



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  
 Katasteramt Delmenhorst

# Bebauungsplan Nr. 238

(mit örtlichen Bauvorschriften)

für Grundstücke im Bereich östlich der Hasberger Dorfstraße vom Weg Zur Aue bis einschließlich zum Flurstück 166/6 der Flur 5 sowie westlich der Hasberger Dorfstraße vom Flurstück 631/186 der Flur 5 bis zur Straße Am Südfeld im Stadtteil Hasbergen der Stadt Delmenhorst. Maßstab 1:1000

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den zur Zeit geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Delmenhorst diesen Bebauungsplan Nr. 238, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 13.12.1994, Stadt Delmenhorst  
 Oberbürgermeister, gez. T. Hölke, Siegel, gez. Boese, Oberstadtdirektor

## I. PLANZEICHNERKLÄRUNG

- a) Art und Maß der baulichen Nutzung
- WA** Allgemeines Wohngebiet
  - 0,3** Grundflächenzahl
  - 0,3** Geschosflächenzahl
  - I** Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- b) Bauweisen, Baugrenzen
- o, ED** offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze**
  - Bereich ohne Garagen und Nebenanlagen (TF 1)**
- c) Verkehrsflächen
- Strassenverkehrsfläche / Straßenbegrenzungslinie**
- d) Sonstige Festsetzungen
- Fläche zum Anpflanzen / für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**
  - zu erhaltender Baum**
  - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmen siehe Einscrib Planzeichnung)**
  - Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist**
  - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Nutzungsberechtigten der angrenzenden Grundstücke zu belastende Fläche**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
  - Landschaftsschutzgebiet (nachrichtl. Übernahme)**

## II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (TF)

- Im gesamten Geltungsbereich dürfen Wohngebäude nicht mehr als drei Wohnungen haben. Nebenanlagen, sofern sie Gebäude im Sinne der NBauO sind, und Garagen sind in dem in der Planzeichnung festgesetzten "Bereich ohne Garagen und Nebenanlagen" nicht zulässig.
- 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 Natur und Landschaft, die für die Anpflanzung von Feldgehölzen vorgesehen sind, ist jeweils ein mindestens dreiehriger Gehölzstreifen aus Laubbäumen und Laubgehölzbeständen zu treffen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, abgängige Bäume und Sträucher sind laufend zu ersetzen. Beeinträchtigungen des festgesetzten Baum- und Gehölzbestandes durch die Nutzung der angrenzenden Flächen - insbesondere durch Bodenversiegelung im Kronenbereich - sind unzulässig. Die Anlage notwendiger Grundstückszufahrten ist jedoch auf allen in dieser Festsetzung genannten Flächen zulässig.

## III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

- Es sind ausschließlich Satteldächer, Krüppelwäldächer und Zeldächer mit einer Neigung zwischen 36 und 56 Grad zulässig. Darüber hinaus sind Krüppelwälder mit Neigungen über 56 Grad zulässig. Die Abwalmung der Giebelspitzen darf bei Krüppelwäldern eine Höhe von 50% der Höhe der seitlichen Dächern nicht überschreiten. Alle Dächer müssen beidseitig der Hauptfirste dieselbe Neigung und gleiche Traufhöhen haben. Zur Eindeckung sind ausschließlich Reet, Stroh, unglasierte, nicht engobierte, rote Ziegel oder rote Betonschafsteine zu verwenden. Zulässig sind die Farbwerke 2001, 2002, 3000 bis 3003, 3009, 3011, 3013 und 3016 der RAL - Farbkarte. Die Anbringung von Solarenergieanlagen bleibt unberührt. Bei freistehenden Neubauten von Wirtschaftsgebäuden landwirtschaftlicher Betriebe darf die Dachneigung zwischen 20 und 56 Grad betragen, zur Eindeckung dürfen ausnahmsweise auch Faserzement-Wellplatten oder Trapezblechplatten verwendet werden, wenn die Dachneigung unter 30 Grad beträgt. Für die Farbgebung gelten die obengenannten Farbwerke.
- 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 Dachendeckung 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.
- 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, Käthen und Orgängeln einhalten. Ihr Abstand von Firsten und Traufen muß mindestens 0,5 Meter betragen. Ihre Dachneigung muß mindestens 75% der Hauptdachneigung betragen. Bei Verwendung weicher Bodendeckung 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.
- Für die Gebäudfassaden sind ausschließlich rote oder rotbraune Vollziegel 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.
- Zur Einfriedung bebauter Grundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich lebende Laubhecken, Holzläune, Maschendrahtzäune und Mauern aus roten oder rotbraunen Ziegeln zulässig. Für Mauern gelten die obengenannten Farbwerke. Jägerzäune sind unzulässig. Die Höhe der Einfriedung darf ein Maß von 100 cm nicht überschreiten. Höhere Einfriedungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie durch die besondere Art der Grundstücksnutzung (insbesondere zur Tierhaltung) erforderlich werden.
- Zur Befestigung von Freiflächen auf den Baugrundstücken sind bituminöse Hofbefestigungen und Hofbefestigungen aus Liefer- oder Orbeton unzulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Flächen, für die aus Gründen des Boden- und Gewässerschutzes eine unzulässige Befestigung erforderlich ist.

## IV. HINWEIS

Mit der Festsetzung "Zu erhaltender Baum" 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. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind alle Gebäude unter dem Niveau von NN plus 3,75 Meter hochwassergefährdet. Wohn- oder Nutzflächen, die unter diesem Niveau liegen müssen entsprechende Entwässerungsmöglichkeiten besitzen.

## V. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986; Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990; Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 28.01.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 238 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.12.1989 öffentlich bekanntgemacht worden.

Delmenhorst, den 01.11.1995, Der Oberstadtdirektor Stadtplanungsamt im Auftrage, gez. U. Ihm, Siegel

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 238 und die zugehörige Begründung haben vom 31.08.1993 bis zum 01.10.1993 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

Delmenhorst, den 01.11.1995, Der Oberstadtdirektor Stadtplanungsamt im Auftrage, gez. U. Ihm, Siegel

Die Planunterlagen entsprechen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Frühjahr 1992). Sie sind 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 01.11.1995, Der Oberstadtdirektor Stadtplanungsamt im Auftrage, gez. U. Ihm, Siegel

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung wurden ausgearbeitet vom plan kontor oldenburg, Oldenburg, den 13.06.1994, Planverfasser, gez. Peter Meyer, Stadtbaurat, gez. K. Keller, Siegel

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 15.06.1993 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 238 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.08.1993 örtlich bekanntgemacht.

Delmenhorst, den 01.11.1995, Der Oberstadtdirektor Stadtplanungsamt im Auftrage, gez. U. Ihm, Siegel

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 19.01.1994 dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 238 und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 08.08.1994 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 12.09.1994 gegeben.

Delmenhorst, den 01.11.1995, Der Oberstadtdirektor Stadtplanungsamt im Auftrage, gez. U. Ihm, Siegel

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat den Bebauungsplan Nr. 238 nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.12.1994 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Delmenhorst, den 01.11.1995, Der Oberstadtdirektor Stadtplanungsamt im Auftrage, gez. U. Ihm, Siegel

Der Satzungsbeschluss ist gemäß Artikel 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes (BauROG) § 10 Abs. 3 BauGB am 28.11.1998 im Delmenhorster Kreisblatt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 28.11.1998 rechtsverbindlich geworden.

Delmenhorst, den 01.12.1998, Der Oberstadtdirektor Stadtplanungsamt im Auftrage, gez. U. Ihm, Siegel