



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 Allgemeine Wohngebiete
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 0,2 Grundflächenzahl (GRZ)
 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
 a Abweichende Bauweise
 - - - - - Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN**
 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
- GRÜNFLÄCHEN**
 Grünflächen
 Private "Wiese-/Weidefläche"
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) zuletzt geändert worden ist und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206) zuletzt geändert worden ist, in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010, das durch § 4 des Gesetzes vom 12.11.2015 (Nds. GVBl. S. 311) zuletzt geändert worden ist, hat der Rat der Stadt Delmenhorst die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 236 bestehend aus der Planzeichnung, den nachstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Rückwirkung der erstmaligen Inkraftsetzung entsprechend § 214 (4) BauGB als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 04.06.2020

Stadt Delmenhorst
 gez. Axel Jahnz
 Oberbürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) zuletzt geändert worden ist und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206) zuletzt geändert worden ist, in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010, das durch § 4 des Gesetzes vom 12.11.2015 (Nds. GVBl. S. 311) zuletzt geändert worden ist, hat der Rat der Stadt Delmenhorst die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 236 bestehend aus der Planzeichnung, den nachstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 05.07.2017

Stadt Delmenhorst
 gez. Axel Jahnz
 Oberbürgermeister

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze sind Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, und Garagen unzulässig.
 - Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 900 m².
 - Es gilt die abweichende Bauweise. Die max. Gebäudelänge und -breite ist auf 20 m begrenzt. Es gelten die Abstandsvorschriften der offenen Bauweise.
 - Je Wohngebäude ist nur eine Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise ist eine zweite Wohneinheit im Dachgeschoss zulässig.
 - Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf bei der Errichtung von baulichen Anlagen nach § 19 (4) um bis zu 40 % überschritten werden.
 - Das anfallende Niederschlagswasser muss auf den Baugrundstücken oberflächennah versickert werden.
 - Stellplätze, Grundstückszufahrten und -zuwegungen sind versickerungs offen herzustellen (z.B. mit Rasengittersteinen oder Distanzpflaster).
 - Die Baugrundstücke dürfen nicht über die private Grünfläche sondern nur über die Straße Hasberger Feld erschlossen werden.
 - Je Baugrundstück ist ein mittelkroniger standortheimischer Laubbaum mit 16 bis 18 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in entsprechender Pflanzqualität zu ersetzen.

- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 84 NBAUO**
- Es sind ausschließlich Satteldächer und Krüppelwalmdächer 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 der Hauptfirste dieselbe Neigung und Traufhöhe haben. Zur Eindeckung sind ausschließlich Reet, Stroh, unglasierte, nicht engobierte, rote Ziegel oder Beton-dachsteine zu verwenden. Zulässig sind die Farbwerte 2001, 2002, 3000 bis 3003, 3009, 3011, 3013 und 3016 der RAL-Farbkarte. Bei gleichzeitiger Anbringung von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien können ausnahmsweise schwarze oder anthrazitfarbene Dacheindeckungen zugelassen werden.
 - 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 Schleppdachanbauten 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.
 - 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 Orgängen 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.
 - 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.
 - Einfriedungen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als standortheimische Hecken (z.B. Weißdorn, Rotbuche oder Hainbuche) zulässig. Die Höhe ist auf 80 cm begrenzt. Integrierte Maschendrahtzäune sind zulässig.

- HINWEISE**
- Sämtliche Erdarbeiten bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Sollten zudem bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde zutage treten, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind. Die Funde sind unverzüglich einer Denkmalbehörde (z.B. Fachdienst Bauordnung 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.
 - Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB treten alle bis dahin rechtsverbindlichen Bebauungspläne oder Teile von Bebauungsplänen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) zuletzt geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) zuletzt geändert worden ist.

§ 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206) zuletzt geändert worden ist.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 20.05.2015 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 236 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 17.07.2015 bekanntgemacht worden.

Delmenhorst, den 05.07.2017

Der Oberbürgermeister
 Fachdienst Stadtplanung
 Im Auftrag
 gez. U. Ihm

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung haben vom 15.08.2016 bis einschließlich 15.09.2016 gemäß § 4 a (3) BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB erneut eingeschränkt öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der erneuten eingeschränkten öffentlichen Auslegung sind am 05.08.2016 im Delmenhorster Kreisblatt bekannt gemacht worden.

Delmenhorst, den 05.07.2017

Der Oberbürgermeister
 Fachdienst Stadtplanung
 Im Auftrag
 gez. U. Ihm

Planunterlage: Liegenschaftskarte 1:1000

Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Behörde zulässig (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 11.12.2002).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.07.2016). 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 10.07.2017

Landesamt für Geoinformation und
 Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
 RD Oldenburg-Cloppenburg
 Katasteramt Delmenhorst
 Im Auftrag
 gez. Mentzel

Für die Aufstellung des Planentwurfes

Delmenhorst, den 05.07.2017

Fachdienst Stadtplanung
 gez. U. Ihm

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung haben vom 01.02.2016 bis 01.03.2016 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 21.01.2016 im Delmenhorster Kreisblatt bekanntgemacht worden.

Delmenhorst, den 05.07.2017

Der Oberbürgermeister
 Fachdienst Stadtplanung
 Im Auftrag
 gez. U. Ihm

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 03.08.2017 im Delmenhorster Kreisblatt bekanntgemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am 03.08.2017 rechtsverbindlich geworden.

Delmenhorst, den 03.08.2017

Der Oberbürgermeister
 Fachdienst Stadtplanung
 Im Auftrag
 gez. U. Ihm

Stadt Delmenhorst

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 236 "Westlich Hasberger Feld"

mit Änderungen im Bereich der Flurstücke 320/1 und 320/2 der Flur 5 in der Gemarkung Hasbergen

mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan

Rechtskräftig seit: 03.08.2017

FACHDIENST 51 - STADTPLANUNG

Entwurf: Dipl.-Ing. Bärbel Bringmann
 Zeichnung: Anke Eilers