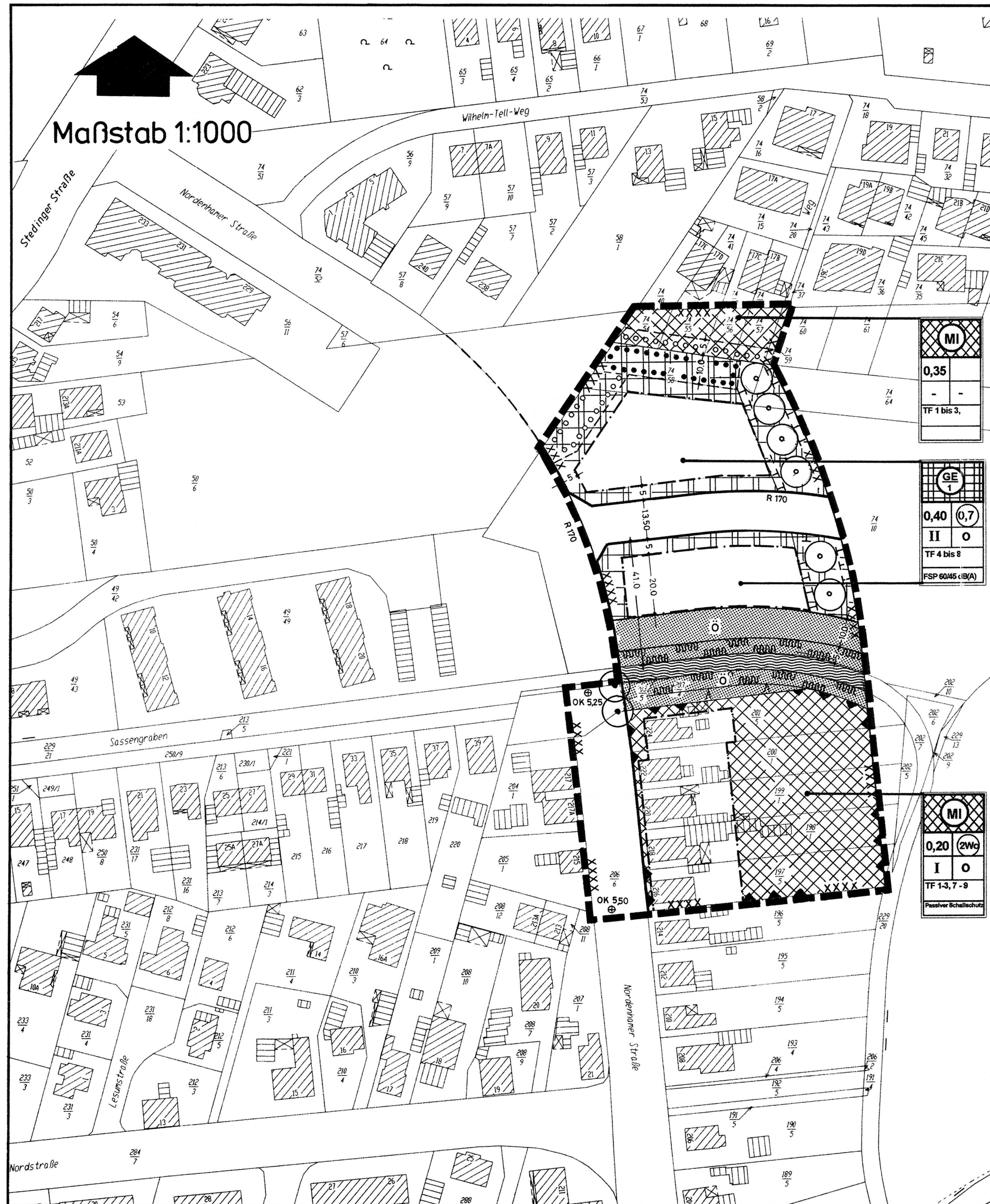


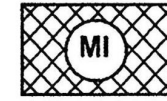


PLANZEICHENERKLÄRUNG



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. 297 außer Kraft.

a) Art und Maß der baulichen Nutzung



Mischgebiete



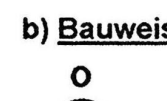
Gewerbegebiete mit Einschränkungen



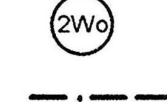
Grundflächenzahl



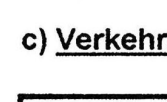
Geschosflächenzahl



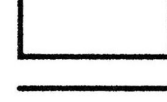
Höchste Vollgeschoszahl



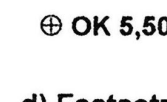
Offene Bauweise



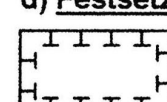
Höchste Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude



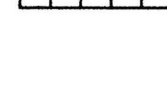
Baugrenzen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



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.



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.



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.



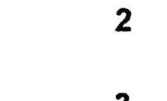
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB, auch als Ausgleichsfläche zugunsten der Baugebiete gemäß § 9 (1a) BauGB.



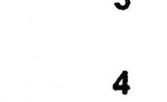
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB, auch als Ausgleichsfläche zugunsten der Baugebiete gemäß § 9 (1a) BauGB.



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.



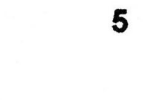
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB, auch als Ausgleichsfläche zugunsten der Baugebiete gemäß § 9 (1a) BauGB.



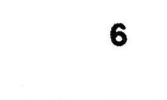
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB, auch als Ausgleichsfläche zugunsten der Baugebiete gemäß § 9 (1a) BauGB.



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.



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.



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.



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.



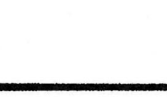
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB, auch als Ausgleichsfläche zugunsten der Baugebiete gemäß § 9 (1a) BauGB.



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.



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.



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.



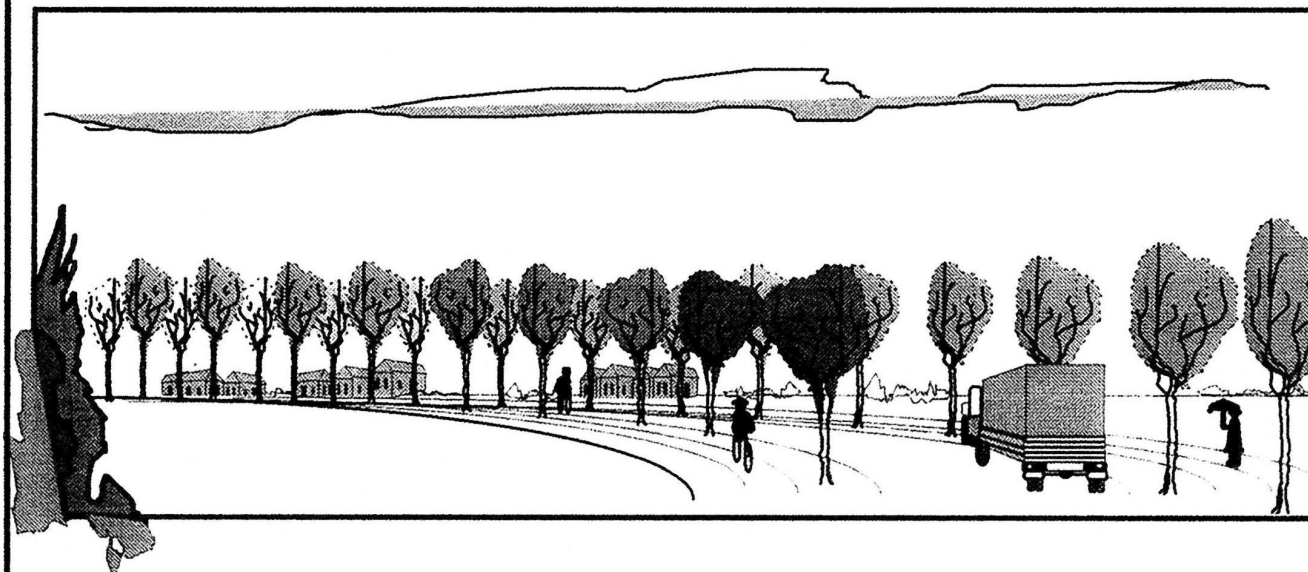
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB, auch als Ausgleichsfläche zugunsten der Baugebiete gemäß § 9 (1a) BauGB.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TF

- In den Mischgebieten sind Anlagen nach § 6 (2) 5. BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
- In den Mischgebieten sind Anlagen nach § 6 (2) 6.-8. BauNVO unzulässig.
- Die Ausnahme nach § 6 (3) BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe und Lagerplätze nur als untergeordnete Bestandteile von Produktionsstätten zulässig, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke können als Ausnahme zugelassen werden.
- In den Gewerbegebieten sind nur Anlagen zulässig, deren flächenbezogener Schalleistungspegel 60 dB(A)_{tags} und 45 dB(A)_{nachts} nicht überschreitet.
- In den Gewerbegebieten ist die Ausnahme nach § 8 (3) 3. BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 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.
- Der Versiegelungsgrad von Grundstückszufahrten, Zuwegungen und offenen Stellplätzen darf 60% nicht überschreiten.
- Für bauliche Maßnahmen zur Minderung der Lärmeinwirkungen auf schutzbedürftige Räume gelten die Bestimmungen des § 3 der 24. BImSchV.

HINWEISE

- Im Bereich des Bebauungsplanes sind über die als zu erhalten festgesetzten Bäume hinaus weitere Bäume oder Baumgruppen 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 (Untere Denkmalbehörde ist das Bauordnungsamt der Stadt Delmenhorst).
- 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 Immissionsanteiles.



VERFAHRENSNACHWEIS:

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.12.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 297 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2(1) BBauG am 21.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Delmenhorst, den 22.03.2000
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt
Im Auftrage
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 Mai 2000). 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 05.04.2001
OBVI:
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt
Im Auftrage
gez. Rosen

Für die Aufstellung des Planentwurfes:

Delmenhorst, den 10.07.2000
Stadtbaurat
Stadtplanungsamt
gez. K. Keller
gez. U. Ihm

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.07.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.07.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben vom 24.07. bis einschließlich 24.08.2000 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Delmenhorst, den 25.08.2000
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt
Im Auftrage
gez. U. Ihm

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§3(2) BauGB) in seiner Sitzung am 07.11.2000 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Delmenhorst, den 09.11.2000
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt
Im Auftrage
gez. U. Ihm

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 21.04.2001 im Delmenhorster Kreisblatt bekanntgemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am 21.04.2001 rechtsverbindlich geworden.

Delmenhorst, den 25.04.2001
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt
Im Auftrage
gez. U. Ihm

PRÄAMBEL

Aufgrund § 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. 297, bestehend aus der Planzeichnung und den zugehörigen, textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 07.11.2000

Stadt Delmenhorst

gez. Thölke
Oberbürgermeister

Siegel
gez. Boese
Oberstadtdirektor

RECHTSGRUNDLAGEN:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 und
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990;

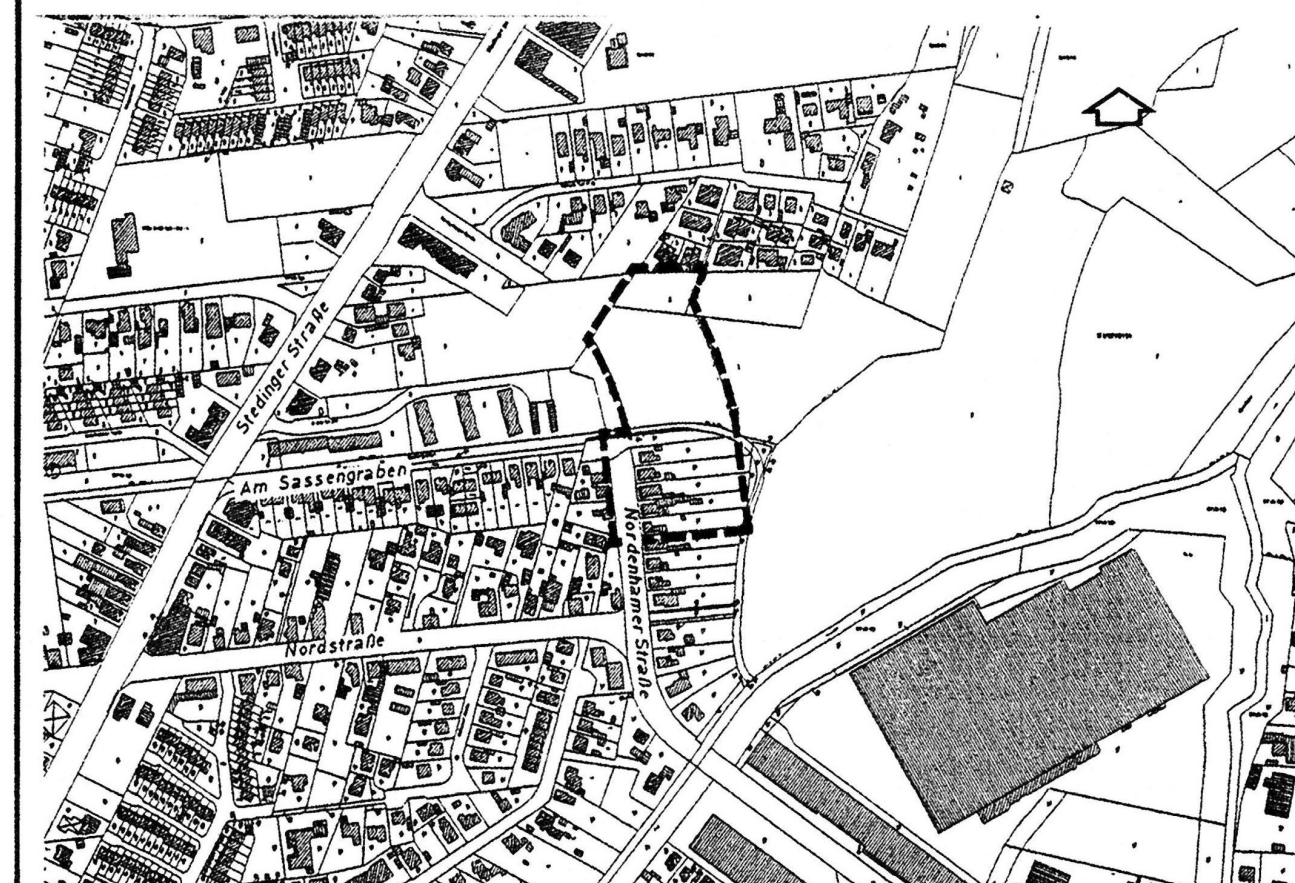
Stadt Delmenhorst



Bebauungsplan Nr. 297 „Verlängerte Nordenhamer Straße“

für einen Teilbereich der Nordenhamer Straße südlich des Sassengraben und für die östlich angrenzenden Grundstücke Nordenhamer Straße Nr. 216 bis 224 sowie für nördlich anschließende Teilflächen beiderseits des Sassengraben bis zur Bebauung am Wilhelm-Tell-Weg.

ÜBERSICHTSPLAN



Rechtsverbindlich seit 21.04.2001

Aufgestellt: STADTPLANUNGSAMT, Dipl.-Ing. U. Mahn

Gezeichnet: STADTPLANUNGSAMT, Frau Gogolin