



Bebauungsplan Nr. 226

(mit örtlichen Bauvorschriften)

für ein Gebiet nördlich der Hasberger Dorfstraße zwischen der Delme und dem Klosterweg, beiderseits der Straße Zum Fortskamp und der Delme, im Süden begrenzt durch die Wohnbebauung im Bereich der Straße Alte Delme und die Ackerflächen westlich der Straße Zum Fortskamp 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. 226, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 16.04.1996

gez. Thölke
Oberbürgermeister

Stadt Delmenhorst
Siegel

gez. Boese
Oberstadtdirektor

I. PLANZEICHENERKLÄRUNG

a) Art und Maß der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet



Dorfgebiet



Grund-/Geschosflächenzahl



Mischgebiet



Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

b) Bauweisen, Baugrenzen



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



Bereich ohne Garagen und Nebenanlagen (TF2)

c) Flächen und Einrichtungen für Gemeinbedarf



Museum (Stadt Delmenhorst)



Bootshaus (Kanoclub Hasbergen)

d) Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche / Straßenbegrenzungslinie

e) Sonstige Festsetzungen



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



zu erhaltender Baum / anzupflanzender Laubbaum



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmen siehe Einschrieb Planzeichnung)



Flächen, die von Bebauung freizuhalten ist



Kennzeichnung vermuteter Bombenbündelgänger oder Kampfmittel aus dem II. Weltkrieg (siehe dazu Erläuterungen in der Begründung)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Gewässerrandstreifen nach dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) (nachrichtliche Übernahme)

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT TF

- In dem als MD 1 gekennzeichneten Teil des Dorfgebietes sind die in § 5 Abs. 2 Nr. 1, 4, 8 und 9 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten nicht zulässig. In dem als MD 2 gekennzeichneten Teil des Dorfgebietes sind die in § 5 Abs. 2 Nr. 2, 3, und 9 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten nicht zulässig. Die Ausnahme gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Im Mischgebiet sind Vergnügungstiaten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nicht zulässig. Die Ausnahme des § 6 Abs. 3 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 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 dreireihiger Gehölzstreifen aus Laubbäumen und Laubsträuchern anzupflanzen. Auf diesen Flächen bereits vorhandene Laubbaum- und Laubgehölzbestände sind dabei zu erhalten und einzubeziehen. Die Auswahl der Pflanzen ist anhand der in der Begründung enthaltenen Artenliste zu treffen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, abgängige Bäume und Sträucher sind laufend zu ersetzen. Bäume, Gehölzstreifen und Hecken, die nach der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzt sind, sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, abgängige Pflanzen 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, Krüppelwäldcher und Zeltdächer mit einer Neigung zwischen 36 und 56 Grad zulässig. Darüber hinaus sind Krüppelwälder mit Neigungen über 56 Grad zulässig. Die Abwalmung der Gebelstippen darf bei Krüppelwäldchern eine Höhe von 50% der Höhe der seitlichen Dachflächen nicht überschreiten. Alle Dächer müssen beiderseits der Hauptfirste dieselbe Neigung und gleiche Traufhöhen haben. Zur Eindeckung sind ausschließlich Reet, Stroh, ungelagerte, nicht erdberete, rote Ziegel oder rote Betondachsteine zu verwenden. Zulässig sind die Farbwerke 2001, 2002, 3000 bis 3003, 3009, 3011, 3013 und 3018 der RAL - Farbkarte. Die Anbringung von Solarenergieanlagen bleibt unberührt. Bei freistehenden Neubauten von Wirtschaftsgebäuden landwirtschaftlicher und gewerblicher 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 Dachdeckung freigestellt. Ebenfalls zulässig sind Schiepdachbauten 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 Schiepdachgauben oder Gebelgauben zulässig. Sie dürfen nicht mehr als 40% der jeweiligen Teilfläche des Daches überdecken und müssen seitlich mindestens zwei Meter Abstand von Gärten, Kehlen und Ortsgärten einhalten. Ihr Abstand von Firsten und Traufen muß mindestens 0,5 Meter betragen. Ihre Dachneigung muß mindestens 7,5% der Hauptdachneigung betragen. Bei Verwendung weicher Beschichtung sind auch Fledermausgauben zulässig, für diese gelten die Vorschriften über Dachneigung, Materialwahl und Farbgebung nicht. Negativgauben, die in die Dachfläche einschneiden, sind nicht zulässig.
- Für die Gebäudefassaden sind ausschließlich rote oder rotbraune Verblendziegel oder mit solchen Ziegeln ausgearmtes Holzfachwerk zulässig. Es gelten die obengenannten Farbwerke. Fachwerkfassaden mit glatt verputzten Ausfachungen, glatt verputzte Fassaden und Holzfachwerk 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, Holzzaune, Maschendrahtzäune und Mauern aus roten oder rotbraunen Ziegeln zulässig. Für Mauern gelten die obengenannten Farbwerke. Jügerzäune 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 Ort beton unzulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Flächen, für die aus Gründen des Bodens- und Gewässerschutzes eine undurchlässige Befestigung erforderlich ist.

IV. HINWEISE

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. Vor Bebauung der Flächen mit vermuteten Kampfmitteln oder Blindgängern sind weitere Untersuchungen notwendig. Im Bereich des nachrichtlich übernommenen Gewässerrandstreifens gelten die Vorschriften des § 9a Abs. 2 NWG.

V. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986; Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990; Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 01.07.1995.

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 28.01.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 226 beschlossen. Der Aufstellungsbescheid ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.12.1989 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Delmenhorst, den 05.07.1994

Siegel

gez. U. Ihm

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 226 und die zugehörige Begründung haben vom 11.07.1994 bis zum 11.08.1994 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Delmenhorst, den 20.10.1996

Siegel

gez. U. Ihm

Die Planunterlagen entsprehen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Inhalt des Legenschaftskatasters und weist die städtebaulichen, baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 1. Februar 1994). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch unverändert. Die Übertragbarkeit oder neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Delmenhorst, den 10.11.1998

Siegel

gez. Rosen

Der Verwaltungsausschuß hat in seiner Sitzung am 30.11.1994 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 226 und der Begründung zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 wurde mit Schreiben vom 31.10.1995 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 30.11.1995 gegeben.

Delmenhorst, den 20.10.1998

Siegel

gez. U. Ihm

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung wurden ausgearbeitet vom

plan kontor oldenburg

Planverfasser

gez. Peter Meyer

Der Rat der Stadt hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB) den Bebauungsplan Nr. 226 gemäß § 10 am 16.04.1996 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Delmenhorst, den 20.10.1998

Siegel

gez. U. Ihm

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 19.01.1994 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 226 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.07.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Delmenhorst, den 04.07.1994

Siegel

gez. U. Ihm

Der Satzungsbescheid ist gemäß Artikel 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes (BauRG) § 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

Siegel

gez. U. Ihm

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)

Ergänzung des Abschnitts II. (Festsetzungen durch Text):
TF 4: Die Festsetzungen der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und der Maßnahme "Feldgehölz anpflanzen" an der Straße Zum Fortskamp / Ecke Am Südfeld wird gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG den Grundstücken in den durch die Planzeichnung festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA), Dorfgebieten (MD) und Mischgebieten (MI) zugeordnet.

