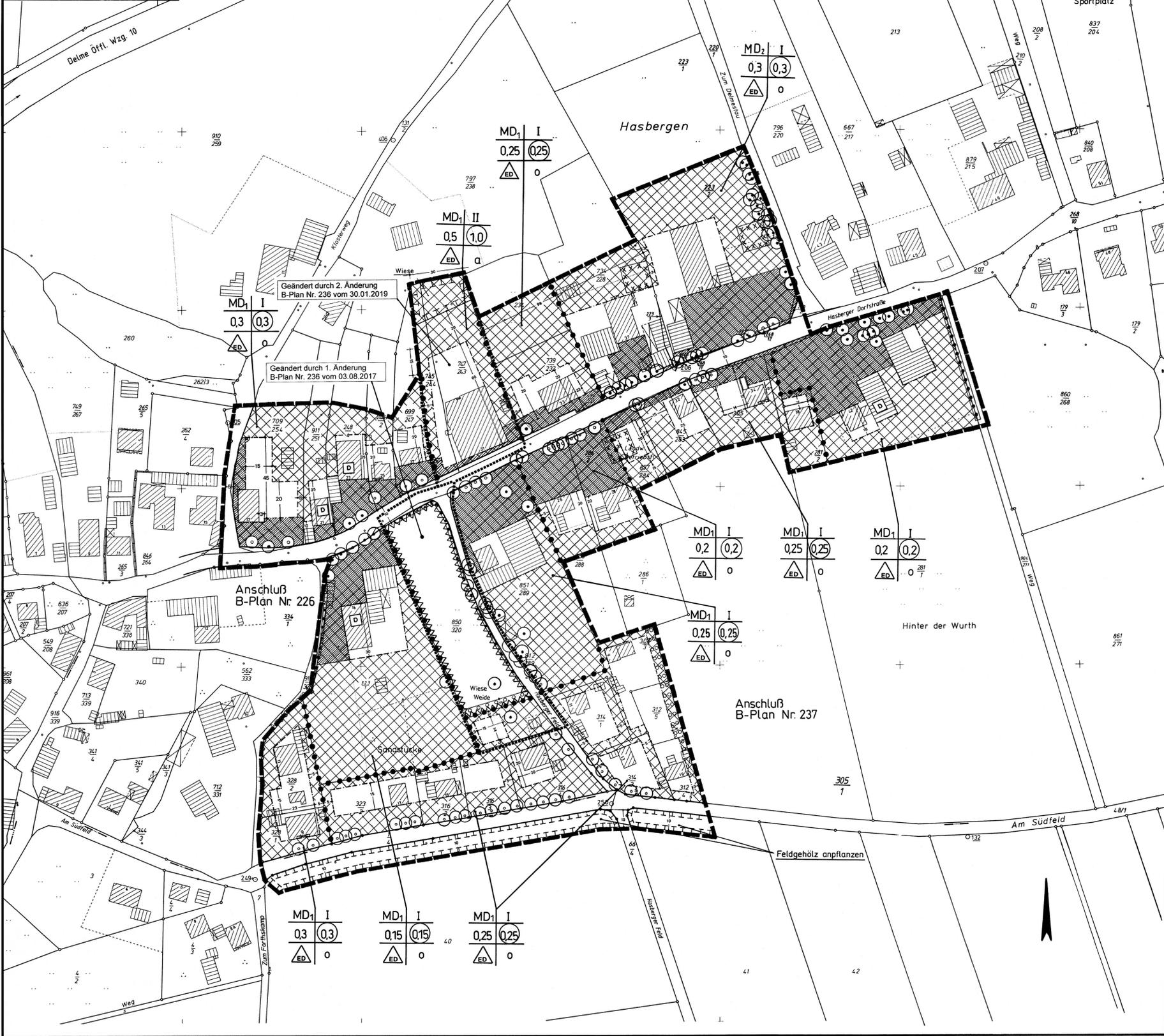


Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000  
 Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke  
 gestattet (§ 9 Abs. 3 bzw. § 13 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 4 Nieders.  
 Vermessungs- und Katastergesetz vom 2.7.1985 - Nieders. GVBl. S. 187  
 Katasteramt Delmenhorst



**PLANZEICHENERKLÄRUNG:**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- a) Art und Maß der baulichen Nutzung**
- Dorfgebiete (siehe TF Nr. 1)
- 0,3** Grundflächenzahl
- Geschosflächenzahl
- I** Höchste Anzahl der Vollgeschosse
- b) Bauweise, Baugrenze**
- o** Offene Bauweise
- a** Abweichende Bauweise: Gebäudelängen bis 60 Meter zulässig, im übrigen ist Grenzabstand gemäß NBauO einzuhalten
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze**
- Bereich ohne Garagen und Nebenanlagen
- c) Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- d) Sonstige Festsetzungen**
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmen siehe Einschrieb Planzeichnung)
- zu erhaltender Baum
- anzupflanzender Laubbau
- Fläche die von Bebauung freizuhalten ist
- Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen (nachrichtlich)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Kennzeichnung vermuteter Bombenblindgänger (siehe dazu Erläuterungen in der Begründung)

**HINWEISE:**  
 Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde zutage treten, 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF):**

1. In dem als MD<sub>1</sub> gekennzeichneten Teil des Dorfgebietes sind die in § 5 Abs. 2 Nr. 1, 4, 8 und 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführten Nutzungsarten nicht zulässig. In dem als MD<sub>2</sub> gekennzeichneten Teil des Dorfgebietes sind die in § 5 Abs. 2 Nr. 2, 3 und 9 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten nicht zulässig. Die Ausnahme gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen Wohngebäude nicht mehr als drei Wohnungen haben.  
 Nebenanlagen, sofern sie Gebäude im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind, und Garagen sind in dem in der Planzeichnung festgesetzten „Bereich ohne Garagen und Nebenanlagen“ nicht zulässig.
3. Auf den festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die für die Anpflanzung von Feldgehölzen vorgesehen sind, ist jeweils ein mindestens dreireihiger Gehölzstreifen aus Laubbäumen und Laubsträuchern anzupflanzen. Auf diesen Flächen bereits vorhandene Laubbau- und Laubgehölzbestände sind dabei zu erhalten und einzubeziehen. Die Auswahl der Pflanzen ist anhand der in der Begründung enthaltenen Artenliste zu treffen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, abgängige Bäume und Sträucher sind laufend zu ersetzen. Bäume, Gehölzstreifen und Hecken, die nach der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzt sind, sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, abgängige Pflanzen sind laufend zu ersetzen. Beeinträchtigungen des festgesetzten Baum- und Gehölzbestandes durch die Nutzung angrenzender Flächen – insbesondere durch Bodenversie-dung – sind unzulässig. Die Anlage notwendiger Grundstückszufahrten ist jedoch auf allen in dieser Festsetzung genannten Flächen zulässig.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ÖB):**

1. Es sind ausschließlich Satteldächer, Krüppelwalmdächer und Zeltedächer mit einer Neigung zwischen 36 und 56 Grad zulässig. Darüber hinaus sind Krüppelwalm mit Neigungen über 56 Grad zulässig. Die Abwalmung der Giebelseiten darf bei Krüppelwalmdächern eine Höhe von 50% der Höhe der seitlichen Dachflächen nicht überschreiten. Alle Dächer müssen beidseitig der Hauptseite dieselbe Neigung und gleiche Traufhöhen haben. Zur Eindeckung sind ausschließlich Reet, Stroh, unglasierte, nicht engobierte rote Ziegel oder rote Betondachsteine zu verwenden. Zulässig sind die Farbwerke 2001, 2002, 3000 bis 3003, 3009, 3011, 3013, 3016 der RAL-Farbkarte. Die Anbringung von Solarenergieanlagen bleibt unberührt. Bei freistehenden Neubauten von Wirtschaftsgeländen landwirtschaftlicher Betriebe darf die Dachneigung zwischen 20 und 56 Grad betragen, zur Eindeckung dürfen ausnahmsweise auch Faserzement-Walplatten oder Trapezblechplatten verwendet werden, wenn die Dachneigung unter 30 Grad beträgt. Für die Farbgebung gelten die obengenannten Farbwerke.
2. Abweichend von den unter § 1 aufgeführten Bestimmungen sind bei freistehenden Gebäuden mit einer Grundfläche von weniger als 30 Quadratmetern auch Pultdächer mit einer Neigung von fünf Grad oder mehr zulässig. In diesen Fällen ist die Art der Dacheindeckung freigestellt. Ebenfalls zulässig sind Schleppdachbauten an den Traufseiten der Gebäude mit einer Grundfläche und einer Länge von insgesamt höchstens 20% der Grundfläche und der Länge des jeweiligen Hauptgebäudes. § 1 Satz 4 gilt in diesen Fällen nicht.
3. Dachgauben sind nur als Schleppdachgauben oder Giebelgauben zulässig. Sie dürfen nicht mehr als 40% der jeweiligen Teilfläche des Daches überdecken und müssen seitlich mindestens zwei Meter Abstand von Gärten, Kehlen und Örtgängen einhalten. Ihr Abstand von Firsten und Traufen muß mindestens einen halben Meter betragen. Ihre Dachneigung muß mindestens 75% der Hauptdachneigung betragen. Bei Verwendung weicher Bedachung sind auch Fledermausgauben zulässig. Material und Farbton der Eindeckung von Dachgauben müssen mit dem Hauptdach identisch sein. Außerdem sind noch Rundbogengauben zulässig, für diese gelten die Vorschriften über Dachneigung, Materialwahl und Farbgebung nicht. Negativgauben, die in die Dachfläche einschneiden, sind nicht zulässig.
4. Für die Gebäudfassaden sind ausschließlich rote oder rotbunte Verblendziegel oder mit solchen Ziegeln ausgemauertes Holzfachwerk zulässig. Es gelten die obengenannten Farbwerke. Fachwerkfassaden mit glatt verputzten Ausfachungen, glatt verputzte Fassaden und Holzverschalungen sind ebenfalls zulässig. Für Wintergärten und Veranden sind auch Glasfassaden aus weißem Klarglas zulässig.
5. Zur Einfriedung bebauter Grundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich lebende Laubhecken, Holzzaune, Maschendrahtzaune und Mauern aus roten oder rotbunten Ziegeln zulässig. Für Mauern gelten die obengenannten Farbwerke. Jägerzäune sind unzulässig. Die Höhe der Einfriedung darf ein Maß von 100 Zentimetern nicht übersteigen, höhere Einfriedungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie durch die besondere Art der Grundstücksnutzung (insbesondere zur Tierhaltung) erforderlich werden.
6. Zur Befestigung von Freiflächen auf den Baugrundstücken sind bituminöse Hoffestigungen und Hofbefestigungen aus Liefer- oder Horbeton unzulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Flächen, für die aus Gründen des Boden- und Gewässerschutzes eine undurchlässige Befestigung erforderlich ist.

**PRÄAMBEL:**

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 01.01.1998, des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) und der §§ 56, 57 und 58 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den zur Zeit geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Delmenhorst diesen Bebauungsplan Nr. 236 „Hasbergen“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 09.07.2002  
 Stadt Delmenhorst  
 gez. Schwettmann  
 Oberbürgermeister

**VERFAHRENSVERMERKE:**

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.01.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 236 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 22.12.1998 örtlich bekannt gemacht worden.  
 Delmenhorst, den 08.07.2002  
 Der Oberbürgermeister  
 Stadtplanungsamt  
 Im Auftrag  
 Siegel  
 gez. Tewes-Meyerholz

Die Planunterlage entspricht im Geltungsbereich dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: Febr. 1992). 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 16.07.2002  
 Dipl. Ing. Oskar  
 Wolfgang Rosen  
 Siegel  
 gez. Rosen

Für die Aufstellung des Planentwurfes:  
 Delmenhorst, den 08.07.2002  
 Stadtbaurat  
 pk plankontor städtebau gmbh  
 gez. K. Keller  
 gez. Peter Meyer

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 15.06.1993 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 21.08.1993 örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben vom 31.08.1993 bis 01.10.1993 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.  
 Delmenhorst, den 08.07.2002  
 Der Oberbürgermeister  
 Stadtplanungsamt  
 Im Auftrag  
 Siegel  
 gez. Tewes-Meyerholz

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 19.02.1994 nach Prüfung der Anregungen dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die zweite eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB in Verbindung mit § 13 Nr. 2 BauGB beschlossen. Mit Schreiben vom 20.02.2002 wurde den betroffenen Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 13.03.2002 gegeben.  
 Delmenhorst, den 08.07.2002  
 Der Oberbürgermeister  
 Stadtplanungsamt  
 Im Auftrag  
 Siegel  
 gez. Tewes-Meyerholz

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.02.2002 nach Prüfung von weiteren Anregungen dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die zweite eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB in Verbindung mit § 13 Nr. 2 BauGB beschlossen. Mit Schreiben vom 20.02.2002 wurde den betroffenen Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 13.03.2002 gegeben.  
 Delmenhorst, den 22.07.2002  
 Der Oberbürgermeister  
 Stadtplanungsamt  
 Im Auftrag  
 Siegel  
 gez. Tewes-Meyerholz

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 20.07.2002 im Delmenhorster Kreisblatt bekanntgemacht und die Begründung zugestimmt und öffentliche Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB beschlossen.  
 Delmenhorst, den 22.07.2002  
 Der Oberbürgermeister  
 Stadtplanungsamt  
 Im Auftrag  
 Siegel  
 gez. Tewes-Meyerholz

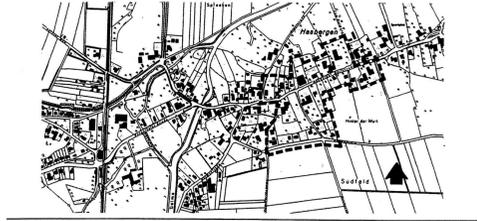
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller Anregungen und Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegenseitig und untereinander gemäß § 1 (6) BauGB in seiner Sitzung am 18.06.2002 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.  
 Delmenhorst, den 22.07.2002  
 Der Oberbürgermeister  
 Stadtplanungsamt  
 Im Auftrag  
 Siegel  
 gez. Tewes-Meyerholz

**Stadt Delmenhorst**

**Bebauungsplan Nr. 236 „Hasbergen“**

mit örtlichen Bauvorschriften  
 für ein Gebiet nördlich der Hasberger Dorfstraße zwischen Klosterweg und Zum Delmestau, südlich der Hasberger Dorfstraße bis zur Straße Am Südfeld zwischen Zum Fortskamp und dem Feldweg am Grundstück Hasberger Dorfstraße Nr. 42 im Ortsteil Hasbergen

Übersichtsplan M. 1:10000



Rechtskraft seit: 20.07.2002

Entwurf:  
 pk plankontor städtebau gmbh  
 Dipl.-Ing. Peter Meyer  
 Lindenallee 23  
 26122 Oldenburg