



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 24.02.1993, Katasteramt Delmenhorst

I. PLANZEICHENERKLÄRUNG (Fortsetzung)

- a) Art und Maß der baulichen Nutzung**
- Allgemeine Wohngebiete
 - Mischgebiete
 - I, II, III** Höchste Anzahl der Vollgeschosse
 - II - III** Mindest- und Höchstanzahl der Vollgeschosse
 - 0,3,0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
 - 0,6,0,8,1,2** Geschosflächenzahl (GFZ)

- b) Bauweisen, Baugrenzen**
- Offene Bauweise
 - Abweichende Bauweise, Gebäudelängen über 30 m sind unzulässig. Es gelten die Abstandsregeln der NBauO.
 - Offene Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser, Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben.
 - Offene Bauweise, zulässig sind nur Hausgruppen bis 50 m Länge. Die jeweilige Hausbreite muss mind. 6,4 m betragen.
 - Baugrenzen
 - Geschossgrenzen

- c) Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Anschlussverbot für den Fahrzeugverkehr in diesem Abschnitt
 - Zufahrtbereiche

- d) Garagen und Stellplätze**
- Erdgeschossige Garagen zugunsten der Hausgruppengrundstücke. Die Dachflächen sind zu begrünen.
 - Unterirdische Gemeinschaftsstellplätze zugunsten der Grundstücke mit II-III-geschossiger Bauweise. Die Dachfläche außerhalb der Gebäude ist zu begrünen.
 - Gemeinschaftsstellplätze zugunsten der westlich angrenzenden Baugrundstücke.
 - Gemeinschaftsgaragen oder -stellplätze zugunsten des Mischgebietes an der Stedinger Straße. Dachflächen sind zu begrünen. Für je 4 oberirdische Stellplätze ist ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Der Versiegelungsgrad der Stellplatzflächen darf 40 % nicht überschreiten.

- e) Öffentliche Grünflächen**
- Öffentlicher Grünzug, Flächen anrechenbar für Ausgleichsmaßnahmen.
 - Öffentlicher Kinderspielfeld, Netto-Spielfläche > 400 qm.

- f) Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 25 BauGB**
- Zu erhaltende Bäume.
 - Neu anzupflanzende Bäume.
 - Flächen mit Bindung für Bepflanzungen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern

- g) Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 21 BauGB**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der westlich und östlich angrenzenden Baugrundstücke zu belastende Flächen.

- h) Flächenkennzeichnung nach § 9(3) BauGB**
- Flächen, bei denen der Verdacht auf Belastung durch umweltgefährdende Stoffe besteht. Sondierungen sind hier im Rahmen der Plandurchführung angezeigt.

Bebauungsplan Nr. 255

für einen Teilbereich zwischen dem Sassengraben und dem Geibelweg westlich der Stedinger Straße in Delmenhorst.

Maßstab 1 : 1000

Aufgrund des § 1(3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.1986 und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Delmenhorst diesen Bebauungsplan Nr. 255, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 14.02.1995

Stadt Delmenhorst

gez. Thölke
Oberbürgermeister

Siegel

gez. Boese
Oberstadtdirektor

I. PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes nach § 12 BauGB treten alle bis dahin rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 255 außer Kraft.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Abgrenzung des Maßes der Nutzung und sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen.

(Fortsetzung siehe links)

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TF

- 1 In den allgemeinen Wohngebieten ist die Ausnahme nach § 4(3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2 In den Mischgebieten sind Anlagen und Einrichtungen nach § 6(2) BauNVO unzulässig.
- 3 In den Mischgebieten sind die Ausnahmen nach § 6(3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 4 Auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) dürfen Nebenanlagen nach § 14(1) der BauNVO sowie bauliche Anlagen nach § 12(1) und (2) der Nieders. Bauordnung (NBauO) nicht errichtet werden. Diese Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- 5 Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gilt die Festsetzung der Baugrenzen nur, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sind als Ausnahme zulässig.
- 6 Für die Baugrundstücke mit III-Bauweise findet § 21a(5) BauNVO als Ausnahme Anwendung.
- 7 In den UG-St-Bereichen dürfen die begrünter Dachflächen bis max. 1,5 m oberhalb des angrenzenden Geländes liegen. Sie werden nicht auf das Maß der baulichen Nutzung angerechnet.
- 8 Je angefangene 350 qm Baugrundstück ist mind. ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- 9 Auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den rücksseitigen Baugrenzen und Grundstücksgrenzen (Hausgärten) sind Anlagen nach § 12 BauNVO (Garagen und Stellplätze) sowie deren Zufahrten unzulässig, soweit hierfür keine besondere Regelung in den einzelnen Baugebieten getroffen ist. Diese Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- 10 In den allgemeinen Wohngebieten mit der GRZ 0,3 beträgt die Mindestgrundstücksgröße je Einzelhaus 500 qm und je Doppelhaushälfte 350 qm. Die Mindestbreite der Grundstücke (parallel zur Erschließungsstraße gemessen) beträgt 15,0 m.
- 11 Für Anlagen nach § 12 BauNVO wird die Überschreitung der festgesetzten GRZ auf höchstens 40% begrenzt.

III. HINWEISE

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

Entlang dem Sassengraben ist gemäß § 91a NWWG und § 6 der Satzung des Ochtmverbandes ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen freizuhalten.

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.

IV. RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986; die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990; das Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 04.05.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 255 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 06.05.1993 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Delmenhorst, den 06.05.1993

Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt
im Auftrage
Siegel
gez. Ihm

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.05.1994 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung hinsichtlich der Änderungen beschlossen. Ort und Dauer der 2. öffentlichen Auslegung wurden am 28.09.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Delmenhorst, den 08.11.1994

Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt
im Auftrage
Siegel
gez. Ihm

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller Bedenken und Anregungen (§3(2) BauGB) in seiner Sitzung am 14.02.1995 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Delmenhorst, den 15.02.1995

Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt
im Auftrage
Siegel
gez. Ihm

Gemäß Art. 2 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes wurde auf die Anzeige nach § 11 BauGB verzichtet. Der Beschluss des Rates wurde gemäß § 12 BauGB am 23.06.1995 im Amtsblatt Nr. 25 für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekanntgemacht. Dieser Bebauungsplan ist damit am 23.06.1995 rechtsverbindlich geworden.

Delmenhorst, den 26.06.1995

Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt
im Auftrage
Siegel
gez. Ihm

Für die Aufstellung des Planentwurfes:

Delmenhorst, den 21.04.1993

Stadtplanungsamt
Siegel
gez. K. Keller

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.11.1993 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 13.11.1993 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben vom 22.11.1993 bis 22.12.1993 gemäß §3(2) BauGB öffentlich ausliegen.

Delmenhorst, den 23.12.1993

Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt
im Auftrage
Siegel
gez. Ihm