



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur: .J., Maßstab: 1:1000.  
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985 - Nds. GVB1. S. 187); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

# Bebauungsplan Nr. 1

## Änderungsplan -Teilabschnitt 33- und Ergänzung des Änderungsplanes -Teilabschnitt 18-

für den gesamten Bahnhofsvorplatz einschließlich der Grundstücke an der Südseite der Koppelstraße zwischen Schulstraße und Westerstraße sowie für das Grundstück Wittekindstraße 9 / Louisestraße 1 in Delmenhorst.

M. 1: 500  
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 den Änderungsplan -Teilabschnitt 33- und die Ergänzung des Änderungsplanes -Teilabschnitt 18- zum Bebauungsplan Nr. 1 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 7.11.1989  
gez. Thölke, Oberbürgermeister  
gez. Schramm, Oberstadtdirektor

- ### I. PLANZEICHENERKLÄRUNG
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungsplanes. Mit der Bekanntmachung dieses Änderungsplanes nach § 12 BauGB treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 -Innstadt Delmenhorst- im Geltungsbereich des Änderungsplanes -Teilabschnitt 33- zum Bebauungsplan Nr. 1 außer Kraft.
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzung im Teilabschnitt 18
  - a) Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**
    - Kerngebiete
    - Kerngebiete, zulässig sind nur Einzelhandelsbetriebe als Kiosk.
    - Kerngebiete, zulässig sind nur Geschäfts-Büro- und Verwaltungsgebäude.
    - I, IV** Höchste Anzahl der Vollgeschosse
    - (III)** Mindestanzahl der Vollgeschosse
    - FH** Maximale Firsthöhe über Straßenoberkante
    - Baugrenze** Baugrenze
    - 05, 06, 10** Grundflächenzahl (GRZ)
    - (05) (06)** Geschosflächenzahl (GFZ)
    - g** Geschlossene Bauweise
    - o** Offene Bauweise
  - b) Verkehrsflächen**
    - Straßenverkehrsfläche
  - P** Öffentlicher Parkplatz
  - Fußgängerbereich
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenbegrenzung- und Baulinie
  - Straßenbegrenzung- und Baugrenze
  - c) Festsetzungen nach § 9(1) 25 BauGB**
    - Zu erhaltende Bäume
  - Hinweis:** 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.
  - d) Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9(6) BauGB**
    - Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost.
    - In einer Breite von 100 m beiderseits der Richtfunkverbindung besteht eine Bauhöhenbeschränkung oberhalb 33 m ü.NN.
    - Wasserschutzgebiet Delmenhorst-Wiehorn, Schutzzone III
    - Die Verordnung vom 19.8.1975 ist zu beachten.

- ### II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- 1** In den MK-Gebieten können oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen ausnahmsweise zugelassen werden. In den Kerngebieten sind Vergnügungstätten unzulässig.
  - 2** Der Bebauungsplan Nr. 1, Änderungsplan -Teilabschnitt 18- vom 22.6.1981 wird mit dem Wortlaut der TF 2 ergänzt.
  - 4** In den MK-Gebieten sind Tankstellen, Großgaragen und Parkhäuser unzulässig.
  - 5** In den MK-Gebieten findet § 21a(1), (4) 1. und 3. sowie (5) BauNVO als Ausnahme Anwendung.
  - 6** Auf den nicht überbaubaren Flächen dürfen Nebenanlagen nach § 14(1) der BauNVO sowie bauliche Anlagen nach § 12(1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nicht errichtet werden.

### 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).

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.12.1988 beschlossen den Bebauungsplan Nr. 1 im Teilabschnitt 33 zu ändern und im Teilabschnitt 18 zu ergänzen. Dieser Beschluss ist gemäß § 2(1) BauGB am 12.4.1989 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Delmenhorst, den 13.4.1989  
Stadtplanungsamt im Auftrage  
gez. Salbeck, Bauamtsrat

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben vom 18.8.1989 bis 18.9.1989 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Delmenhorst, den 19.9.1989  
Stadtplanungsamt im Auftrage  
gez. Salbeck, Bauamtsrat

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 01.11.1988). 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 25.01.1990  
Stadtplanungsamt im Auftrage  
gez. Dr. R. Brückner, Verm. Oberrat

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3(2) BauGB) in seiner Sitzung am 7.11.1989 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Delmenhorst, den 8.11.1989  
Stadtplanungsamt im Auftrage  
gez. Salbeck, Bauamtsrat

Für die Aufstellung des Planentwurfes:

Delmenhorst, den 8.5.1989  
Stadtbauamt:  
gez. K. Keller, Stadtbaurat

Im Anzeigeverfahren gemäß § 11(3) BauGB habe ich mit Verfügung vom 7.3.1990, Az. 3092-21102-01000 unter Erteilung von Auflagen/Maßnahmen keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Odenburg, den 8.3.1990  
Reg.-Bez. Weser-Ems  
Im Auftrage  
gez. Mack

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.7.1989 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 3.8.1989 ortsüblich bekanntgemacht.

Delmenhorst, den 2.4.1990  
Stadtplanungsamt im Auftrage  
gez. Salbeck, Bauamtsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am 30.3.1990 im Amtsblatt Nr. 13 für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekanntgemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am 30.3.1990 rechtsverbindlich geworden.

Delmenhorst, den 2.4.1990  
Stadtplanungsamt im Auftrage  
gez. Salbeck, Bauamtsrat