

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1(3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 8.12.1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch Artikel 11, § 8 des Gesetzes zur Änderung des Vermögensgesetzes und anderer Vorschriften vom 14.07.1992 (BGBl. I, S.1257ff.) und der Nds. Bauordnung i.d.F. vom 06.06.1985 (Nds. GVBl. S.157), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes zur Änderung des Nds. Abfallgesetzes vom 07.11.1991 (Nds. GVBl. S.295), i.V.m. der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.6.1982 (Nds. GVBl. S.299), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1991 (Nds. GVBl. S.363 und S.367) hat der Rat der Stadt Delmenhorst den Bebauungsplan Nr.223 "Dwoberg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 25.08.1993

gez. Thölke Siegel
Oberbürgermeister

gez. Böse Siegel
Oberstadtdirektor

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 07.11.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.223 "Dwoberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2(1) BauGB am 16.06.1990 ortsüblich bekannt gemacht worden.

STADT DELMENHORST
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

gez. Meyer Siegel

Verfällungsvermerke

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000, Gemarkung, Flur
Erlaubnisvermerk: Die Verfallung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet. (§ 13(4) Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985 Nds.-GVBl. S.187)

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. 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 20.02.1992

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Oldenburg, den 10.02.1993

NORD-WEST-PLAN GmbH
Büro für räumliche Entwicklung

Für die Aufstellung des Planentwurfes:
Delmenhorst, den 15.02.1993

STADT DELMENHORST
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

gez. K. Keller Siegel

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 24.02.1993 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 26.3.1993 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 5.4.1993 bis 5.5.1993, gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Delmenhorst, den 5.5.1993

STADT DELMENHORST
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 24.02.1993 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3(3) Satz 2 in Verb. mit § 13(1) Satz 6 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne des § 13(1) BauGB wurde mit Schreiben vom 26.3.1993 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 26.04.1993 gegeben.

Delmenhorst, den 25.8.1993

STADT DELMENHORST
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3(2) BauGB in seiner Sitzung am 24.8.1993 den Bebauungsplan als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Delmenhorst, den 25.8.1993

STADT DELMENHORST
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Rechtsverletzungen sind unter den Auflagen/Maßnahmen mit Ausnahme der königlich gemachten Teile gemäß Verfügung vom heutigen Tage (Az: ...) nicht geltend gemacht worden.

Oldenburg, den 25.8.1993

Bez.-Reg.-Weser-Erbe
Im Auftrage

Der Rat der Stadt Delmenhorst ist in der Verfügung vom (Az: ...) aufgeführten Auflagen/Maßnahmen in seiner Sitzung am ... beigetreten. Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßnahmen vom ... bis ... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekannt gemacht.

Delmenhorst, den 25.8.1993

STADT DELMENHORST
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Delmenhorst, den 25.8.1993

STADT DELMENHORST
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

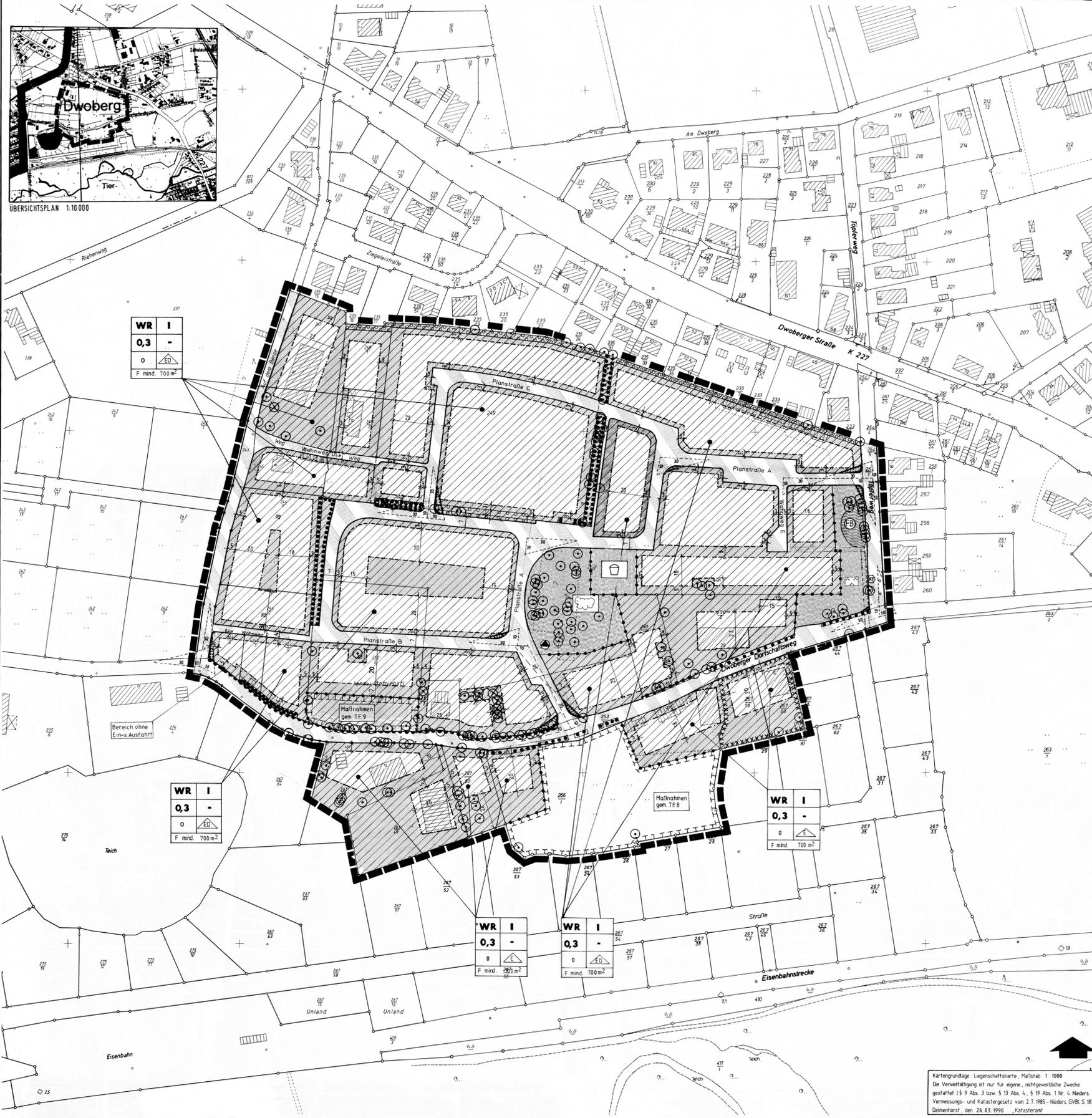
Innerhalb von sieben Jahren nach Wirksamwerden des Bebauungsplanes sind keine Mängel bei der Abwägung geltend gemacht worden.

Delmenhorst, den 25.8.1993

STADT DELMENHORST
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Beglaubigungsvermerk
Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß diese Planabschrift (Lichtpause) des Bebauungsplanes Nr.223 "Dwoberg" mit der Urschrift übereinstimmt.

Delmenhorst, den 25.8.1993



WR	I
0,3	-
0	ED
F mind. 700 m ²	

WR	I
0,3	-
0	ED
F mind. 700 m ²	

WR	I
0,3	-
0	ED
F mind. 700 m ²	

WR	I
0,3	-
0	ED
F mind. 700 m ²	

WR	I
0,3	-
0	ED
F mind. 700 m ²	

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000
Die Verfallung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 9 Abs. 3 bzw. § 13 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2.7.1985 - Nds. GVBl. S. 187)
Delmenhorst, den 26.03.1990, Katasteramt

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
WR Reine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
0 offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig (s. textl. Festsetzung § 11)
nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (s. textl. Festsetzung § 11)
Baugrenze
nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen**
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Mischfläche
Zweckbestimmung:
Fuß- und Radwegeverbindung
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen**
Zweckbestimmung: Umformerstation
- Grünflächen**
öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung:
Parkanlage
Spielplatz
Gehölzfläche
- Wasserflächen**
Wasserflächen
Zweckbestimmung: Feuchtbiosphäre
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Erhaltung: Bäume
- Sonstige Planzeichen**
F mind. Mindestgröße der Baugrundstücke 700 qm bei der Errichtung eines Einzelhauses bzw. einer Doppelhaushälfte. Bei der Errichtung von mehr als einem Einzelhaus bzw. einer Doppelhaushälfte gilt als Mindestgröße für das Grundstück das Produkt aus dem Faktoren 700 qm multipliziert mit der Anzahl der geplanten Einzelhäuser bzw. Doppelhaushälften.
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (s. textl. Festsetzung § 12)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
geplanter Krötentunnel
Sichtdreiecke
Vermaßung
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hinweise

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalfpflege zu melden.
Sollten bei Erdarbeiten Handkämpfmittel (Granaten, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover zu benachrichtigen.
Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

Textliche Festsetzungen

- In den Reinen Wohngebieten darf gemäß § 19 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grünflächen der in Absatz 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen um bis zu 0,1 überschritten werden.
- Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gemäß § 9 [1], Nr. 25 a BauGB) sind heimische, standortgerechte Laubgehölze anzupflanzen bzw. nachzupflanzen.
- Zur Sicherstellung der Gehölzbestände sowie der Grünelemente (z. B. Hecken) im Plangebiet werden jeweils gemäß § 9 [1], Nr. 25 b BauGB Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.
Ausnahmen davon sind nach Absprache mit dem städtischen Gartenamt lediglich für die Herstellung notwendiger Grundstückszufahrten in einer Breite von maximal 3,00 m zulässig. Die sonst im Bereich der Grundstücksränder vorhandenen Laubgehölze und Hecken sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- Die festgesetzten Sichtfelder in den Einmündungsbereichen sind von jeder Bebauung und anderen sich behindernden Gegenständen mit mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante der Straßen dauernd freizuhalten; hochstammige Bäume sind keine sich behindernden Gegenstände und dürfen daher in den festgesetzten Sichtfeldern gepflanzt werden.
- Auf den nicht überbaubaren Flächen dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 [1] der BauNVO sowie bauliche Anlagen nach § 12 [1] der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nicht errichtet werden.
- Für die Bepflanzung der Grundstücksränder sind standortgerechte Laubgehölze vorzusehen.
- Pro 200 qm Grundstücksfläche ist ein großkröniger, standortgerechter Laubbau zu pflanzen.
- Die Fläche wird als Wildweide entwickelt (§ 9 [1], Nr. 20 BauGB).
- Zur Sicherung des Habitatpotentials für Amphibien ist die Fläche der Sukzession zu überlassen (§ 9 [1], Nr. 20 BauGB).
- Bei der Errichtung eines Einzelhauses beträgt die Mindestgröße für Baugrundstücke 700 qm. Bei der Errichtung von mehr als einem Einzelhaus (z. B. Doppelhäuser) auf einem Grundstück gilt als Mindestgröße für das Grundstück das Produkt aus den Faktoren 700 qm multipliziert mit der Anzahl der geplanten Gebäude.
- Für alle Baulflächen im Plangebiet wird festgesetzt, daß pro Wohngebäude (Einzelhaus) bzw. pro Doppelhaushälfte (§ 9 [1], Nr. 6 BauGB) nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.
- Damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hergestellt werden können, sind für die gemäß § 9 [5], Nr. 3 BauGB gekennzeichneten, schadstoffbelasteten Flächen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren weitere Bodenuntersuchungen durchzuführen.
Die Untersuchungen sind in Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Wasser und Abfall in Brake durchzuführen (Kennzeichnung gemäß § 9 [5], Nr. 3 BauGB).
- Die Oberkante des fertigen Erdschotterbodens der baulichen Anlagen darf eine Höhe von maximal 50 cm über der Oberkante der fertigen Straßenhöhe an der Grundstücksgrenze nicht überschreiten.

Örtliche Bauvorschriften

- Auf den überbaubaren Flächen des Bebauungsplanbereiches sind nur Gebäude mit symmetrischen, geneigten Dächern zulässig.
- Die Neigung der Dächer auf den Haupt- und Nebengebäuden muß mindestens 35° und darf höchstens 48° betragen. Garagen und sonstige Gebäude gemäß § 12 [1], Nr. 3 NBauO, die im Zuge einer Grenzbebauung errichtet werden, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- Es sind lediglich rote Dachfarneneindeckungen zugelassen. Das Farbspektrum wird durch folgende RAL-Zeichen konkretisiert: RAL-Nm 2001, 2004, 2008, 8003, 8004 und 8023. Nicht zugelassen sind wellenförmig glasierte und sonstige reflektierende Dachfarneneindeckungen.
- Die Höhe des Schnittpunktes von der Oberkante Sparren mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes (Traufhöhe) der Hauptgebäude, gemessen von der Höhe Oberkante des Fertflurbodens des Erdschotterbodens, darf nicht mehr als 0,50 m betragen.
- Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin ist eine Einfriedung nur mit lebenden Hecken zulässig.

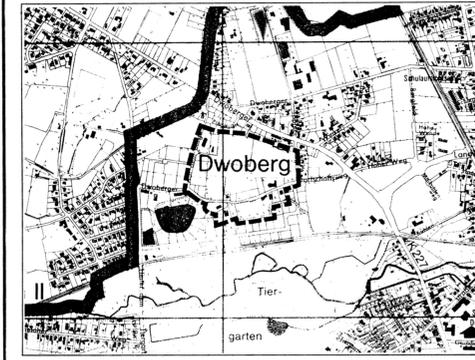
STADT DELMENHORST

BEBAUUNGSPLAN NR.223

"Dwoberg"

für die Grundstücke im Bereich: Töpferweg, Dwoberger Dortschaftsweg, Auf dem Berge und südlich der Grundstücke an der Dwoberger Straße

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO



Maßstab: 1:1.000

Stand: Aug. 1993

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.223 wurde ausgearbeitet von der:
Nord-West-Planungsgesellschaft mbH, Donnerschwer Straße 4, 2900 Oldenburg