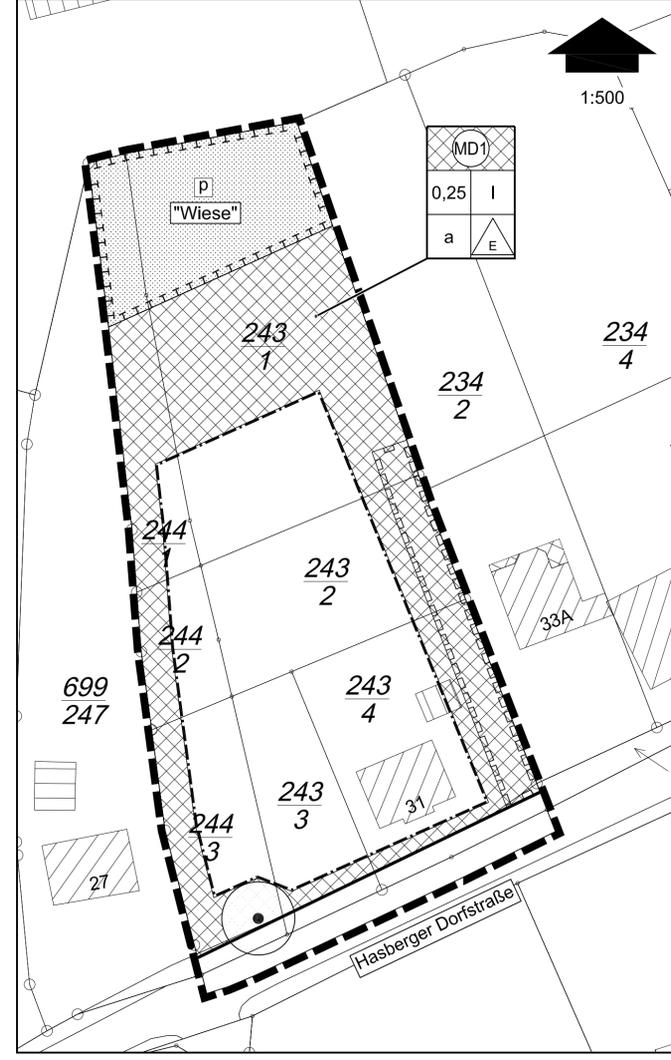


Siegel



**Planzeichenerklärung**

1.) **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 (MD1) Dorfgebiet

2.) **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 0,25 Grundflächenzahl (GRZ)  
 I Zahl der Vollgeschosse

3.) **BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
 (E) Einzelhaus zulässig  
 a Abweichende Bauweise  
 - - - - - Baugrenze

4.) **VERKEHRSFLÄCHEN**  
 Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie

5.) **GRÜNFLÄCHEN**  
 Grünflächen  
 (p) privat

6.) **PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
 zu erhaltende Bäume

7.) **SONSTIGE PLANZEICHEN**  
 mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

**RECHTSGRUNDLAGEN**  
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).  
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).  
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) zuletzt geändert worden ist.  
 § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2014, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206) zuletzt geändert worden ist.

**PRÄAMBEL**  
 Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338), in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010, das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113) zuletzt geändert worden ist, hat der Rat der Stadt Delmenhorst die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 236 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.  
 Delmenhorst, den 14.01.2019

Stadt Delmenhorst  
 gez. Axel Jahnz  
 Oberbürgermeister

**VERFAHRENSVERMERKE**  
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 07.03.2018 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 236 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 09.03.2018 bekanntgemacht worden.  
 Delmenhorst, den 14.01.2019  
 Der Oberbürgermeister  
 Fachdienst Stadtplanung  
 Im Auftrag  
 gez. U. Ihm

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung haben vom 30.07.2018 bis 31.08.2018 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 19.07.2018 im Delmenhorster Kreisblatt bekanntgemacht worden.  
 Delmenhorst, den 14.01.2019  
 Der Oberbürgermeister  
 Fachdienst Stadtplanung  
 Im Auftrag  
 gez. U. Ihm

Der Rat der Stadt hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 236 nach Prüfung aller Stellungnahmen und Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am 19.12.2018 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.  
 Delmenhorst, den 14.01.2019  
 Der Oberbürgermeister  
 Fachdienst Stadtplanung  
 Im Auftrag  
 gez. U. Ihm

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 30.01.2019 unter der Internetadresse „www.delmenhorst.de“ in der Rubrik „Aktuelles“ unter „Amtliche Bekanntmachungen“ bereitgestellt worden. Eine Hinweisbekanntmachung erfolgte im Delmenhorster Kreisblatt. Dieser Bebauungsplan ist damit am 30.01.2019 rechtsverbindlich geworden.  
 Delmenhorst, den 30.01.2019  
 Der Oberbürgermeister  
 Fachdienst Stadtplanung  
 Im Auftrag  
 gez. U. Ihm

Für die Aufstellung des Planentwurfes  
 Delmenhorst, den 14.01.2019  
 Fachdienst Stadtplanung  
 Im Auftrag  
 gez. U. Ihm

Siegel

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 1. Im Dorfgebiet MD1 sind die in § 5 (2) Nr. 1, 4, 8 und 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführten Nutzungsarten nicht zulässig.  
 Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 5 (2) BauNVO Nr. 2 (Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen), Nr. 3 (sonstige Wohngebäude), Nr. 5 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 6 (sonstige Gewerbebetriebe), Nr. 7 (Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke).

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 2. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 darf bei der Errichtung von baulichen Anlagen nach § 19 (4) BauNVO um bis zu 40% überschritten werden.  
 3. Es ist ein Vollgeschoss zulässig.

**BAUWEISE SOWIE ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**  
 4. Es gilt die abweichende Bauweise. Die max. Gebäudelänge und -breite ist auf 15 m begrenzt. Es gelten die Abstandsvorschriften der offenen Bauweise.  
 5. Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze sind Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, und Garagen unzulässig.

**MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE; HAUSFORM SOWIE HÖCHSTZULÄSSIGE ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**  
 6. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 800 m².  
 7. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.  
 8. Je Einzelhaus/je Wohngebäude ist nur eine Wohneinheit zulässig.

**ERSCHLIESSUNG/ENTWÄSSERUNG**  
 9. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern.  
 10. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten der Erschließung der Flurstücke 243/1 und 243/2 festgesetzt.

**ANPFLANZUNGEN/MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
 11. Der festgesetzte Baum ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch eine Nachpflanzung eines artgleichen, großkronigen Baumes mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm zu ersetzen.  
 12. 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.  
 13. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ - gleichzeitig festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - ist jegliche bauliche Nutzung in Form von Versiegelungen und Nebenanlagen unzulässig. Es ist eine 2-malige Mahd/Jahr durchzuführen.

Siegel

**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 Betondachsteine 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 und anthrazitfarbene Dacheindeckungen zugelassen werden.
- Abweichend von den unter Nr. 1 aufgeführten Bestimmungen sind bei 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 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 Negatigauben, 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 Kiarglas zulässig.
- Einfriedigungen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als standortheimische lebende Laubhecken (z.B. Weißdorn, Rotbuche oder Hainbuche), Holzzäune, Maschendrahtzäune und Mauern aus roten oder rotbunten Ziegeln zulässig. Für Mauern gelten die oben genannten Farbwerte. Jägerzäune sind unzulässig. Die Höhe ist auf 80 cm begrenzt.

**HINWEISE**  
**BODENDENKMALE**  
 Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde zutage treten, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind. Die Funde sind unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

**VORHERIGE BEBAUUNGSSPLÄNE**  
 Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB treten alle bis dahin rechtsverbindlichen Bebauungspläne oder Teile von Bebauungsplänen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

**PRÄAMBEL**  
 Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338), in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010, das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113) zuletzt geändert worden ist, hat der Rat der Stadt Delmenhorst die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 236 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung mit Rückwirkung der erstmaligen Inkraftsetzung entsprechend § 214 (4) BauGB als Satzung beschlossen.  
 Delmenhorst, den 23.06.2020

Stadt Delmenhorst  
 gez. Axel Jahnz  
 Oberbürgermeister

**VERFAHRENSVERMERKE**  
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 13.05.2020 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 236 beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 15.05.2020 bekannt gemacht worden.  
 Delmenhorst, den 23.06.2020  
 Der Oberbürgermeister  
 Fachdienst Stadtplanung  
 Im Auftrag  
 gez. Tewes-Meyerholz

Der Rat der Stadt hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 236 nach Prüfung aller Stellungnahmen und Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am 19.05.2020 als Satzung sowie die Begründung mit Rückwirkung entsprechend § 214 (4) BauGB zum 30.01.2019 rechtsverbindlich beschlossen.  
 Delmenhorst, den 23.06.2020  
 Der Oberbürgermeister  
 Fachdienst Stadtplanung  
 Im Auftrag  
 gez. Tewes-Meyerholz

Der rückwirkende Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 01.07.2020 unter der Internetadresse „www.delmenhorst.de“ in der Rubrik „Aktuelles“ unter „Amtliche Bekanntmachungen“ bereitgestellt worden. Eine Hinweisbekanntmachung erfolgte im Delmenhorster Kreisblatt. Dieser Bebauungsplan ist damit rückwirkend zum 30.01.2019 rechtsverbindlich geworden.  
 Delmenhorst, den 01.07.2020  
 Der Oberbürgermeister  
 Fachdienst Stadtplanung  
 Im Auftrag  
 gez. U. Ihm

Siegel

**Stadt Delmenhorst**  
 Delmenhorst verbindet

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 236 "Hasberger Dorfstraße 29 - 31"**

für Flächen nördlich der Hasberger Dorfstraße im Bereich der Grundstücke 29 und 31 sowie der rückwärtig anschließenden Flächen mit örtlichen Bauvorschriften  
**Verfahren nach § 13 a BauGB**

Übersichtsplan  
 1:2500

Rechtskräftig seit: 30.01.2019

**FACHDIENST 51 - STADTPLANUNG**  
 Entwurf: Dipl.-Ing. Elke Tewes-Meyerholz  
 Zeichnung: Danny Igersky