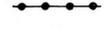
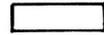
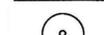
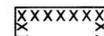


Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000
 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 9 Abs. 3 bzw. § 13 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 4 Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2.7.1985 - Nieders. GVBl. S. 187 Delmenhorst, den 21.04.1994, Katasteramt

PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Abgrenzung des Maßes der Nutzung und sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen
- a) Art und Maß der baulichen Nutzung**
 -  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - 0,2 Grundflächenzahl (GRZ)
 - TH Maximale Traufhöhe in m über NN
 - FH Maximale Firsthöhe in m über NN
 - F mind Mindestgröße der Baugrundstücke 800 m²
- b) Bauweisen, Baugrenzen**
 -  Nur Einzelhäuser zulässig
 - a Abweichende Bauweise. Maximal zulässige Baukörperlängen und -breiten höchstens 25 m. Die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung sind einzuhalten.
 - Baugrenzen
 -  Straßenbegrenzungslinie
 -  Straßenverkehrsfläche
 -  Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- c) Verkehrsflächen**
 -  Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB
 -  Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB
 -  anzupflanzender standortgerechter heimischer Solitärlaubbaum
- e) Nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6) BauGB**
 -  öffentlicher Wasserzug (Annenriede) II. Ordnung mit 5 m breitem Gewässerrandstreifen gemäß § 91 a NWVG von der Böschungsoberkante eingemessen (Die Grundstücksgrenze des Gewässers ist nicht unbedingt mit der Böschungsoberkante identisch!). Die wasserschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten.
 -  Gewässer III. Ordnung gemäß § 68 NWVG
- f) Kenntlichmachung nach § 9 (5) BauGB**
 -  Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg im Erdreich zu vermuten, so daß im Rahmen der Plandurchführung mit der Bezirksregierung Hannover - Kampfmittelbesichtigungsdienst - abzuklären ist, ob und in welchen Bereichen eine Bodensondierung erforderlich wird.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TF

- 1 Entsprechend § 19 (4) 3 BauNVO ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Anlagen gemäß § 19 (4) 1 BauNVO auf 40 % begrenzt.
- 2 Auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) dürfen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich dabei um Gebäude handelt und Anlagen nach § 12 BauNVO (Stellplätze und Garagen) nicht errichtet werden.
- 3 Auf den rückwärtigen nicht überbaubaren Flächen sind eingeschossige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, bis zu einer Gesamtgröße von 15 m² je Baugrundstück zulässig. Die 40 prozentige Begrenzung nach § 19 (4) BauNVO ist einzuhalten (vgl. TF 1)
- 4 Auf den rückwärtigen nicht überbaubaren Flächen sind Anlagen nach § 12 BauNVO (Stellplätze und Garagen) und die dazugehörigen Zufahrten nur bis zur Hälfte der Tiefe im Anschluß an die rückwärtige Baugrenze zulässig.
- 5 Der Versiegelungsgrad von Garagenzufahrten, Stellplatzflächen sowie Wohn- und Fußwegen ist auf maximal 60 % beschränkt.
- 6 In den allgemeinen Wohngebieten sind die folgenden Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- 7 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind standortgerechte, heimische Laubgehölze und Heckenstrukturen gemäß den Ausführungen der Begründung und der zeichnerischen Darstellung des landschaftspflegerischen Begleitplanes anzupflanzen.
- 8 2 % der Grundstücksfläche sind als Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der Grundstücksgrenzen anzulegen (Es wird die Anlage von Hecken mit standortgerechten heimischen Gehölzen empfohlen).
- 9 Die Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes werden den Eingriffsflächen auf Baugrundstücken gemäß § 8a (1) Satz 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wie folgt zugeordnet:

Eingriff im Baugrundstück	Ausgleich zugeordnet auf dem Flurstück	Ausgleich zugeordnet auf der Fläche
68	WA 2	dort
55	WA 2	dort
57	WA 2	dort
60 (teilweise)	Wendehammer	61/1 (öffentl. Ausgleichsfläche)
63 (teilweise)	Wendehammer	61/1 (öffentl. Ausgleichsfläche)
61/1 (teilweise)	Wendehammer	61/1 (öffentl. Ausgleichsfläche)
61/1 (teilweise)	Rad- & Fußweg	61/1 (öffentl. Ausgleichsfläche)
63 (teilweise)	WA 1	61/1 (öffentl. Ausgleichsfläche)
- 10 Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein mittelkröniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm zu pflanzen.

HINWEISE:

- Bei der Plandurchführung zutage tretende ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde sind bei der Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für Denkmalpflege meldepflichtig.
- ✘ Höhe über NN in m.

PRAÄMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Delmenhorst diesen Bebauungsplan Nr. 276, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 25.06.1996
 Stadt Delmenhorst
 gez. Thölke Siegel gez. Boese
 Oberbürgermeister Oberstadtdirektor

VERFAHRENSNACHWEIS

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 12.07.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 276 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 03.09.1994 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben vom 07.08.1995 bis 07.09.1995 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Delmenhorst, den 03.07.1996 Der Oberstadtdirektor Stadtplanungsamt im Auftrage
 Siegel gez. Tewes
 Delmenhorst, den 03.07.1996 Der Oberstadtdirektor Stadtplanungsamt im Auftrage
 Siegel gez. Tewes

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 21.04.1994). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenze und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

Delmenhorst, den 03.07.1996 Der Oberstadtdirektor Stadtplanungsamt im Auftrage
 Siegel gez. Tewes
 Delmenhorst, den 19.07.1996 Katasteramt
 Siegel gez. Runge

Für die Aufstellung des Planentwurfes
 Delmenhorst, den 03.07.1996
 Stadtbaurat Stadtplanungsamt
 gez. K.Keller gez. Tewes

Der Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.05.1995 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 29.07.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Delmenhorst, den 09.07.1996 Der Oberstadtdirektor Stadtplanungsamt im Auftrage
 Siegel gez. Tewes

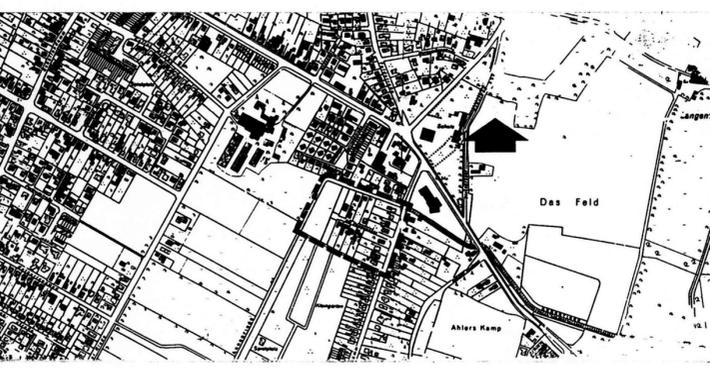
RECHTSGRUNDLAGEN:

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauiland vom 22.04.1993. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

Stadt Delmenhorst

Bebauungsplan Nr. 276
Am Poggenpohl
für den Bereich zwischen dem Annenriedebogen und dem Annenheider Damm sowie der Kleingartenzufahrt zwischen den Hausgrundstücken Annenheider Damm Nr. 19 und Nr. 21 bis zur Annenriede.

Übersichtsplan M. 1:10 000



Rechtsverbindlich seit: 05.07.1996
 ENTWURF: Stadtplanungsamt, Herr Herrfurth
 ZEICHNUNG: Stadtplanungsamt, Frau Gogolin