

# Bebauungsplan Nr.189 (Sanierungsgebiet C)

für ein Gebiet zwischen der Louisenstraße, der Mühlenstraße, der Wittekindstraße (West) und der Westgrenze der Flurstücke 20/1 bis 20/3

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Verbindung mit § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBauG) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in den zur Zeit geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Delmenhorst diesen Bebauungsplan Nr.189, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.  
 Delmenhorst, den 25.6.1986  
 Stadt Delmenhorst

gez. Löwe  
 Oberbürgermeister

Siegel

gez. Dr.Cromme  
 Oberstadtdirektor

## I. Planzeichenerklärung:

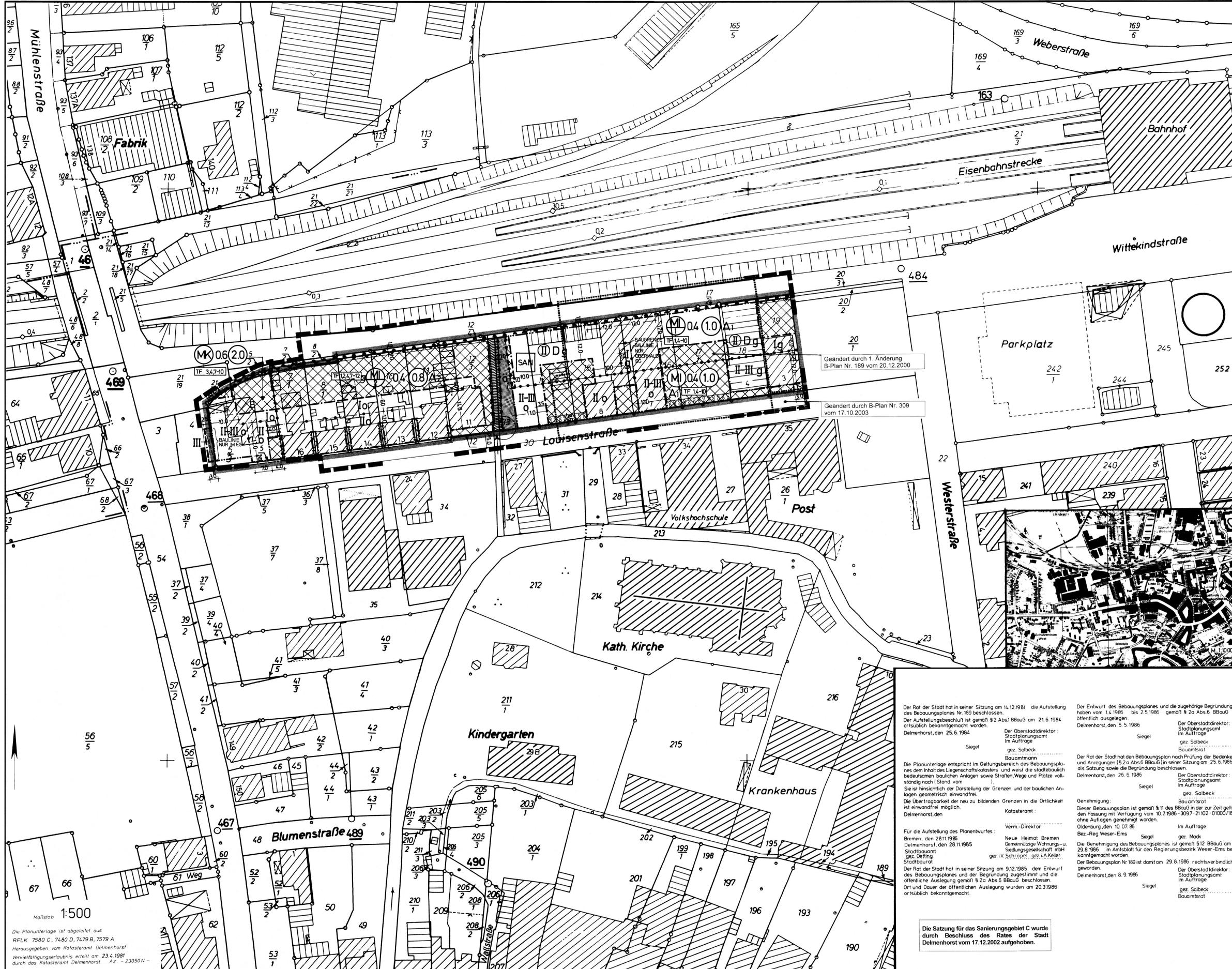
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplans nach § 12 BBauG treten alle bis dahin rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 189 außer Kraft.
- a) Art und Maß der baulichen Nutzung**
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Abgrenzung des Maßes der Nutzung
  - Mischgebiet (siehe TF 1)
  - Mischgebiet . Hier sind Wohngebäude unzulässig. Ausnahmeweise können Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden. (siehe TF 1)
  - Mischgebiet . Hier sind die Nutzungen gemäß § 6 (2) 2.-5. BauNVO nur ausnahmeweise zulässig. (siehe TF 1 und 2)
  - Kerngebiet. Hier sind Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses zulässig. (siehe TF 3)
- b) Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - Offene Bauweise
  - Geschlossene Bauweise
  - Baulinie (auch Straßenbegrenzungslinie)
  - Baugrenze
  - Geschösgrenze
- c) Verkehrsflächen**
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Bereich ohne verkehrlichen Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsfläche
- d) Grünflächen**
  - Öffentliche Grünflächen
- e) Regelungen für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen**
  - Umgrenzung des Sanierungsgebietes
- f) Sonstige Planzeichen**
  - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Erforderliche Zufahrten und Zugänge sind zulässig.
  - Zu erhaltende Bäume (siehe Hinweis h)
  - Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, Zweckbestimmung: Lärmschutzwand.
  - Überbauung von Straßenverkehrsflächen zulässig oberhalb 2,50 m über Straßenoberkante; im Erdgeschoß offene Arkaden zulässig.
  - g) Nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6) BBauG
  - öffentlicher Wasserzug
- h) Hinweis**  
 Mit der Festsetzung „Zu erhaltende Bäume“ werden nicht alle nach der „Satzung über den Schutz des Baumbestandes“ (Baumschutzsatzung) der Stadt Delmenhorst zu schützende Bäume erfaßt. § 3 der Baumschutzsatzung wird deshalb besonders hingewiesen.

## II. Textliche Festsetzungen: TF

1. In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (gemäß § 1 (5) BauNVO).
2. Im Mischgebiet (MI 2) sind die Nutzungen gemäß § 6 (2) 2-5 BauNVO ausnahmeweise nur zulässig, soweit sie das Wohnen nicht stören (gemäß § 1 (5) u. (8) BauNVO).
3. Im Kerngebiet (MK) sind die Nutzungen gemäß § 7 (2) 5 und (3) 1 BauNVO nicht zulässig (gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO).
4. Bei der Ermittlung der Geschöflläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen, auch in Vollgeschossen, unberücksichtigt (gemäß § 21a (4) BauNVO).
5. In den Mischgebieten (MI) und (MI 1) ist die zulässige Geschöflläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen (gemäß § 21a (5) BauNVO).
6. Auf den mit D ausgewiesenen überbaubaren Flächen ist ein zusätzliches Vollgeschöfll, wenn es von der Dachkonstruktion vollständig umgeben ist, ausnahmeweise zulässig, soweit die Belichtung vorhandener Gebäude nicht beeinträchtigt wird.
7. Baulinien, die nicht an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, dürfen durch Gebäudeteile ausnahmeweise um bis zu 1,5 m unterschritten werden (gemäß § 23 (2) BauNVO).
8. Baulinien und Baugrenzen dürfen ausnahmeweise um höchstens 0,75 m durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Erker, Dachüberstände) überschritten werden, an öffentlichen Verkehrsflächen jedoch nur, wenn die Gebäudeteile eine Höhe von mindestens 2,5 m über öffentlichen Gehwegen und einen Mindestabstand von 70 cm vom Fahrbahnrand einhalten (gemäß § 23 (2) und (3) BauNVO).
9. Stellplätze und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, soweit sie dem durch die Nutzung des jeweiligen Grundstücks verursachten Bedarf dienen. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude mit mehr als 10 qm Grundfläche sind, sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Mischgebiete (MI) und (MI 1) mit Ausnahme des Flurstücks 19 sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der NBauO nicht zulässig.  
 In einem Abstand von 5 m parallel zum öffentlichen Wasserzug sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der NBauO nicht zulässig.
10. Im gesamten Bebauungsplanbereich sind bei der Errichtung von Aufenthaltsräumen passive Schallschutzmaßnahmen, z. B. durch Grundrißgestaltung, Baukonstruktion oder Einbau von schalldämmenden Fenstern, erforderlich (gemäß § 9 (1) 24 BBauG).
11. Für die Grundstücke Louisenstraße Nr. 12 - 16 beträgt  
 - die Traufhöhe an der Straße 3,5 m bis 4,0 m über OK Fußweg, fassadenmittig gemessen.  
 - die Firsthöhe maximal 8,0 m über OK Fußweg, fassadenmittig gemessen.
12. Für die Grundstücke Louisenstraße Nr. 12 - 16 beträgt die Dachneigung der straßenseitigen Hauptdächer 40° bis 45°; die Hauptdächer der Gebäude an der Straße sind traufständig auszubilden.

## III. Rechtsgrundlagen:

Für diesen Bebauungsplan gilt:  
 - das Bundesbaugesetz (BBauG) in der zur Zeit geltenden Fassung,  
 - die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977.



Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.12.1981 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.189 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BBauG am 21.6.1984 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Der Oberstadtdirektor: im Auftrage  
 gez. Salbeck  
 Bauamtsrat

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben vom 14.1986 bis 25.1986 gemäß § 2a Abs.6 BBauG öffentlich ausgelegen.  
 Delmenhorst, den 5.5.1986  
 Der Oberstadtdirektor: im Auftrage  
 gez. Salbeck  
 Bauamtsrat

Die Planunterlagen entsprechen im Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ...). 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 ...  
 Katasteramt:

Für die Aufstellung des Planentwurfes:  
 Bremen, den 28.11.1985  
 Delmenhorst, den 28.11.1985  
 Gemeinnützige Wohnungs-u. Siedlungsgesellschaft mbH  
 gez. Sellling  
 Stadtbaurat  
 gez. v. Schrappe  
 gez. A.Keller

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 9.12.1985 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2a Abs.6 BBauG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.3.1986 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Delmenhorst, den 8.9.1986  
 Der Oberstadtdirektor: im Auftrage  
 gez. Salbeck  
 Bauamtsrat

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BBauG am 29.8.1986 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekannt gemacht worden.  
 Der Bebauungsplan Nr.189 ist damit am 29.8.1986 rechtsverbindlich geworden.  
 Delmenhorst, den 8.9.1986  
 Siegel

Die Satzung für das Sanierungsgebiet C wurde durch Beschluss des Rates der Stadt Delmenhorst vom 17.12.2002 aufgehoben.

Maßstab 1:500  
 Die Planunterlagen sind abgeteilt aus  
 RFLK 7580 C, 7480 D, 7479 B, 7579 A  
 Herausgegeben vom Katasteramt Delmenhorst  
 Verwaltungsverfahrensbüro  
 am 23.4.1981  
 durch das Katasteramt Delmenhorst Az. - 23050N -