



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Im Dorfgebiet MD1 sind die in § 5 (2) Nr. 1, 4, 8 und 9 BauNVO aufgeführten Nutzungen unzulässig. Die Ausnahme nach § 5 (3) BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Im gesamten Geltungsbereich dürfen Wohngebäude nicht mehr als 3 Wohnungen haben.
3. Auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen sind Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, und Garagen unzulässig.
4. Das anfallende Niederschlagswasser muss auf den Baugrundstücken versickern.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG**



Dorfgebiete

**2) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

0,2 Grundflächenzahl (GRZ)

I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**3) BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

O offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

--- Baugrenze

**4) VERKEHRSFLÄCHEN**

□ Straßenverkehrsflächen

5) **PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

● zu erhaltende Bäume

**6) STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ**

D Einzelanlagen (unbewegliche, Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

**7) 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.

● Grenze unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der baulichen Nutzung

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

1. Es sind ausschließlich Satteldächer, Krüppelwalmdächer und Zeltedächer mit einer Neigung zwischen 36° und 56° zulässig. Darüber hinaus sind Krüppelwalme mit Neigungen über 56° zulässig. Die Abwalmung der Giebelspitzen darf bei Krüppelwalmdächern eine Höhe von 50% der Höhe der seitlichen Dachflächen nicht überschreiten. Alle Dächer müssen beiderseits dieselbe Neigung und Traufhöhe haben. Zur Eindeckung sind ausschließlich Reet, Stroh, unglasierte, nicht engobierte, rote Ziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Zulässig sind die Farbwerte 2001, 2002, 3000 bis 3003, 3009, 3011, 3013 und 3016 der RAL-Farbkarte. Die Anbringung von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie bleibt unberührt.
2. Abweichend von den unter Nr. 1 aufgeführten Bestimmungen sind bei freistehenden Gebäuden mit einer Grundfläche von weniger als 30 m² auch Pultdächer mit einer Neigung von 5° oder mehr zulässig. In diesen Fällen ist die Art der Dacheindeckung 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. Der Satz 4 der Nr. 1 gilt in diesen Fällen nicht (Art der Dacheindeckung).
3. Dachgauben sind als Schleppdachgauben oder Giebelgauben zulässig. Sie dürfen nicht mehr als 40% der jeweiligen Teilfläche des Daches überdecken und müssen seitlich mindestens 2 m Abstand von Graten, Kehlen und Ortgängen einhalten. Ihr Abstand von Firsten und Traufen muss mindestens 0,5 m betragen. Ihre Dachneigung muss mindestens 75% der Hauptdachneigung betragen. Bei Verwendung weicher Bedachung sind auch Fledermausgauben zulässig. Material und Farbton der Eindeckung von Dachgauben müssen mit dem Hauptdach identisch sein. Außerdem sind noch Rundbogengauben zulässig, für die die Vorschriften über Dachneigung, Materialwahl und Farbgebung nicht gelten. Sogenannte Negativgauben, die in die Dachfläche einschneiden, sind unzulässig.
4. Für die Gebäudefassaden sind ausschließlich rote oder rotbunte Verblendziegel oder mit solchen Ziegeln ausgemauertes Holzfachwerk zulässig. Es gelten die oben genannten Farbwerte. Fachwerkfassaden mit glatt verputzten Ausfachungen, glatt verputzte Fassaden und Holzverschalungen sind ebenfalls zulässig. Für Wintergärten und Veranden sind Glasfassaden aus weißem Klarglas zulässig.
5. Zur Einfriedung bebauter Grundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich lebende Laubhecken, Holzzäune, Maschendrahtzäune und Mauern aus roten oder rotbunten Ziegeln zulässig. Für Mauern gelten die oben genannten Farbwerte. Jägerzäune sind unzulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf das Maß von 1,0 m nicht überschreiten. Höhere Einfriedungen können nur zugelassen werden, wenn besondere Umstände dieses erfordern, z.B. zur Tierhaltung.
6. Zur Befestigung von Freiflächen auf den Baugrundstücken sind bituminöse Hofbefestigungen und Befestigungen aus Liefer- oder Ortbeton unzulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Flächen, für die aus Gründen des Boden- und Gewässerschutzes eine undurchlässige Befestigung erforderlich ist.

**PRÄAMBEL**

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Delmenhorst die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 226 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 29.09.2010

Stadt Delmenhorst



gez. Patrick de La Lanne  
Der Oberbürgermeister

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 10.12.2008 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 226 beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 11.01.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 226 und die zugehörige Begründung haben vom 31.05.2010 bis 02.07.2010 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.05.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Delmenhorst, den 29.09.2010

Delmenhorst, den 29.09.2010

Der Oberbürgermeister  
Fachdienst Stadtplanung  
Im Auftrag  
Siegel  
gez. Elke Tewes-Meyerholz

Der Oberbürgermeister  
Fachdienst Stadtplanung  
Im Auftrag  
Siegel  
gez. Elke Tewes-Meyerholz

Die Planunterlage entspricht im Geltungsbereich dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 14.12.2009). 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.

Der Rat der Stadt hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 226 nach Prüfung aller Anregungen und Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am 28.09.2010 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Delmenhorst, den 29.09.2010

Delmenhorst, den 29.09.2010

Behörde für Geoinformation,  
Landentwicklung und Liegenschaften  
Cloppenburg  
- Katasteramt Delmenhorst -  
Im Auftrag  
Siegel  
gez. Menzel

Der Oberbürgermeister  
Fachdienst Stadtplanung  
Im Auftrag  
Siegel  
gez. Elke Tewes-Meyerholz

Für die Aufstellung des Planentwurfes:

Delmenhorst, den 29.09.2010

Delmenhorst, den 22.10.2010

Fachdienst Stadtplanung  
gez. Elke Tewes-Meyerholz

Der Oberbürgermeister  
Fachdienst Stadtplanung  
Im Auftrag  
Siegel  
gez. Elke Tewes-Meyerholz

**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 (z. B. Fachdienst Baupflege der Stadt Delmenhorst) oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden. Auf § 3 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Delmenhorst wird hingewiesen.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585); die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990; die Niedersächsische Bauordnung in der zurzeit geltenden Fassung.

Stadt  
Delmenhorst



**1. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 226  
"Zum Forthskamp/ Am Südfeld"**

für einen Bereich zwischen Hasberger Dorfstraße, Zum Forthskamp, Am Südfeld und Delmestraße

**- mit örtlichen Bauvorschriften -**

**Übersichtsplan**



Rechtskräftig seit: 22.10.2010

**FACHDIENST 51 - STADTPLANUNG**

Entwurf: Dipl.-Ing. Bärbel Bringmann  
Zeichnung: Danny Igersky