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

Bebauungsplan Nr. 237

(mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung)

für ein Gebiet beiderseits der Hasberger Dorfstraße zwischen den Einmündungen der Straßen Zum Delmestau und Zur Aue 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. 237, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 8.2.1994

gez. Tholke
Oberbürgermeister

Stadt Delmenhorst
Siegel

gez. Boese
Oberstadtdirektor

I. PLANZEICHENERKLÄRUNG

a) Art und Maß der baulichen Nutzung

- MD — Dorfgebiet
- 0,3 — Grundflächenzahl
- 0,4 — Geschoßflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

b) Bauweisen, Baugrenzen

- O, ED — offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Bereich ohne Garagen und Nebenanlagen (TF2)

c) Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

- Schule (Stadt Delmenhorst)
- Kindergarten (Kirchengemeinde Hasbergen)
- Kirchl. Einrichtungen (Kirchengemeinde Hasbergen)

d) Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche / Straßenbegrenzungslinie

e) Grünflächen

- öffentliche Grünfläche
- Friedhof
- Sportplatz
- Kinderspielplatz

f) Sonstige Festsetzungen

- Fläche zum Anpflanzen / für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- zu erhaltender Baum / anzupflanzender Laubbaum
- Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist
- D — Umgrenzung von Ensembles, die dem Denkmalschutz unterliegen
- St. — Fläche für Stellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- X X X X / X X — Kennzeichnung vermuteter Bombenblindgänger oder Kampfmittel aus dem II. Weltkrieg (siehe dazu Erläuterungen in der Begründung)

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT TF

1 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.

2 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen Wohngebäude nicht mehr als drei Wohnungen haben.
Das Überschreiten der zulässigen Grundfläche durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0.5 zulässig. Die Möglichkeit der Ausnahme gemäß § 19 Abs. 4 Satz 4 bleibt unberührt. 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.

3 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 "in 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 ÜBER GESTALTUNG

§ 1 Es sind ausschließlich Satteldächer, Krüppelwalmdächer und Zeltdächer mit einer Neigung zwischen 36 und 56 Grad zulässig. Darüber hinaus sind Krüppelwalme mit Neigungen über 56 Grad zulässig. Die Abwalmung der Giebelspitzen darf bei Krüppelwalmdächern 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, unglasierte, nicht engobierte, rote Ziegel oder rote Betondachsteine zu verwenden. Zulässig sind die Farbwerte 2001, 2002, 3000 bis 3003, 3009, 3011, 3013 und 3016 der RAL - Farbkarte. Die Anbringung von Solarenergieanlagen bleibt unberührt. Bei freistehenden Neubauten von Wirtschaftsgebäuden landwirtschaftlicher 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 Farbwerte.

§ 2 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 Dacheindeckung freigestellt. Ebenfalls zulässig sind Schleppdachanbauten 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.

§ 3 Dachgauben sind nur als Schleppdachgauben oder Giebelgauben zulässig. Sie dürfen nicht mehr als 40% der jeweiligen Teilfläche des Daches überdecken und müssen seitlich mindestens zwei Meter Abstand von Graten, Kehlen und Ortgängen einhalten, ihr Abstand von Firsten und Traufen muß mindestens 0.5 Meter 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 diese gelten die Vorschriften über Dachneigung, Materialwahl und Farbgebung nicht. Negativgauben, die in die Dachfläche einschneiden, sind nicht zulässig.

§ 4 Für die Gebäudefassaden sind ausschließlich rote oder rotbunte Verblendziegel oder mit solchen Ziegeln ausgemauertes Holzfachwerk zulässig. Es gelten die obengenannten Farbwerte. Fachwerkfassaden mit glatt verputzten Ausfachungen, glatt verputzte Fassaden und Holzverschalungen sind ebenfalls zulässig. Für Wintergärten und Veranden sind auch 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 obengenannten Farbwerte. Jägerzäune 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.

§ 6 Zur Befestigung von Freiflächen auf den Baugrundstücken sind bituminöse Hofbefestigungen und Hofbefestigungen aus Liefer- oder Ortbeton unzulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Flächen, für die aus Gründen des Boden- 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.

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 06.06.1986.

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 28.01.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 237 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.12.1989 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Delmenhorst, den 13.06.1994

Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt
Im Auftrage

Siegel

gez. Ihm

Die Planunterlage entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die stadtbaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom). Bei Ministerium 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 15. 7. 1994

Siegel

gez. Rosen
Dipl. Ing. (OBVI.)

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung wurden ausgearbeitet vom

plan kontor oldenburg

Oldenburg, den 13.06.1994
Planverfasser

gez. Peter Meyer

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 15.06.1993 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 237 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **21.08.1993** ortsüblich bekanntgemacht.

Delmenhorst, den 13.06.1994

Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt
Im Auftrage

gez. K. Keller

Siegel

gez. Ihm

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 237 und die zugehörige Begründung haben vom 31.08.1993 bis zum 01.10.1993 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Delmenhorst, den 13.06.1994

Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt
Im Auftrage

Siegel

gez. Ihm

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat den Bebauungsplan Nr. 237 nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gemäß § 2 Abs. 3 BauGB in seiner Sitzung am 08.02.1994 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Delmenhorst, den 13.06.1994

Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt
Im Auftrage

Siegel

gez. Ihm

x 204.3-21102-01000/237

Der Bebauungsplan Nr. 237 ist der Bezirksregierung Weser-Ems mit Bericht vom gemäß § 11 Abs. 2 BauGB angezeigt worden. Im Anzeigeverfahren habe ich mit Verfügung vom **30.11.94** (Az: **X** ~~unter Erfüllung von Auflagen/Maßgaben~~ - keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Oldenburg, den **30.11.1994**

Bez.-Reg. Weser - Ems
Im Auftrage

Siegel

gez. Klie

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am **30.12.1994** im Amtsblatt Nr. **50 b** für den Regierungsbezirk Weser - Ems bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 237 ist damit am **30.12.1994** rechtsverbindlich geworden.

Delmenhorst, den **02.01.1995**

Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt
Im Auftrage

gez. U. Ihm

Stand: Februar 1994