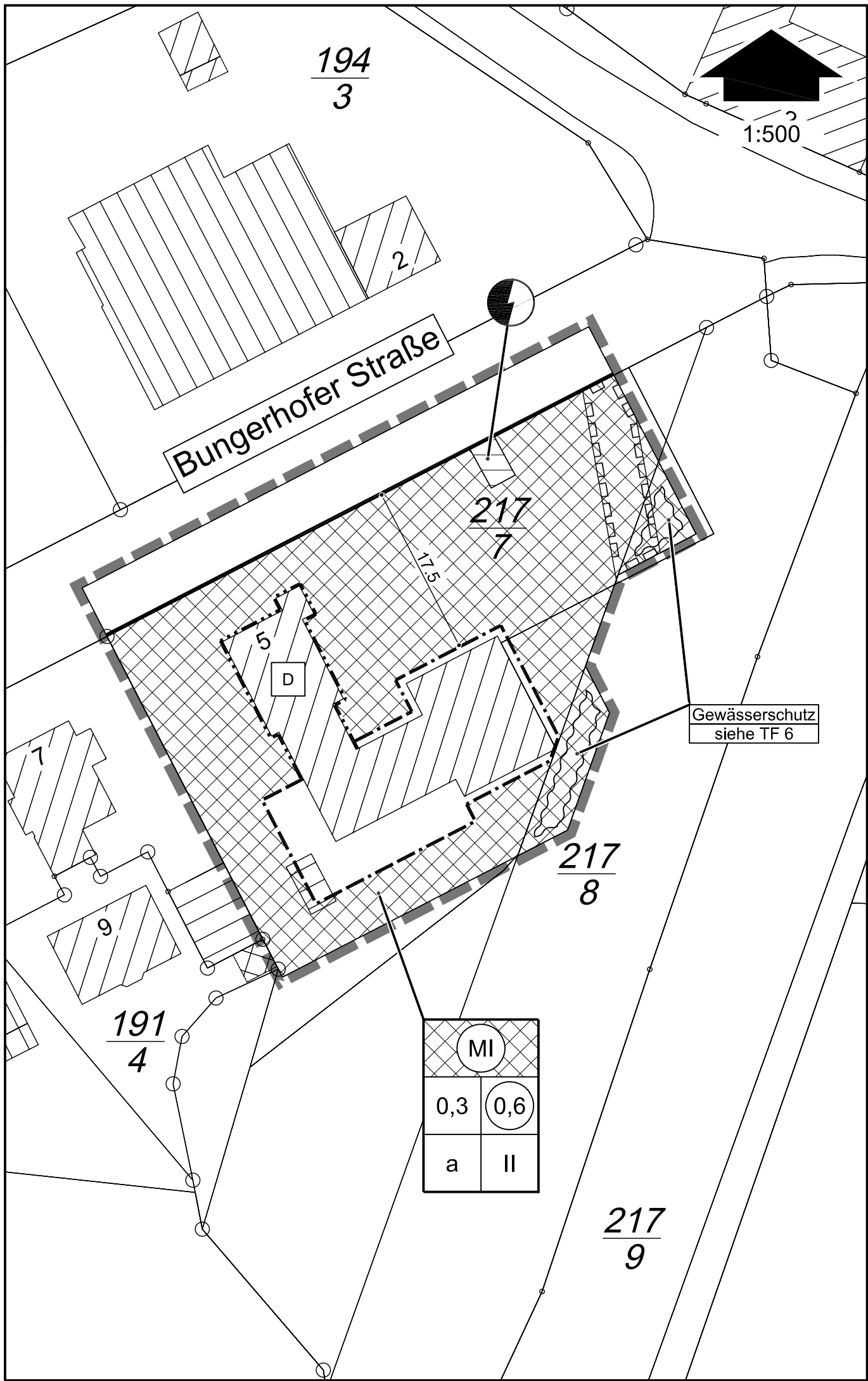
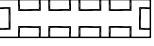
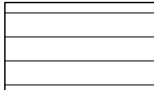
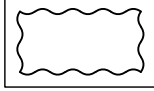




PLANZEICHENERKLÄRUNG	
1. <u>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</u>	7. <u>SONSTIGE PLANZEICHEN</u>
 Mischgebiete	 mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
2. <u>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</u>	 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
 Geschossflächenzahl (GFZ)	8. <u>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEMÄSS § 9 (6) BAUGB</u>
0,3 Grundflächenzahl (GRZ)	 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
3. <u>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</u>	
a Abweichende Bauweise	
--- -- Baulinie	
--- -- Baugrenze	
4. <u>VERKEHRSFLÄCHEN</u>	
 Straßenverkehrsflächen	
 Straßenbegrenzungslinie	
5. <u>FLÄCHEN FÜR VERSORGENGS-ANLAGEN</u>	
 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	
 Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen: Elektrizität	
6. <u>FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT</u>	
 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- In dem festgesetzten Mischgebiet sind je Einzelhaus nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
- Bei der gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise „a“ sind verringerte Grenzabstände zum Flurstück 217/8 der Flur 4, Gemarkung Hasbergen, zulässig. Zu allen anderen Flurstücksgrenzen gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) für die offene Bauweise.
- Im Mischgebiet sind selbstständige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment bis zu einer Gesamt-Geschossfläche von maximal 300 m² zulässig. Zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Randsortimente dürfen 10% der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebes nicht überschreiten.
- Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO nicht zulässig. Außerdem sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in einem 17, 5 m tiefen Bereich ab der Straßenbegrenzungslinie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich dabei um Gebäude handelt, und Garagen unzulässig.
- Auf den „Flächen für die Wasserwirtschaft“ sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO unzulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen und das Einvernehmen der Nutzung dieser Flächen durch den Ochtmverband erteilt wurde.
- Die mit einem Leitungsrecht belastete Fläche ist zugunsten des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes von Nebenanlagen, sofern es sich dabei um Gebäude handelt, freizuhalten. Auf dieser Fläche dürfen tief wurzelnde Bäume und Sträucher nicht gepflanzt werden.
- Die Beseitigung des im Mischgebiet anfallenden Regenwassers hat auf dem Baugrundstück durch Flächenversickerung zu erfolgen. Die Beseitigung des auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche anfallenden Regenwassers hat durch Versickerung und Ableitung in einer straßenbegleitenden Mulde zu erfolgen. Die straßenbegleitende Versickerungsmulde darf zur Schaffung erforderlicher Zufahrten überbaut werden.
- Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Je angefangene 5 Stellplätze ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist – gemessen in 1,0 m Höhe – ein Stammumfang von mindestens 16 cm bis 18 cm zu wählen. Die Pflanzbeete müssen mindestens 2 m² groß sein. Bei Abgang eines Baumes ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

HINWEISE

BAUDENKMAL

Bei dem Feuerwehrhaus von 1927 mit Gerätewart-Wohnung und Garage der ehemaligen Ortsfeuerwehr Hasbergen handelt es sich um ein Einzelbaudenkmal nach § 3 Abs. 2 NDSchG. Die denkmalrechtlich Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmal-schutzgesetzes sind zu beachten.

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.

BAUMSCHUTZSATZUNG

Auf § 3 der Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Delmenhorst wird hingewiesen.

KAMPFMITTEL

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – hier der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Regionaldirektion Hameln-Hannover – hat mit Schreiben vom 21.10.2019 mitgeteilt, dass die vorhandenen Luftbilder keine Bombardierung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zeigen. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel (zum Beispiel Granaten, Panzerfäuste oder Minen) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

SORTIMENTSLISTE

- Grundlage für die Definition der genannten Sortimente ist die Sortimentsliste des vom Rat der Stadt Delmenhorst am 12.09.2017 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes (vgl. Kapitel 2.5.1). Vor diesem Hintergrund werden folgende Sortimente den nahversorgungsrelevanten, den zentrenrelevanten und den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet:
- Nahversorgungsrelevante Sortimente sind Nahrungs- und Genussmittel (einschließlich Back- und Konditoreiwaren, Metzgerei- und Fleischereiwaren, Lebensmittel, Getränke, Reformwaren), Gesundheits- und Körperpflegeartikel sowie Drogeriewaren (einschließlich Parfümerieartikel sowie Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel), Arzneimittel und Apothekenwaren, Schnittblumen und kleinere Pflanzen, Zoologischer Bedarf und Tiernahrung, Zeitungen und Zeitschriften.
- Zentrenrelevante Sortimente sind Bekleidung und Wäsche (einschließlich Pelze, Handarbeitswaren, Wolle, Stoffe, Kurzwaren), Schuhe und Lederwaren (einschließlich Taschen, Koffer, Schirme), Sportartikel und Campingartikel (einschließlich Sportbekleidung und Sportgeräte, Campingartikel, Waffen, Jagdbedarf, Angelbedarf), Papier, Schreibwaren und Bücher (einschließlich Bürobbedarf), Spielwaren, Hobby- und Bastelartikel, Musikinstrumente (einschließlich Musikalien), Kunst, Bilder, Rahmen und Antiquitäten, Haus- und Tischwäsche, Heimtextilien und Raumausstattung (einschließlich Gardinen), Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat und Geschenkartikel (einschließlich Haushaltswaren), Elektrohaushaltsgeräte und Leuchten, Unterhaltungselektronik, Informationstechnologie, Telekommunikation und Foto (einschließlich neue Medien, Computer und Zubehör), pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel (einschließlich Optik, Hörgeräte, Sanitätswaren), Uhren und Schmuck.
- Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind Fahrräder und Zubehör, Möbel (einschließlich Küchen, Büromöbel, Gartenmöbel, Kinderwagen), Wohnneinrichtungsbedarf (einschließlich Matratzen und Teppiche), Bau- und Gartenbausortimente (einschließlich Zoortikel inklusive lebende Tiere, Teppichböden, Fußbodenbeläge, Parkett, Laminat, Kork, Bau- und Heimwerkerbedarf, Sanitär- und Badeinrichtungen, Farben, Lacke, Tapeten, Werkzeuge, Eisenwaren, Holz, Bauelemente, Baustoffe, Fliesen, Rollläden, Markisen, Türen, Gartenbedarf inklusive Geräte, Pflege- und Düngemittel und Pflanzengefäße, Indoor- und Outdoor-Pflanzen, KFZ- und Motorrad-Zubehör).

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) zuletzt geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – 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.

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041).

§ 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012, die durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244) zuletzt geändert worden ist.

PRÄAMBEL

Aufgrund der § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) zuletzt geändert worden ist und des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244), in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010, das durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244) zuletzt geändert worden ist, hat der Rat der Stadt Delmenhorst den Bebauungsplan Nr. 380 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 22.07.2021



Stadt Delmenhorst

gez. i.V. Markus Pragal
Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

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 05.07.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Delmenhorst, den 22.07.2021

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
RD Oldenburg-Oldenburg
Katasteramt Delmenhorst
Im Auftrag
Siegel
gez. Günter Janzen

Die erneute eingeschränkte Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes und der dazugehörigen Begründung wurde auf Grundlage von § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB fand in der Zeit vom 02.12.2020 bis einschließlich 18.12.2020 sowie in der Zeit vom 09.12.2020 bis einschließlich 23.12.2020 statt.

Delmenhorst, den 22.07.2021

Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag
Siegel
gez. Stefan Lehmann

Delmenhorst, den 22.07.2021

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 380 nach Prüfung aller Stellungnahmen und Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in seiner Sitzung am 16.06.2021 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Delmenhorst, den 22.07.2021

Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag
Siegel
gez. Stefan Lehmann

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung haben vom 07.08.2020 bis 07.09.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 29.07.2020 im Delmenhorster Kreisblatt bekanntgemacht worden.

Delmenhorst, den 22.07.2021

Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag
Siegel
gez. Stefan Lehmann

Delmenhorst, den 07.09.2021

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

Stadt Delmenhorst

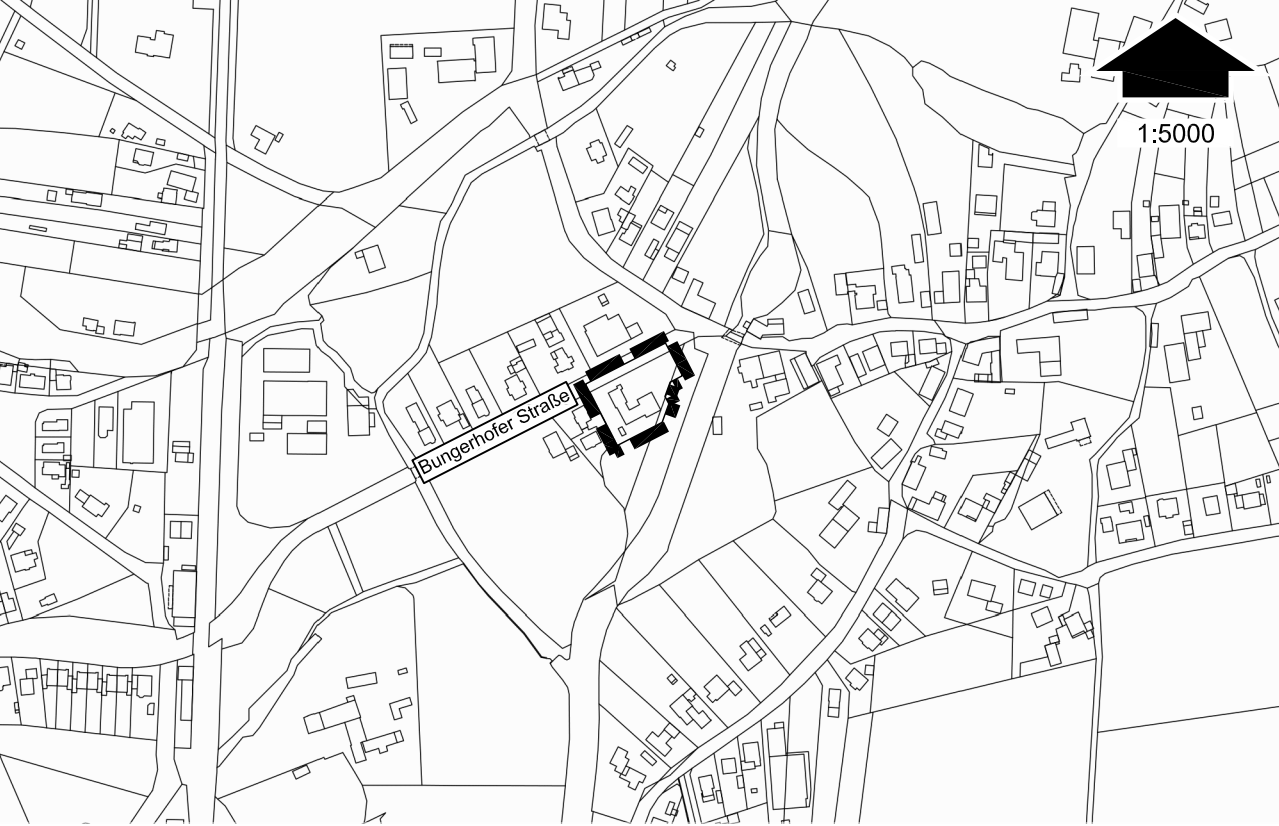


Bebauungsplan Nr. 380 "ehem. Ortsfeuerwehr Hasbergen"

für eine Fläche an der Bungerhofer Straße 5

Verfahren nach § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan



Rechtskräftig seit: 07.09.2021

FACHDIENST 51 - STADTPLANUNG

Entwurf: M.Sc. Annika Schulz
Zeichnung: Anke Eilers