen.

a) Art und Maß der baulichen Nutzung

- MI Mischgebiete
- GE Gewerbegebiete
- GE mit Einschränkungen
- GI Industriegebiete
- SO Sondergebiet Motel
- 0,6 Grundflächenzahl
- (1,2) Geschoßflächenzahl
- 10,0 Baumassenzahl
- III Höchste Vollgeschoßzahl

b) Bauweisen, Baugrenzen

- o Offene Bauweise
- a Abweichende Bauweise
- Baugrenzen

c) Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg
- Straßengrün
- OK 7,00 Mindesthöhe der Verkehrsflächen über NN in Metern.
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich

d) Flächen für die Abwasserbeseitigung

- Flächen für die Errichtung einer Regenwasser-Pumpstation einschließlich der Nebenanlagen

e) Festsetzungen nach § 9(1) 21 BauGB

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Regenwasser-Rückhalteflächen zu belastende Flächen.
- Mit Leitungsrechten zugunsten öffentlicher Leitungsträger zu belastende Flächen.

f) Festsetzungen nach § 9(1) 20 BauGB

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB, auch als Ausgleichsfläche zugunsten der Baugebiete gemäß § 9(1a) BauGB.

g) Festsetzungen nach § 9(1) 25 BauGB

- Flächen zum Anpflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern.
- Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.
- Neu anzupflanzende Bäume
- Zu erhaltende Bäume

h) Grünflächen

- Ö Öffentliche Grünflächen.
- P Private Grünflächen

i) Flächen für die Wasserwirtschaft

- R Regenwasser-Rückhaltefläche

j) Flächen für Schallschutzmaßnahmen

- Flächen für Maßnahmen des **aktiven** Schallschutzes, z.B. Errichtung eines Schallschutzwalles.
- Flächen für Maßnahmen des **passiven** Schallschutzes, z.B. Einbau von Schallschutzfenstern, Grundrißgestaltung o.ä.

k) Nachrichtliche Übernahmen

- Öffentlicher Wasserzug „Annenriede" mit beiderseitigen Gewässerrandstreifen nach wasserrechtlichen Vorschriften, § 91a NWG ist zu beachten
- Verkehrsflächen des Bundes nach Bundesfernstraßengesetz, Zweckbestimmung Bundesautobahn

l) Kennzeichnung von Flächen

- Im gesamten Plangebiet werden Kampfmittel oder Bombenblindgänger aus dem 2. Weltkrieg vermutet. Sondierungen werden empfohlen.

HINWEISE

1. Im Bereich des Bebauungsplanes sind über die als zu erhalten festgesetzten Bäume hinaus weitere Bäume, Baumgruppen oder Obstwiesen vorhanden, die nach der Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Delmenhorst geschützt sind. Auf § 3 der Baumschutzsatzung wird deshalb besonders hingewiesen.

2. Die Darstellungen der neuen Ausbaugrenzen der A 28 / B 75 sind nach den aktuellen Unterlagen des im Auftrage des zuständigen Baulastträgers tätigen Planungsbüros übernommen und mit dem Straßenbauamt Oldenburg-Ost abgestimmt worden. Das erforderliche Planfeststellungsverfahren nach dem Bundesfernstraßengesetz ist bisher noch nicht durchgeführt worden. Diese Darstellungen haben insoweit nur informativen Charakter.

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

4.1 Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmungsmaßnahmen erreicht werden, können in der Höhe des Schirmwertes bzgl. der relevanten Immissionswerte des Flächenschallleistungspegels zugerechnet werden. Umverteilungen der abstrakt berechneten, flächenbezogenen Schallleistungspegel auf den Teilflächen können im konkreten Einzelfall vorgenommen werden.

4.2 Der sich aus dem flächenbezogenen Schallleistungspegel und dem Flächenmaß ergebende Schallleistungspegel bestimmt den Immissionsanteil der Fläche. Der effektive Schallleistungspegel als Immissionswert kann im konkreten Einzelfall aufgrund frequenz- und entfernungsabhängigen Luftabsorptionsmaßes oder zeitlicher Begrenzung der Emission größer sein, als der genannte Schallleistungspegel bei gleichzeitiger Einhaltung des Immissionsanteiles.

PRÄAMBEL

Aufgrund Artikel 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998, § 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 diesen Bebauungsplan Nr. **294** , bestehend aus der Planzeichnung und den zugehörigen, textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 11.07.2000

Stadt Delmenhorst

gez. Thölke — Siegel — gez. Boese
Oberbürgermeister — Oberstadtdirektor

RECHTSGRUNDLAGEN:

Das Bau- und Raumordnungsgesetz (BauROG) vom 18.08.1997, Artikel 1 Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB), vom 27. 08. 1997 und

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990,

VERFAHRENSNACHWEIS:

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 21.07.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 294 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2(1) BBauG am 18.09.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Delmenhorst, den 05.03.1999 — Der Oberstadtdirektor Stadtplanungsamt Im Auftrage
Siegel — 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 29.09.1998). 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 12.08.2000 — Vermessungs- und Katasterbehörde Oldenburg Land Katasteramt Delmenhorst
Siegel — gez. Eberhardt

Für die Aufstellung des Planentwurfes:
Delmenhorst, den 05.03.1999 — Stadtbaurat — Stadtplanungsamt
gez. K.Keller — gez. U.Ihm

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.03.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die 1. öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.04.1999 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben vom 09.04. bis einschl. 10.05.1