



II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TF

- In den Kerngebieten sind oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen für betreutes Wohnen nach § 7 (2) 7. BauNVO sowie zugehörige Haupt- und Nebeneinrichtungen im Rahmen der Altenpflege nach § 7 (2) 4. BauNVO allgemein zulässig.
- In den Kerngebieten sind oberhalb des Erdgeschosses über den Bedarf nach TF 1 hinaus auch sonstige Wohnungen nach § 7 (3) 2. BauNVO als Ausnahme zulässig.
- In den Kerngebieten sind folgende Anlagen und Einrichtungen nach § 7(2) BauNVO unzulässig:
 - > Vergnügungsstätten aller Art nach § 7 (2) 2. BauNVO
 - > Gewerbebetriebe nach § 7 (2) 3. BauNVO.
 - > Tankstellen nach § 7 (2) 5. BauNVO.
- In den Kerngebieten ist die Ausnahme nach § 7(3)1. BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- In den Kerngebieten werden unterirdische Stellplatzanlagen gemäß § 19 (4) 3. BauNVO nicht in die Anrechnung auf die GRZ einbezogen.
- In den Kerngebieten wird die GFZ gemäß § 21a (5) BauNVO um das Maß der Stellplätze und deren Zufahrten erhöht, soweit diese unterirdisch angelegt sind.
- In der abweichenden Bauweise a₁ ist ein einseitiges Anbauen an die Gebäude der geschlossenen Bauweise auch dann zulässig, wenn eine Gesamtgebäuelänge von 50 m überschritten wird.
- Die abweichende Bauweise a₂ wird durch die äußere Umgrenzung des denkmalgeschützten Gebäudes einschließlich der vorhandenen Grenzbebauung bestimmt.
- Die abweichende Bauweise a₃ entspricht grundsätzlich der geschlossenen Bauweise. Zur Sicherung der Grundstückszufahrt ist auf dem Flurstück 237/1 im Erdgeschoss ein Zurückweichen des Gebäudes von der Nordgrenze um max. 1,3 m auf eine Länge von max. 18,0 m, gemessen von der Straße aus, zulässig. Ferner ist im Abstand von ca. 8,0 m hinter der Straßengrenze bis in ca. 14,0 m Tiefe dieser Abstand zur Grenze auch in den darüber liegenden Geschossen einzuhalten. An der Bahnhofstraße ist ferner zur Gliederung der Fassade ein einmaliges Zurückspringen von Gebäudeteilen hinter die Baulinie bis max. 10,0 m Länge und bis max. 3,5 m Tiefe auch über mehrere Geschosse als Ausnahme zulässig.

III. HINWEISE:

- Je angefangene 6 oberirdische Stellplätze ist ein mittelkröniger, standortgerechter Laubbaum mit durchgehendem Leittrieb und einem Stammumfang von > ca. 14 bis 16 cm zu pflanzen, mit Schutzbügeln o.ä. zu sichern, auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pflanzlöcher müssen mind. 200 l Inhalt haben. Das Pflanzbeet kann mit Bodendeckern, Hochstauden oder Wildblumen (z.B. Hundsrose, Efeu, Immergrün o.ä.) bepflanzt werden.
- Pflanzliste für Bäume (Beispiele):

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Sandbirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Ohrweide	Salix aurita
Winterlinde	Tilia cordata
- Die Grundstücke Bahnhofstraße 11 bis 13 dürfen für den Kraftfahrzeugverkehr nur über die Weststraße angeschlossen werden. Die Zu- und Abfahrt zu den Stellplätzen im Innenhof erfolgt nur über den offenen Durchgang von der Weststraße aus.

IV. RECHTSGRUNDLAGEN

Mit der Festsetzung "Zu erhaltende Bäume" werden nicht alle nach der Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Delmenhorst zu schützenden Bäume erfasst. Auf § 3 der Baumschutzsatzung wird deshalb besonders hingewiesen.

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

Das Baugesetzbuch (BauBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 und Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

I. PLANZEICHENERKLÄRUNG:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 309. Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB treten die Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 1 sowie der Änderungspläne TA17, TA28, und TA37 hierzu im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Abgrenzung des Maßes der Nutzung und Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen.
- a) Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - Kerngebiete (siehe auch TF)
 - Grundflächenzahl
 - Geschossflächenzahl
 - Höchste Anzahl der Vollgeschosse
 - Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- b) Bauweisen, Baugrenzen**
 - a₁ Abweichende Bauweise (siehe TF7)
 - a₂ Abweichende Bauweise (siehe TF8)
 - a₃ Abweichende Bauweise (siehe TF 9)
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - Geschossgrenze
 - Offener Durchgang, > 5 m breit, oberhalb 3,0 m überbaubar
- c) Flächen für den Gemeinbedarf**
 - Anlagen und Einrichtungen der Altenpflege, betreutes Wohnen
- d) Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenbegrenzungslinie und Baulinie
 - Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze
 - Private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Zufahrt zur Tiefgarage)
 - Private Stellplätze
- e) Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25, BauGB**
 - Flächen zum Anpflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern
 - Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - Zu erhaltende Bäume
- f) Regelung für den Denkmalschutz**
 - Baudenkmal
- g) Nachrichtliche Übernahme [§ 9 (6) BauGB]**
 - Wasserschutzgebiet Delmenhorst-Wiekhorn; Schutzzone IIIb im gesamten Planbereich. Die Verordnung vom 19.08.1975 ist zu beachten.

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 01.01.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in den zur Zeit geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Delmenhorst diesen Bebauungsplan Nr. 309, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 19.09.2003

Stadt Delmenhorst

Siegelt
gez. Schwettmann
Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.10.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 309 beschlossen. Der Beschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 24.10.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Delmenhorst, den 16.09.2003

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag
gez. U. Ihm

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung haben vom 17.02.2003 bis 17.03.2003 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Delmenhorst, den 16.09.2003

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag
gez. U. Ihm

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller Anregungen und Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 (6) BauGB in seiner Sitzung am 27.05.2003 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Delmenhorst, den 16.09.2003

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag
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 30.08.2002). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Delmenhorst, den 08.10.2003

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag
gez. U. Ihm

Für die Aufstellung des Planentwurfes.

Delmenhorst, den 16.09.2003

Stadtplanungsamt
Im Auftrag
gez. U. Ihm

Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 17.10.2003 im Delmenhorster Kreisblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am 17.10.2003 rechtsverbindlich geworden.

Delmenhorst, den 20.10.2003

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag
gez. U. Ihm

Stadt Delmenhorst

Bebauungsplan Nr. 309

„Bahnhofstraße / Weststraße / Louisenstraße“

mit Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sowie der zugehörigen Änderungspläne TA 17, TA 28 und TA 37 im Bereich der Flurstücke 22, 26/3, 26/4, 230, 233, 234/2, 235/3, 235/5, 236/1, 237/1 und 260/3 der Flur 1 in Delmenhorst

RECHTSKRÄFTIG SEIT 17.10.2003

ENTWURF: Stadtplanungsamt, Dipl.-Ing. U.Mahn
ZEICHNUNG: Stadtplanungsamt, Frau Gogolin