

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- a) **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- Kerngebiete
- b) **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- Geschosßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- Grundflächenzahl (GRZ)
- I, III, IV Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- c) **BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
- geschlossene Bauweise
- Baulinie und Trennung des Maßes der baulichen Nutzung
- Baugrenze und Trennung des Maßes der baulichen Nutzung
- Abgrenzung des Kerngebietes unterhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und gleichzeitig Baugrenze
- GH Gebäudehöhe als Höchstmaß in m (siehe TF 8)
- d) **VERKEHRSLÄCHEN**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (in Bereichen überbaubarer Flächen ist die Straßenbegrenzungslinie nicht dargestellt)
- FGZ Fußgängerzone
- e) **STÄDTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ**
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- f) **SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB treten alle bis dahin rechtsverbindlichen Bebauungspläne oder Teile von Bebauungsplänen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997; zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002.
 Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.
 Die Niedersächsische Bauordnung in der zur Zeit geltenden Fassung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

- zur 41. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Neues Fitgerhaus“**
- 1 Zusammentreffen von Baulinie/Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie:** Fallen Baugrenze oder Baulinie und eine Straßenbegrenzungslinie zusammen, so ist nur die Baugrenze oder nur die Baulinie dargestellt.
- 2 Stapelung von unterschiedlichen Nutzungen nach § 9 (1) BauGB gemäß § 9 (3) BauGB:** Unterhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerzone“ wird in einem Teilbereich ein Kerngebiet (MK) festgesetzt.
- Die Fläche des Kerngebietes wird in der Planzeichnung durch eine gestrichelte Linie begrenzt (Abgrenzungslinie).
 - Vergnügungsstätten gemäß § 7 (2) Nr. 2 BauNVO sowie Tankstellen gemäß § 7 (2) Nr. 5 sind unzulässig.
 - Die Bauweise wird bestimmt durch die überbaubare Fläche und die geschlossene Bauweise. Die überbaubare Fläche umfasst die gesamte unterhalb des Geländes liegende Fläche des Kerngebietes bis zur Abgrenzungslinie, die gleichzeitig Baugrenze ist.
 - Die Deckenoberfläche des Untergeschosses (einschl. Abdichtung) muss mindestens 75 cm unter der Oberkante der vorhandenen Geländeoberfläche (Pflasterfläche) liegen.
- 3 Ausschluss von zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (5) BauNVO im MK:** Vergnügungsstätten gemäß § 7 (2) Nr. 2 BauNVO sowie Tankstellen gemäß § 7 (2) Nr. 5 sind unzulässig.
- 4 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen BauNVO im MK:** Die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 7 (3) Nr. 1 ist nicht Bestandteil des MK-Gebietes.
- 5 Einbeziehung von anderen Geschossen bei der Ermittlung der Geschosßfläche gemäß § 20 (3) BauNVO:** Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, die sich vollständig unterhalb der Geländeoberfläche befinden (Untergeschoss), sind bei der Ermittlung der Geschosßflächen nicht mitzurechnen.

6 Ausnahme zum Vortreten von Gebäudeteilen bei einer Baulinie gemäß § 23 (2) Satz 3 BauNVO innerhalb der überbaubaren Flächen: Von der Baulinie, die einen höchstens 4-geschossigen Gebäudeteil zu einem höchstens 1-geschossigen Gebäudeteil begrenzt, darf als Ausnahme ein Vortreten mit einem Gebäudeteil (Erker), der überwiegend verglast ist, bis zu einer Tiefe von 1,20 m auf einer Länge bis zu 2,00 m zugelassen werden. Die Einhaltung der NBauO bleibt davon unberücksichtigt.

7 Ausnahme zum Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen bei einer Baulinie gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche gemäß § 23 (2) BauNVO: Von der Baulinie, die einen Baukörper zur öffentlichen Verkehrsfläche begrenzt, ist ein Vor- oder Zurücktreten von untergeordneten Gebäudeteilen von bis zu 0,80 m zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die äußere durch Baulinien festgelegte Gebäudeform erreicht wird.

8 Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO im MK: Für die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen (GH) werden die Bezugspunkte wie folgt bestimmt:
 Die Höhenangaben beziehen sich auf Normalnull (NN). Die Pflasteroberfläche der Fußgängerzone liegt im Bereich vor dem Gebäude Lange Straße Nr. 26 auf +8,51 m üB. NN. Der höchste Gebäudepunkt ist zu messen bei Flachdächern an der Schnittkante von der gedachten Verlängerung der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und bei geneigten Dächern am First.
 Von der maximalen Höhe sind untergeordnete Gebäudeaufbauten, wie zum Beispiel Schornsteine, Fahrstuhlschächte, Lüftungsanlagen, Fassadenverkleidungen / Attikaelemente usw., ausgenommen.

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.

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Delmenhorst die 41. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 27.06.2005

Stad Delmenhorst
 gez. Schwettmann
 Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.02.2003 die 41. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 beschlossen. Der Beschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 22.02.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.03.2003 bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung haben vom 31.03.2003 bis 30.04.2003 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB) in seiner Sitzung am 27.05.2003 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 11.07.2005 im Delmenhorster Kreisblatt ortsüblich bekanntgemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am 11.07.2005 rechtsverbindlich geworden.

Für die Aufstellung des Planentwurfes

Delmenhorst, den 27.06.2005

Fachdienst Stadtplanung
 gez. U. Ihm

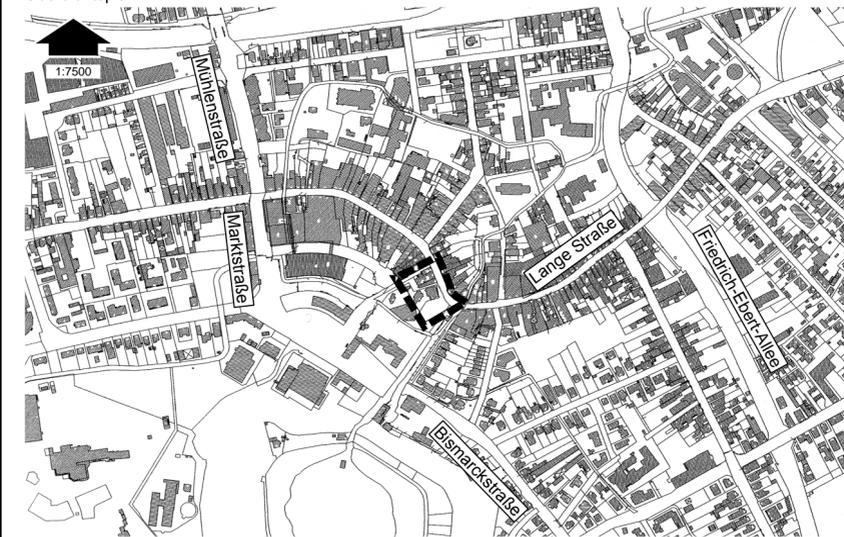
Stadt Delmenhorst



41. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Neues Fitgerhaus"

für einen Teilbereich des Rathausplatzes

Übersichtsplan



Rechtskräftig seit: 11.07.2005

FACHDIENST 51 - STADTPLANUNG

Entwurf: Herr Dipl.-Ing. R.Tölke
 Zeichnung: Herr A. Moos