



# Bebauungsplan Nr. 214

für die Grundstücke im Bereich Max-Planck-Straße Nr.1-13, Albert-Einstein-Straße Nr.2-12, Albert-Schweitzer-Straße Nr.1-7, Max-von-Laue-Straße Nr.1-25 und Jadestraße Nr.14 in Delmenhorst.

M. 1:1000

Aufgrund des § 1(3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.1986 und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) sowie der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den zur Zeit geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Delmenhorst diesen Bebauungsplan Nr. 214, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden lexikalischen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Delmenhorst, den 24.4.1989 Stadt Delmenhorst

gez. Thölke  
Oberbürgermeister

Siegel

gez. Schramm  
Oberstadtdirektor

## I. PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes nach § 12 BauGB treten alle bis dahin rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 214 außer Kraft.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Abgrenzung des Maßes der Nutzung und Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen.
- a) Art und Maß der baulichen Nutzung  
Reine Wohngebiete
- I, II Höchste Anzahl der Vollgeschosse
- SH Maximale Höhe des Schnittpunktes der Außenwände mit der Dachhaut an den Traufseiten der Gebäude über Straßenoberkante in m.
- FH Maximale Firsthöhe über Straßenoberkante in m.
- A Ausnahme für ein zusätzliches Vollgeschoss im Einzelfall zulässig.
- 0,3, 0,4 Grundflächenzahl
- 0,4, 0,5 Geschossflächenzahl
- 1,0 Mindestgröße der Baugrundstücke (600 bzw. 700 m²) für ein Einzelhaus
- b) Bauweisen, Baugrenzen  
Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig. Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen haben.
- Baugrenze
- c) Verkehrsflächen  
Straßenverkehrsfläche
- Bereich mit verkehrsberuhigtem Ausbau (Mischfläche)
- Straßenbegrenzungslinie
- Der Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsfläche ist in diesem Abschnitt für den Fahrzeugverkehr nicht gestattet.
- d) Flächen für den Gemeinbedarf  
Schule (Gymnasium)
- Städtische Verwaltung (Gartenamt)
- e) Grünflächen  
Öffentlicher Grünzug
- Öffentliche Parkanlage
- Städtische Gärtnerei (Gartenamt)
- f) Festsetzungen nach § 9(1) 25 BauGB  
Zu erhaltende Bäume
- Hinweis: Mit der Festsetzung "Zu erhaltende Bäume" 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.
- Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.
- g) Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9(6) BauGB  
Wasserschutzgebiet Delmenhorst-Wiekhorn, Schutzzone III A im gesamten Planbereich. Die Verordnung vom 19.8.1975 ist zu beachten. Öffentliche Wassergut (Hoyersgraben). Die wasserrechtlichen Vorschriften sind zu beachten.
- Landschaftsschutzgebiete. Auf die Verordnung vom 16.3.1983 wird hingewiesen.

## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen dürfen Nebenanlagen nach § 14(1) der BauNVO sowie bauliche Anlagen nach § 12(1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nicht errichtet werden. Garagen, die mindestens 5,0m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, können als Ausnahme zugelassen werden.
2. Für bestehende Gebäude und Gebäudeanteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen gilt die Festsetzung der Baugrenzen nur, wenn sie durch einen Neubau ersetzt oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sind als Ausnahme zulässig.
3. Die Ausnahmen nach § 3(3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
4. Im Bereich der Grundstücke beiderseits der Max-Planck-Straße, der Albert-Einstein-Straße und der Max-von-Laue-Straße sind Einfriedungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) unzulässig. Natürliche Einfriedungen (Hecken) bis max. 60 cm über OK Straße können als Ausnahme zugelassen werden.

## III. RECHTSGRUNDLAGEN:

das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986, die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 15.9.1977, zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO), (§ 98) i.d.F. vom 6.6.1986.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.9.1987 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2(1) BauGB am 1.10.1987 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Delmenhorst, den 2.10.1987

Siegel

Der Oberstadtdirektor:  
Stadtplanungsamt  
Im Auftrage

gez. Salbeck  
Bauamtsrat

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben vom 6.1.1989 bis 6.2.1989 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgestellt.

Delmenhorst, den 7.2.1989

Siegel

Der Oberstadtdirektor:  
Stadtplanungsamt  
Im Auftrage

gez. Salbeck  
Bauamtsrat

Die Planunterlagen entsprechen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Okt. 1987).

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 8.6.1989

Siegel

Der Dr. R. Brückner  
Verm. Oberamt

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3(2) BauGB) in seiner Sitzung am 24.4.1989 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Delmenhorst, den 25.4.1989

Siegel

Der Oberstadtdirektor:  
Stadtplanungsamt  
Im Auftrage

gez. Salbeck  
Bauamtsrat

Für die Aufstellung des Planentwurfes:

Delmenhorst, den 15.6.1988

Stadtplanungsamt:

gez. Oettinger  
Stadtbaurat

Stadtplanungsamt:  
i. A. gez. Mehn  
Dipl.-Ing.

Im Anzeigeverfahren gemäß § 11(3) BauGB habe ich mit Verfügung vom 22.8.1989 - Az. 309.2-2102-01000 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltendgemacht.

Odenburg, den 22.8.1989

Reg.-Bez. Weser-Ems

Siegel

Im Auftrage  
gez. Dr. Müller

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.11.1988 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.12.1988 ortsüblich bekanntgemacht.

Delmenhorst, den 23.11.1988

Siegel

Der Oberstadtdirektor:  
Stadtplanungsamt  
Im Auftrage

gez. Meyer  
Bauassessorin

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am 22.9.1989 im Amtsblatt Nr. 38 für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 214 ist damit am 22.9.1989 rechtsverbindlich geworden.

Delmenhorst, den 25.9.1989

Siegel

Der Oberstadtdirektor:  
Stadtplanungsamt  
Im Auftrage

gez. Meyer  
Bauassessorin

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur: 57, Maßstab: 1:1000  
Die Verzierfaltung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Mds. Vermessungs- und Kataster-gesetz vom 2. Juli 1985 - Nos. 0181, S. 187); dazu gehören auch Zwecke der Bauleistungsplanung.