



VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE  
 KARTENGRUNDLAGE: FLURKARTENWERK FLUR 57.3.1 MASSTAB 1:1000  
 ERLAUBNISVERMERK: VERVIELFÄLTIGUNGSERLAUBNIS ERTEILT DURCH DAS  
 KATASTERAMT DELMENHORST  
 AM 3.4.1985 AZ 23050 N  
 HERAUSGEGEBEN VOM KATASTERAMT DELMENHORST

Geändert durch 1. Änderung TA 26  
 B-Plan Nr. 1 vom 30.03.2021  
 (in textlicher Form)

**I. PLANZEICHENERKLÄRUNG (Fortsetzung)**

- a) Art und Maß der baulichen Nutzung, Allgemeine Wohngebiete
- siehe TF 3, 4, 5
- siehe TF 6
- siehe TF 7
- Mischgebiete gegliedert
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze Zahl der Vollgeschosse zwingend
- II-IV, II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
- A Im Einzelfall Ausnahme für ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig
- 0.4, 0.8 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0.7, 0.8 Geschößflächenzahl (GFZ)
- 10, 2.8 Überschreitung der GRZ bis 0.6 und der GFZ bis 1.0 als Ausnahme zulässig
- o, g, g1 b) Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
Offene Bauweise  
Geschlossene Bauweise  
Geschlossene Bauweise, ausnahmsweise können Gebäude oder Gebäudeteile ab 10m Tiefe hinter der Straßenbegrenzung- und Baulinie mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.
- Baugrenze
- Baulinie zugleich Straßenbegrenzungslinie
- Baulinie
- c) Flächen für den Gemeinbedarf  
Landesverwaltung (Polizei)
- d) Verkehrsflächen  
Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie  
Der Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsfläche ist in diesem Abschnitt nicht gestattet. Ausgenommen sind Notfalleinsätze der Polizei und die Ausübung des grundbuchlich gesicherten Überwegungsrechtes zugunsten des Grundstückes Oldenburger Straße 6.
- e) Flächen für Versorgungsanlagen  
Elektrizität (Transformatorstation)
- f) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Flurstücke 92 und 95 der Flur 57 zu belastende Flächen.  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Flurstücks 85/1 der Flur 57 zu belastende Fläche.  
Wie vor, jedoch ab 3,0m über Straßenoberkante überbaubar.
- g) Nachrichtliche Übernahmen gemäß §9(6) BBauG  
Wasserschutzgebiet Delmenhorst-Wiekhorn, Schutzzone III A im gesamten Planbereich. Die Verordnung vom 19.8.1975 ist zu beachten. Öffentlicher Wasserzug (Kleine Deime). Die wasserrechtlichen Vorschriften sind zu beachten.

**Bebauungsplan Nr. 1, Änderungsplan - Teilabschnitt 26 -**  
 für ein Gebiet zwischen der Oldenburger Straße, der Marktstraße und der Rudolf-Königer-Straße.  
 M.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. 1, Änderungsplan - Teilabschnitt 26 -, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 14.6.1988  
 gez. Thölke, Oberbürgermeister  
 Stadt Delmenhorst  
 Siegel  
 gez. Schramm, Oberstadtdirektor

**I. PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Änderungsplanes. Mit der Bekanntmachung dieses Änderungsplanes nach §12 BauGB treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 - Innenstadt Delmenhorst - und des Bebauungsplanes Nr. 83 im Geltungsbereich des Änderungsplanes - Teilabschnitt 26 - zum Bebauungsplan Nr. 1 außer Kraft.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Abgrenzung des Maßes der Nutzung.
- Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen.

**II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TF**

- 1 Auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen dürfen Nebenanlagen nach §14 (1) der BauNVO sowie bauliche Anlagen nach §12(1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nicht errichtet werden. Garagen, die mindestens 50m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, können als Ausnahme zugelassen werden.
- 2 Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen gilt die Festsetzung der Baugrenzen nur, wenn sie durch einen Neubau ersetzt oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sind als Ausnahme zulässig.
- 3 In dem Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes in einer Tiefe ab 15,0m hinter den Straßenbegrenzung- und Baulinien bzw. hinter den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig. Für die hier bei Inkrafttreten des Änderungsplanes bestehende Art der Betriebe oder Anlagen kann für die Neuerrichtung eines Gebäudes an gleicher Stelle eine Ausnahme zugelassen werden, wenn Modernisierungsmaßnahmen an dem vorhandenen Gebäude unwirtschaftlich sind und ein Neubau gleichkommen oder wenn das zu ersetzende Gebäude durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstört worden ist. In diesen Fällen können geringfügige Erweiterungen des neuen Gebäudes gegenüber dem beseitigten oder zerstörten Gebäude sowie geringfügige Abweichungen vom bisherigen Standort des Gebäudes ebenfalls als Ausnahme zugelassen werden.
- 4 In den Gebieten ist in mehr als 12,0m Tiefe hinter den straßenseitigen Baulinien eine Bebauung nur zulässig, wenn die straßenseitig zwingend vorgeschriebene festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse unter Einhaltung der höchstzulässigen GFZ erreicht werden kann und sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf den einzelnen Grundstücken nicht beeinträchtigt und die Erfordernisse des ruhenden Verkehrs erfüllt werden.
- 5 In dem Gebiet sind Tankstellen unzulässig.
- 6 In dem Gebiet sind nur zulässig  
 a) Wohngebäude,  
 b) Geschäfts- und Bürogebäude,  
 c) Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 7 In dem Gebiet sind nur zulässig  
 a) Geschäfts- und Bürogebäude,  
 b) Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.  
 c) Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke. Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können hier ausnahmsweise zugelassen werden.

**III. RECHTSGRUNDLAGEN:**

§§ 1 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG), das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986, die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 15.9.1977

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 12.12.1984 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 - Teilabschnitt 26 - beschlossen.  
 Der Änderungsbeschluss ist gemäß §2(1) BBauG am 15.12.1984 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
 Delmenhorst, den 15.2.1988  
 Stadtplanungsamt  
 Im Auftrage  
 Siegel  
 gez. Salbeck  
 Bauamtsrat

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1, Änderungsplan - Teilabschnitt 26 - und die zugehörige Begründung haben vom 25.3.1988 bis 25.4.1988 gemäß §3(2) BauGB öffentlich ausliegen.  
 Der Oberstadtdirektor: Stadtplanungsamt  
 Im Auftrage  
 Siegel  
 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 März 1985).  
 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 24.6.1988  
 Stadtplanungsamt  
 Im Auftrage  
 Siegel  
 gez. Salbeck  
 Bauamtsrat

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 1, Änderungsplan - Teilabschnitt 26, nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§3(2) BauGB) in seiner Sitzung am 14.6.1988 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.  
 Der Oberstadtdirektor: Stadtplanungsamt  
 Im Auftrage  
 Siegel  
 gez. Salbeck  
 Bauamtsrat

Für die Aufstellung des Planentwurfes:  
 Delmenhorst, den 15.2.1988  
 Stadtplanungsamt  
 Im Auftrage  
 Siegel  
 gez. Salbeck  
 Bauamtsrat

Im Anzeigeverfahren gemäß §11(3) BauGB habe ich mit Verfügung vom 30.8.1988, Az. 309.7-21201 01000/1/26 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.  
 Oldenburg, den 30.8.88  
 Bez.-Reg. Weser - Ems  
 Siegel  
 gez. Mack

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 8.3.1988 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1, Änderungsplan - Teilabschnitt 26 - und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß §3(2) BauGB beschlossen.  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.3.1988 ortsüblich bekanntgemacht.  
 Delmenhorst, den 3.10.1988  
 Stadtplanungsamt  
 Im Auftrage  
 Siegel  
 gez. Salbeck  
 Bauamtsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß §12 BauGB am 30.9.1988 im Amtsblatt Nr. 39 für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekanntgemacht worden.  
 Der Bebauungsplan Nr. 1, Änderungsplan - Teilabschnitt 26 - ist damit am 30.9.1988 rechtsverbindlich geworden.  
 Der Oberstadtdirektor: Stadtplanungsamt  
 Im Auftrage  
 Siegel  
 gez. Salbeck  
 Bauamtsrat