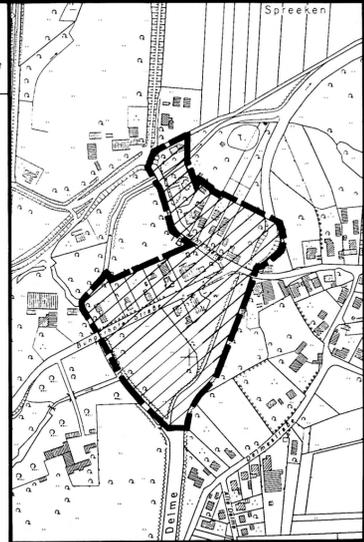
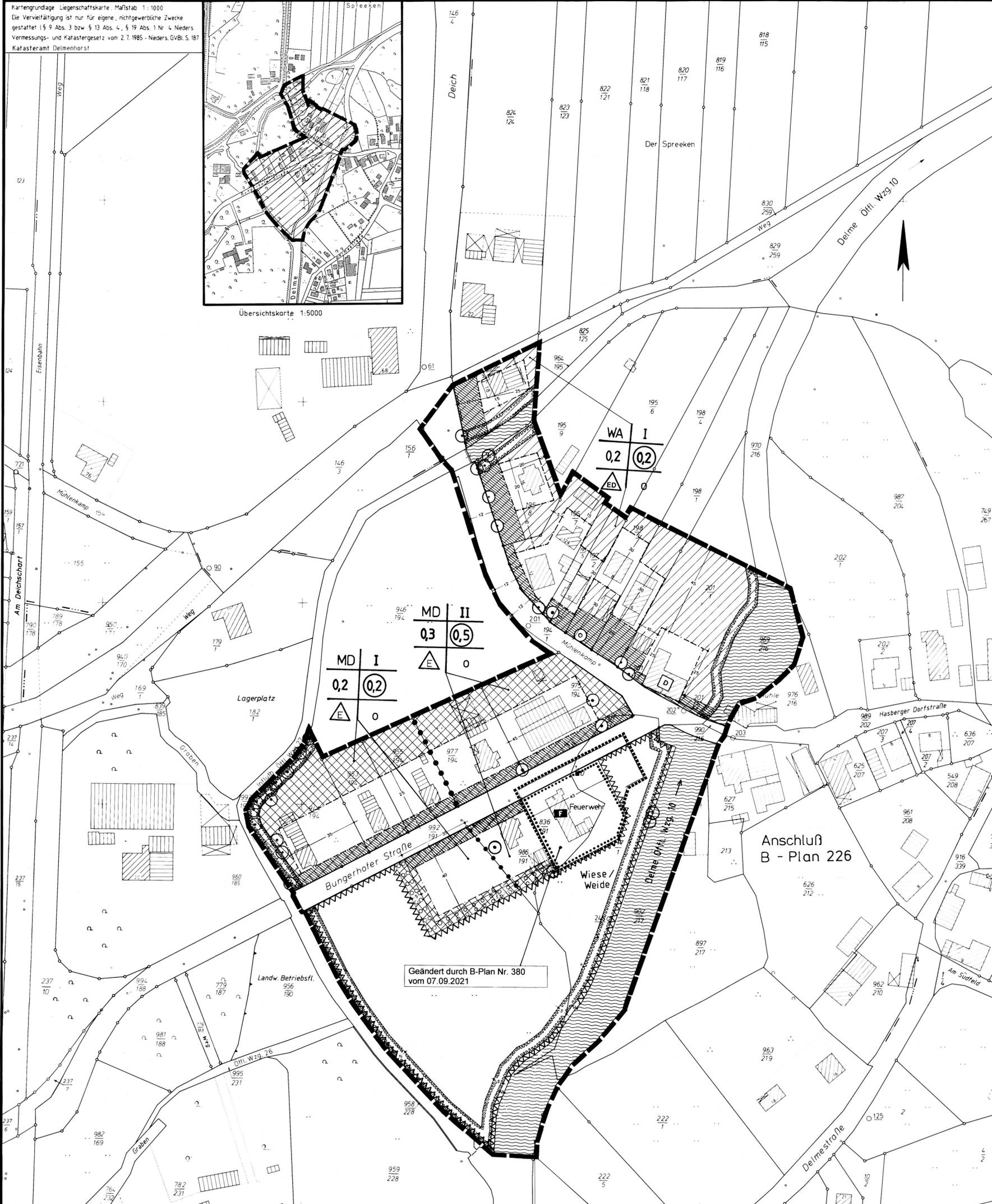


Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000
 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 9 Abs. 3 bzw. § 13 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 4 Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2.7.1985 - Nieders. GVBl. S. 187)
 Katasteramt Delmenhorst



Übersichtskarte 1:5000



Bebauungsplan Nr. 239

(mit örtlichen Bauvorschriften)

für ein Gebiet beiderseits der Bungerhofer Straße zwischen Mühlenkamp und Influth sowie für die nord-östlich der Straße Mühlenkamp zwischen Delme und Hochwasserschutzdeich gelegenen Grundstücke 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. 239, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 13.12.1994, Stadt Delmenhorst
 gez. Thölke, gez. Boese
 Oberbürgermeister, Siegelt Oberstadtdirektor

I. PLANZEICHENERKLÄRUNG

- | | |
|--|---|
| <p>a) Art und Maß der baulichen Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> Allgemeines Wohngebiet Dorfgebiet Grundflächenzahl Geschosflächenzahl Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) <p>b) Bauweisen, Baugrenzen</p> <ul style="list-style-type: none"> offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig nur Einzelhäuser zulässig Baugrenze Bereich ohne Garagen und Nebenanlagen <p>c) Flächen und Einrichtungen für Gemeinbedarf</p> <ul style="list-style-type: none"> Feuerwehrgerätehaus (Stadt Delmenhorst) | <p>d) Verkehrsflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> Straßenverkehrsfläche / Straßenbegrenzungslinie <p>e) Sonstige Festsetzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> Fläche zum Anpflanzen / für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern zu erhaltender Baum / anzupflanzender Laubbaum Wasserflächen Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Gewässerrandstreifen nach dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) (nachrichtl. Übernahme) |
|--|---|

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1 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.
- 2 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 dreiehriger Gehölzstreifen aus Laubbäumen und Laubsträuchern anzupflanzen. Auf diesen Flächen bereits vorhandene Laubbaum- und Laubgehölzbestände 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

- § 1 Es sind ausschließlich Satteldächer, Krüppelwalmdächer und Zeltedächer mit einer Neigung zwischen 36 und 56 Grad zulässig. Darüber hinaus sind Krüppelwälder 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 Riet, Stroh, unglaserte, rote Ziegel oder rote Betondachsteine zu verwenden. Zulässig sind die Farbwerke 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 und gewerblicher Betriebe darf die Dachneigung zwischen 20 und 56 Grad betragen, zur Eindeckung dürfen ausnahmsweise auch Faserzement-Walplatten oder Trapezblechplatten verwendet werden, wenn die Dachneigung unter 30 Grad beträgt. Für die Farbgebung gelten die obengenannten Farbwerke.
- § 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 freigelegt. 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 Hauptgebüdes. § 1 Satz 4 gilt in diesen Fällen nicht.
- § 3 Dachgauben sind nur als Schiepdachgauben oder Giebelgauben zulässig. Sie dürfen nicht mehr als 40% der jeweiligen Teilfläche des Daches überdecken und müssen seitlich mindestens zwei Meter Abstand von Gärten, Kellern 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 Rundbogengauben zulässig. Material und Farbton der Eindeckung von Dachgauben müssen mit dem Hauptdach identisch sein. Außerdem sind nach 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 rotbraune Verblendziegel oder mit solchen Ziegeln ausgemauertes Holzlachwerk zulässig. Es gelten die obengenannten Farbwerke. Fachwerkmasserien 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 Lauehecken, Holzäune, Maschenstrahlzäune und Mauern aus roten oder rotbraunen Ziegeln zulässig. Für Mauern gelten die obengenannten Farbwerke. 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 Orbelton 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 § 4 der Baumschutzsatzung wird deshalb besonders hingewiesen. Im Bereich der nachrichtlich übernommenen Gewässerrandstreifen gelten die Vorschriften des § 9a NWG. Diesem Bebauungsplan liegt die BauVO in der Fassung vom 23.01.1990 zugrunde.

V. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990; Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990; Niedersächsisches Bauordnung (NBauO)

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 28.01.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 239 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.12.1988 örtlich bekanntgemacht worden.

Delmenhorst, den 13.06.1994, Delmenhorst, den 01.11.1995
 Siegelt, Siegelt
 gez. U. Ihm, gez. U. Ihm

Die Planunterlage entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die stadtbaulich bedeutenden, beweglichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Stand vom Frühjahr 1992; die hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfreie, die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Anlagen in die Orthogonalität ist einwandfrei möglich.

Delmenhorst, den 7.12.1995, Delmenhorst, den 01.11.1995
 Siegelt, Siegelt
 gez. Rosen, gez. U. Ihm

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung wurden ausgearbeitet vom Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 239 und die zugehörige Begründung haben vom 11.07.1994 bis zum 11.08.1994 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

Der Rat der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 28.01.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 239 und die Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.02.1994 örtlich bekanntgemacht.

Delmenhorst, den 04.07.1994, Delmenhorst, den 01.12.1998
 Siegelt, Siegelt
 gez. Peter Meyer, gez. U. Ihm

Der Satzungsbeschluss ist gemäß Artikel 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes (BauROG), § 10 (3) BauGB am 28.11.1998 im Delmenhorster Kreisblatt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 28.11.1998 rechtsverbindlich geworden.

Delmenhorst, den 04.07.1994, Delmenhorst, den 01.12.1998
 Siegelt, Siegelt
 gez. K. Keller, gez. U. Ihm

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 19.01.1994 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 239 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.02.1994 örtlich bekanntgemacht.

Delmenhorst, den 04.07.1994, Delmenhorst, den 01.12.1998
 Siegelt, Siegelt
 gez. K. Keller, gez. U. Ihm