



Bebauungsplan Nr. 175

für das Gebiet zwischen der Dwoberger Straße, der Landwehrstraße, der Straße Im Ströhen (beidseitig) und der Bahnlinie nach Wildeshausen in Delmenhorst.
M. 1:1000

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Delmenhorst diesen Bebauungsplan Nr. 175 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.
Delmenhorst, den 27.9.1989
Stadt Delmenhorst

gez. Thölke
Oberbürgermeister
Siegelt
gez. Schramm
Oberstadtdirektor

I. PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.** Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes nach § 12 BauGB treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 151 vom 7.7.1980 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 175 außer Kraft.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Abgrenzung des Maßes der Nutzung und Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen.**
- a) Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - Reine Wohngebiete
 - Allgemeine Wohngebiete
 - Höchste Anzahl der Vollgeschosse
 - Grundflächenzahl
 - Geschosflächenzahl
 - Mindestgröße der Baugrundstücke (500 bzw. 700 m²) für ein Einzelhaus
 - b) Bauweisen, Baugrenzen**
 - Offene Bauweise. Nur Einzelhäuser zulässig.
 - Offene Bauweise. Nur Einzelhäuser zulässig. Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen haben.
 - Baugrenzen
 - c) Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Zu erhaltende Bäume
 - d) Festsetzungen nach § 9 (1) 25 BauGB**
 - Hinweis: Mit dieser Festsetzung werden nicht alle nach der „Satzung über den Schutz des Baumbestandes“ (Baumschutzsatzung) der Stadt Delmenhorst zu schützenden Bäume erfasst. Auf § 3 der Satzung wird besonders hingewiesen.
 - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.** Erforderliche Grundstückszufahrten als Ausnahme zulässig.
 - e) Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
 - Flächen zur Anlegung eines mind. 2,6 m hohen Lärmschutzwalles. Der Wall ist mit einer Sichtschutzpflanzung aus einheimischen Laub- und Nadelhölzern zu versehen.
 - f) Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft.
 - Öffentlicher Kinderspielplatz
 - Öffentliche Grünfläche
 - h) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der rücksichtigen Bauflächen auf den Flurstücken 155/2 und 155/3 (Flur 2) zu belastende Fläche. Hier dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet werden.
 - i) Nachrichtliche Übernahmen § 9 (6) BauGB**
 - Richtfunkverbinding der Deutschen Bundespost für den Fernmeldeverkehr. In einer Breite von 100 m beiderseits der Richtfunkverbinding besteht eine Bauhöhenbeschränkung oberhalb 53 m ü. NN.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen dürfen Nebenanlagen nach § 14 (1) der BauNVO sowie bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nicht errichtet werden. Garagen, die mindestens 50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, können als Ausnahme zugelassen werden.
2. Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen gilt die Festsetzung der Baugrenzen nur, wenn sie durch einen Neubau ersetzt oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sind als Ausnahme zulässig.
3. An der Planstraße C sind Einfriedigungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

III. RECHTSGRUNDLAGEN:

das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986, die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 15.9.1977, zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665) und die Niedersächsische Bauordnung (NBauO), (§ 98) i. d. F. vom 6.6.1986.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 13.11.1984 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 175 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 28.3.1987 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Delmenhorst, den 30.3.1987

Der Oberstadtdirektor: Stadtplanungsamt im Auftrage
gez. Salbeck
Baumrat

Die Planunterlagen entsprechen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juni 1985). Sie sind 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 25.04.1990

Der Oberstadtdirektor: Stadtplanungsamt im Auftrage
gez. Dr. R. Brüdner
Verin. Oberrat

Für die Aufstellung des Planentwurfes:
Delmenhorst, den 9.9.1988
Stadtbaumrat:
gez. I. V. K. Keller
Stadtbaumrat

Der Oberstadtdirektor: Stadtplanungsamt im Auftrage
gez. Salbeck
Baumrat

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.11.1988 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 24.5.1989 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben vom 2.6.1989 bis 3.7.1989 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.
Delmenhorst, den 4.7.1989

Der Oberstadtdirektor: Stadtplanungsamt im Auftrage
gez. Salbeck
Baumrat

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB) in seiner Sitzung am 27.9.1989 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.
Delmenhorst, den 1.11.1989

Der Oberstadtdirektor: Stadtplanungsamt im Auftrage
gez. Meyer
Bauressort

Im Anzeigeverfahren gemäß § 11 (3) BauGB habe ich mit Verfügung vom 14.02.1991, Az.: 309/11-2/102-01000-175 unter Erteilung von Auflegungsmaßnahmen keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
Oldenburg, den 14.02.1991

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am 12.4.1991 im Amtsblatt Nr. 15 für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 175 ist damit am 12.4.1991 rechtsverbindlich geworden.
Delmenhorst, den 12.4.1991

Der Oberstadtdirektor: Stadtplanungsamt im Auftrage
gez. Salbeck
Baumrat

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE
KARTENGRUNDLAGE: FLURKARTENWERK FLUR: 2 u 10 MASSTAB 1:1000
ERLAUBNISVERMERK: VERVIELFÄLTIGUNGSERLAUBNIS ERTEILT DURCH DAS KATASTERAMT DELMENHORST
AM 25.7.1985 AZ. 23050 N
HERAUSGEGEBEN VOM KATASTERAMT DELMENHORST