

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**
 - GE/e** Eingeschränktes Gewerbegebiet; zulässig sind nur Anlagen und Einrichtungen, deren Emissionen nicht wesentlich stören
 - GI** Industriegebiet
 - GI/e** Eingeschränktes Industriegebiet; zulässig sind nur industrielle Anlagen, deren Emissionen nicht erheblich belästigen
 - 0,8** Grundflächenzahl (GRZ)
 - max. 150m²** Maximal zulässige Grundfläche
 - 7,0** Baumassenzahl (BMZ)
 - FSP** Flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A) Tag/Nacht
 - FH** Maximale Höhe des höchsten Gebäudepunktes ü. gewachsenem Boden
 - I** Höchste Anzahl der Vollgeschosse
 - b) Bauweisen, Baugrenzen**
 - o** Offene Bauweise
 - d** Abweichende Bauweise (gem. § 22 (4) BauNVO); Gebäudelängen über 50 m sind zulässig. Es gelten die Abstandsvorschriften der NBauO.
 - c) Verkehrsflächen**
 - — — — — Straßenbegrenzungslinie
 - ▭ Straßenverkehrsfläche
 - ▭ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - ▭ Ein- und Ausfahrtsbereich
 - d) Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - ▭ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB.
 - Zu erhaltender Einzelbaum

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TF

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den GI und GI/e zwischen den Baugrenzen und den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Garagen gemäß § 12 (1), (2) und (3) NBauO nicht zulässig. Stellplätze nach § 12 BauNVO sowie verkehrstechnische Anlagen sind zulässig.
- In den GI und GI/e sind gemäß § 1 (5), (6) und (9) BauNVO Lagerhäuser und Tankstellen nicht zulässig. Lagerplätze sind als Ausnahmen zulässig. Die Ausnahme nach § 9 (3) 2 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. In den GI und GI/e sind die gemäß 4. Verordnung zum Bundesimmissionschutzgesetz (4. BImSchV) genehmigungspflichtigen Anlagen (siehe Anlage zur Begründung) nicht zulässig.
- Die maximale Gebäudehöhe von 25 m über dem gewachsenen Boden - gemessen bei geneigten Dächern an der Firstkante und bei Flachdächern an der Traufoberkante - ist nur über einer Grundfläche von 5.600 m² zulässig.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen oberhalb der höchstzulässigen Gebäudekante nicht zulässig.
- 1/3 der Fassadenfläche der Gebäude soll mit standortgerechten Kletterpflanzen im Abstand von 2 m bis 4 m bepflanzt und unterhalten werden.
- Die Zuordnung der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Eingriffsflächen auf den Baugrundstücken gemäß § 8a (1) Satz 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

| Eingriff im Baugebiet auf dem Flurstück | sowie im Baugebiet | Ausgleich/Ersatz zugeordnet auf der Fläche | durchzuführende Ersatzmaßnahme |
|---|--------------------|--|--------------------------------|
| 38, 39 (jewe. teilweise) | GI 1 | 38, 39 (jewe. teilweise) | A1 bis A5 |
| 38, 39 (jewe. teilweise) | GI 2 | 38, 39 (jewe. teilweise) | A1 bis A5 |
| 38, 39 (jewe. teilweise) | GI/e 1 | 38, 39 (jewe. teilweise) | A1 bis A5 |
| 38, 39 (jewe. teilweise) | GI/e 2 | 38, 39 (jewe. teilweise) | A1 bis A5 |
| 9/5 | GE/e | 38, 39 (jewe. teilweise) | A1 bis A5 |

Es verbleibt ein Kompensationsdefizit, welches nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 254 ausgeglichen werden kann. Deshalb wurde die Durchführung weiterer Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 246/1 der Flur 6, Gemarkung Hasbergen vertraglich gesichert.

- 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 Laubbäume gemäß nachstehender Pflanzliste anzupflanzen:
 Sialische (Quercus robur) Sandbirke (Betula pendula)
 Hainbuche (Carpinus betulus) Rotbuche (Fagus sylvatica)
 Eberesche (Sorbus aucuparia) Haselnuß (Corylus avellana)
 Heckenkirsche (Lonicera xylostemum) Weißdorn (Crataegus monogyna)
 Pfaffenhütchen (Eunymus europaeus) Schlehe (Prunus spinosa)
 Hundrose (Rosa canina) Korb-Weide (Salix viminalis)
 Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
 Der Anteil an Bäumen sollte mindestens 20 % betragen und ein Pflanzqualitäten sind Heister und Sträucher im Verhältnis 1:8 zu verwenden. Die Pflanzdichte ist im Pflanzraster 1 m x 1 m durchzuführen. Als Pflanzqualität sind zu verwenden: Bäume: Hochstämme mit einem Stammumfang von 12 cm bis 14 cm; Heister: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Größe 100 bis 150 cm; Sträucher, Größe 60 cm bis 100 cm.
- Die folgenden Ausgleichsmaßnahmen sind umzusetzen:
A1: Aufschüttung eines ca. 6 m breiten, ca. 1,5 m hohen und ca. 220 m langen Wälles, dem beiderseits ein schmaler Graben vorzuzugieren ist. Der Wall und die Saumbereiche der Graben sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (vgl. TF 7).
A2: Anlage eines ca. 0,3 m tiefen, ca. 6 m breiten und ca. 240 m langen Grabens mit nur leichtem Gefälle zur erhöhten Versickerung und Wasserrückhaltung. Die Uferlinien sind abwechslungsreich anzulegen, so daß sich in offenen, unbeschatteten Bereichen Röhrichte und feuchte Hochstauden ausbilden können.
A3: Als Pufferzone zum GI und den GI/e ist auf den nicht überbaubaren Flächen (sofern sie nicht gem. TF 1 Satz 2 genutzt werden) ein 3 m breiter Saum mit Gehölzen anzulegen. Um eine vielfältige Vegetationsschichtung zu erzielen, ist diese Bepflanzung zweireihig, versetzt aus Bäumen und Sträuchern anzulegen, wobei der Baumbestand mindestens 20 % aufweisen soll (vgl. TF 7).
A4: Anpflanzung von Einzelbäumen, Baum- und Strauchgruppen (je nach Grabengestaltung) entlang des anzulegenden Grabens am Rande des westlichen Geltungsbereiches auf einer Länge von ca. 170 m (vgl. TF 7).
A5: Anpflanzung einer Baumreihe aus großkronigen Laubbäumen (Stammumfang 18 - 20 cm) in einem Pflanzabstand von 10 m und einem Abstand zur Fahrbahn des Horster Weges von 2 m auf einer Länge von ca. 85 m (s. TF 7).

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in den zur Zeit geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Delmenhorst diesen Bebauungsplan Nr. 254, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 21.07.1998
 Stadt Delmenhorst
 gez. Thöлке Oberbürgermeister
 Siegel
 gez. Boese Oberstadtdirektor

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.09.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 254 beschlossen. Der Ausstellungsbescheid ist gemäß § 2 (1) BauGB am 08.01.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.
 Der Oberstadtdirektor Stadtplanungsamt im Auftrag
 Siegel
 gez. U. Ihm

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.11.1997 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung haben vom 24.11.1997 bis 30.12.1997 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.
 Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB) in seiner Sitzung am 21.07.1998 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.
 Der Oberstadtdirektor Stadtplanungsamt im Auftrag
 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 08.01.1996). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übergangslinie der neu zu bildenden Grenzen in die Ortsmitte ist einwandfrei nachvollziehbar.
 Der Oberstadtdirektor Stadtplanungsamt im Auftrag
 Siegel
 gez. U. Ihm

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.03.1999 im Delmenhorster Kreisblatt ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 10.03.1999 rechtsverbindlich geworden.
 Der Oberstadtdirektor Stadtplanungsamt im Auftrag
 Siegel
 gez. U. Ihm

RECHTSGRUNDLAGEN

Artikel I des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 (BauROG) in der Fassung vom 18.08.1997 (Baugesetzbuch).
 Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.
 Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 01.07.1995.

HINWEISE

Bei der Plandurchführung zutage tretende ur- und früngeschichtliche Bodenfunde sind bei der Denkmalbehörde oder einem Bauauftrag für Denkmalpflege meldepflichtig.
 * Höhe über NN in m
 Zum Schutz nachaktiver Insekten wird die Verwendung umweltverträglicher Leuchten (z. B. Natriumdampf-Niederdruckleuchten) empfohlen.

STÄDTBEBAULICHE DATEN

| | | |
|--|-----------------------------|--------------|
| Industriegebiete | 14.770 m ² | 40 % |
| Eingeschränkte Industriegebiete: | 12.035 m ² | 33 % |
| Eingeschränktes Gewerbegebiet: | 3.160 m ² | 9 % |
| Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: | 5.275 m ² | 14 % |
| Straßenverkehrsfläche: | 1.280 m ² | 4 % |
| Plangebiet gesamt: | 36.520 m² | 100 % |

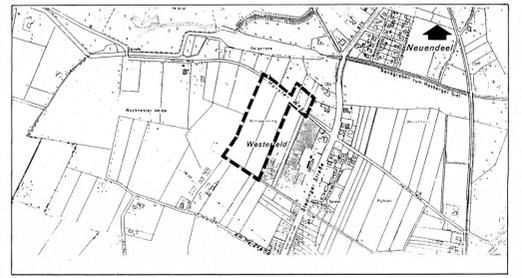
Stadt
 Delmenhorst



Bebauungsplan Nr. 254

Atlas-Weyhausen
 für das Gebiet Westerfeld, Bereich Windpenning südlich des Horster Weges Flurstück 38 und 39 der Flur 17 einschließlich Teile nördliche des Horster Weges.

Übersichtsplan M. 1:10 000



Rechtsverbindlich seit 10.03.1999
 ENTWURF: Stadtplanungsamt, C. Herrfurth
 ZEICHNUNG: Stadtplanungsamt, I. Gogolin