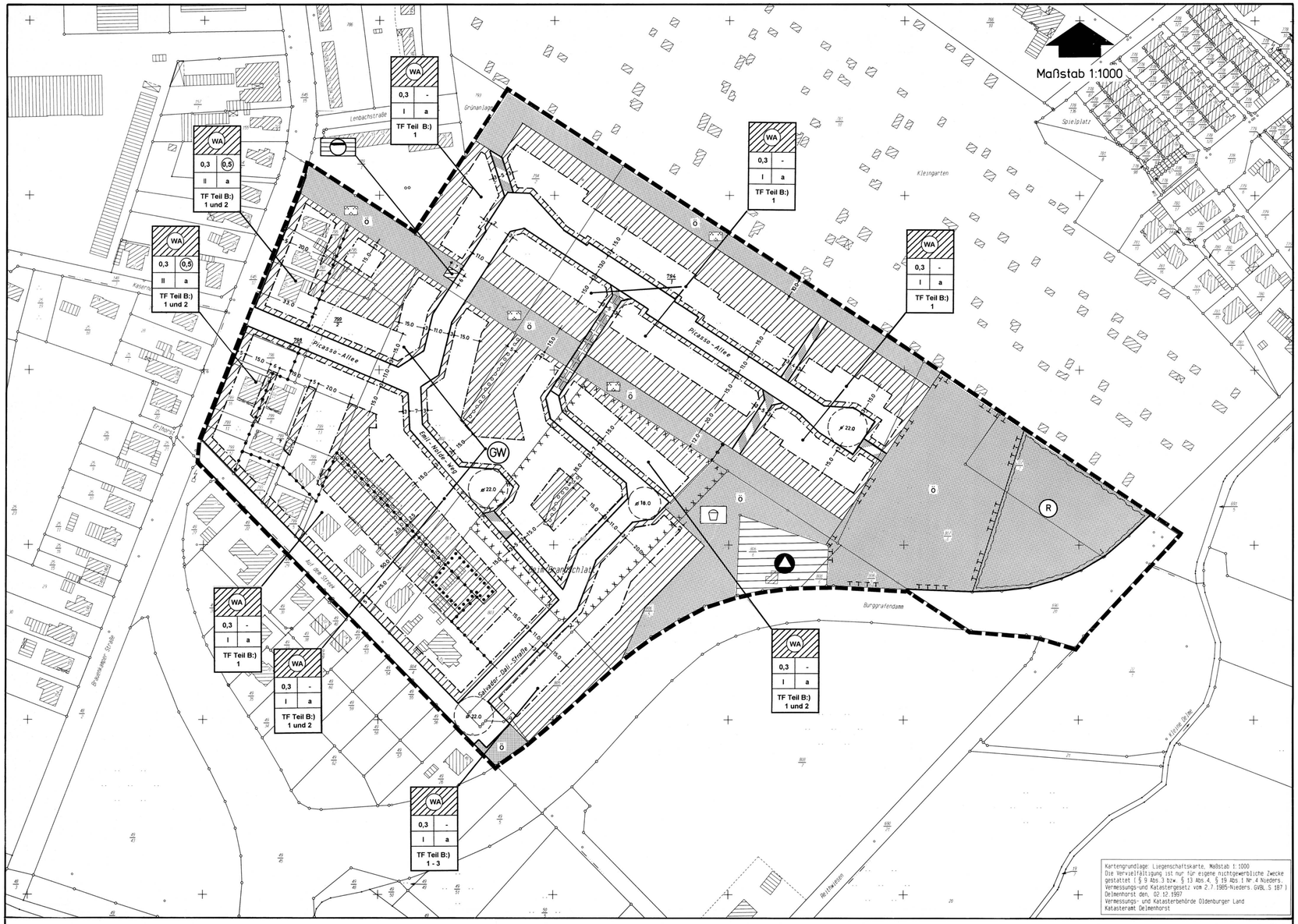


A.) Textliche Festsetzungen (TF), die für das ganze Plangebiet gelten

1. Die Beseitigung des Regenwassers auf den Baugrundstücken hat durch Flächenversickerung in Mulden oder anderen, geeigneten Einrichtungen zu erfolgen. Die Versickerungsanlagen sind so auszubilden, daß sichergestellt ist, daß eine Verschmutzung des Grundwassers nicht erfolgt.
2. Die Beseitigung des Regenwassers auf den öffentlichen Verkehrsflächen hat durch Versickerung und Ableitung in einer straßenbegleitenden Mulde zu erfolgen.
3. Die Versickerungsmulden im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen zur Schaffung einer Zufahrt je Baugrundstück 2,5 m breit überbaut werden.
4. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind alle Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig.
5. Die abweichende Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet ist wie folgt geregelt: offene Bauweise bei einer größten Gebäudelänge von 25 m.
6. Im Bereich mit einem Vollgeschoß sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO, überdachte Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind auch zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze zulässig, soweit sie keine Gebäude sind.
7. Garagenzufahrten, Stellplatzflächen sowie Wohn- und Fußwege sind nur als versickerungsoffene Flächen anzulegen, z.B. Rasengittersteine, Distanzpflaster.
8. Die zulässige Grundfläche darf im Bereich mit einem Vollgeschoß durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, nur um 30 vom Hundert überschritten werden (vergl. § 19(4) BauNVO).
9. Die zulässige Grundfläche darf im Bereich mit zwei Vollgeschossen durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, nur um 40 vom Hundert überschritten werden (vergl. § 19(4) BauNVO).
10. Je angefangene 700 m² Grundstücksfläche ist ein mittelkroniger standortgerechter heimischer Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
11. Im Bereich des Regelquerschnittes der Erschließungsstraßen ist ein mittelkroniger Laubbaum je 120 m² Straßenverkehrsfläche anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
12. Auf den Flurstücken 799/11, 799/12, 799/7, 799/6 und 799/5 sind die textlichen Festsetzungen Teil B Nr. 1, 2 und 3 über Mindestgrundstücksgrößen nicht anzuwenden.

B.) Textliche Festsetzungen, die nur in Teilbereichen gelten (siehe Angabe in der Nutzungsschablone)

1. Zulässig sind Einzelhäuser mit höchstens zwei Wohneinheiten, wobei die zweite Wohneinheit sich nur im Dachgeschoß befinden darf. Die Grundstücksmindestgröße beträgt 600 m².
2. Zulässig sind Doppelhäuser mit höchstens zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte, wobei die zweite Wohneinheit sich nur im Dachgeschoß befinden darf. Die Grundstücksmindestgröße beträgt 400 m² je Doppelhaushälfte.
3. Zulässig sind Reihenhäuser mit einer Wohneinheit je Gebäude. Die Grundstücksmindestgröße beträgt 200 m² je Gebäude.

PLANZEICHENERKLÄRUNG:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB tritt der bis dahin rechtsverbindlichen Bebauungsplan im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der baulichen Nutzung

a) Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Containerstation
- Schmutzwasserpumpwerk
- 0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,5 — Geschoßflächenzahl (GFZ)
- II — Höchste Anzahl der Vollgeschosse

b) Bauweisen, Baugrenzen

- a — abweichende Bauweise: siehe textl. Festsetzung
- Baugrenze

c) Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche; Zweckbestimmung: Geh- und Radweg
- Fläche mit Fahrrecht zugunsten von Versorgungs- und Rettungsfahrzeugen

d) Grünflächen

- Ö — Öffentliche Grünfläche;
- Kinderspielplatz;
- Parkanlage
- Private Grünfläche; Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Private Grünfläche; Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Öffentliche Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem § 9(1) Nr. 20 BauGB
- R — Fläche für die Regelung des Wasserabflusses/Polderfläche

e) Kennzeichnung von Flächen

- Umgrenzung von Flächen, deren Böden mit Altlasten (Kampfmittel oder Bombenblindgänger aus dem zweiten Weltkrieg) belastet sein können. Im gekennzeichneten Bereich ist bei der Durchführung des Bebauungsplanes eine Ober-flächen- und/oder Tiefensondierung angezeigt.
- GW — Wasserschutzgebiet Delmenhorst Wiekhorn, Schutzzone III A. Die Verordnung vom 19.08.1975 ist zu beachten.

Städtebauliche Daten:

Von insgesamt 10 ha Plangebietsfläche sind ausgewiesen als

1.	Allgemeines Wohngebiet	57.000 m²
2.	Straßenverkehrsfläche	16.000 m²
3.	Fläche für Versorgungsanlagen (Containerstation)	1.700 m²
4.	Kinderspielplatz	4.300 m²
4.	Öffentliche Grünfläche	14.900 m²
6.	Sukzessionsfläche	8.700 m²
7.	Polderfläche/Rückhaltefläche	4.200 m²

HINWEISE:

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde zutagetreten, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

Auf die Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Delmenhorst wird besonders hingewiesen.

RECHTSGRUNDLAGEN:

Das Baugesetzbuch (BauGB), bekanntgemacht am 08.12.1986, in der zur Zeit geltenden Fassung
Das Maßnahmengesetz zum BauGB bekanntgemacht am 17.05.1990.
Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

Präambel

Aufgrund der §§ 1(3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986, des § 2(1) BauGB-MaßnG vom 28.04.1993 und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Delmenhorst diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 228, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen

Delmenhorst, den 17.03.1998
Stadt Delmenhorst

gez. Thölke, Oberbürgermeister — Siegel — gez. Boese, Oberstadtdirektor

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.07.1997 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 228 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2(1)BauGB am 29.08.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Delmenhorst, den 04.11.1997 — Der Oberstadtdirektor, Stadtplanungsamt, Siegel, 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 vom 02.12.1997). 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 24.04.1998 — Vermessungs- und Katasterbehörde Oldenburger Land, Katasteramt Delmenhorst, Siegel, gez. i. A. Beneke

Für die Aufstellung des Planentwurfes:

Delmenhorst, den 24.02.1998 — Stadtbaurat, Stadtplanungsamt, Siegel, gez. K. Keller, gez. U. Ihm

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.11.1997 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 14.11.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben vom 24.11.1997 bis 30.12.1997 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Delmenhorst, den 24.02.1998 — Der Oberstadtdirektor, Stadtplanungsamt, Siegel, Im Auftrag, gez. U. Ihm

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.03.1998 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3(2) BauGB) gem. § 10 BauGB den Bebauungsplan als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Delmenhorst, den 19.03.1998 — Der Oberstadtdirektor, Stadtplanungsamt, Siegel, Im Auftrag, gez. U. Ihm

Gemäß § 2(6) BauGB-MaßnG ist das Anzeigeverfahren gem. § 11(1) BauGB nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aufgrund des § 2(1) BauGB-MaßnG zustandegekommen ist.

Der Satzungsbeschluß ist gem. § 2(6) BauGB-MaßnG am 04.05.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am 04.05.1998 rechtsverbindlich geworden.

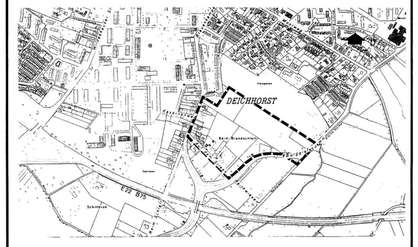
Delmenhorst, den 05.05.1998 — Der Oberstadtdirektor, Stadtplanungsamt, Siegel, Im Auftrag, gez. U. Ihm

Stadt Delmenhorst

Bebauungsplan Nr. 228
1. Änderung „Auf dem Streek“

zwischen der Kleingartenanlage, dem Burggrafendamm, Auf dem Streek und der Brauenkamper Straße

Übersichtsplan — Maßstab 1:10.000



Rechtsverbindlich seit: 04.05.1998

Entwurf: Stadtplanungsamt, Dipl.-Ing. H.U. Rometsch
Zeichnung: Frau Gogolin