

Stadt Delbrück

Gebietsabgrenzung

Im Norden: In der Flur 7, entlang der südlichen Grenze des Flurstückes 102...
Im Osten: In der Flur 5, entlang der westlichen und südlichen Grenze von Flurstück 216...

Im Süden:

In der Flur 3, südliche Grenze von Flurstück 440, 635 und 583, sowie westliche Grenze von Flurstück 455, östliche Grenze von Flurstücken 528 und 523, südwestliche Grenze von Flurstück 501...

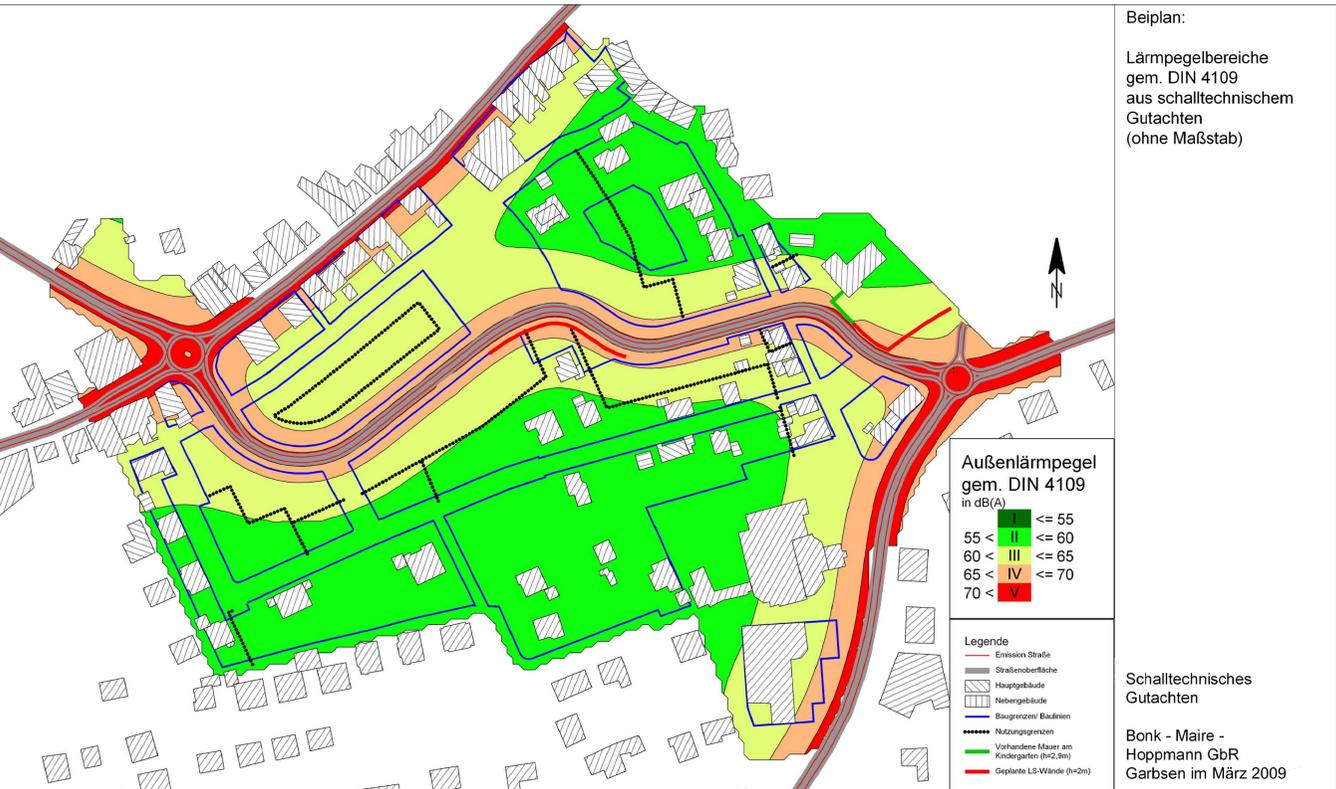
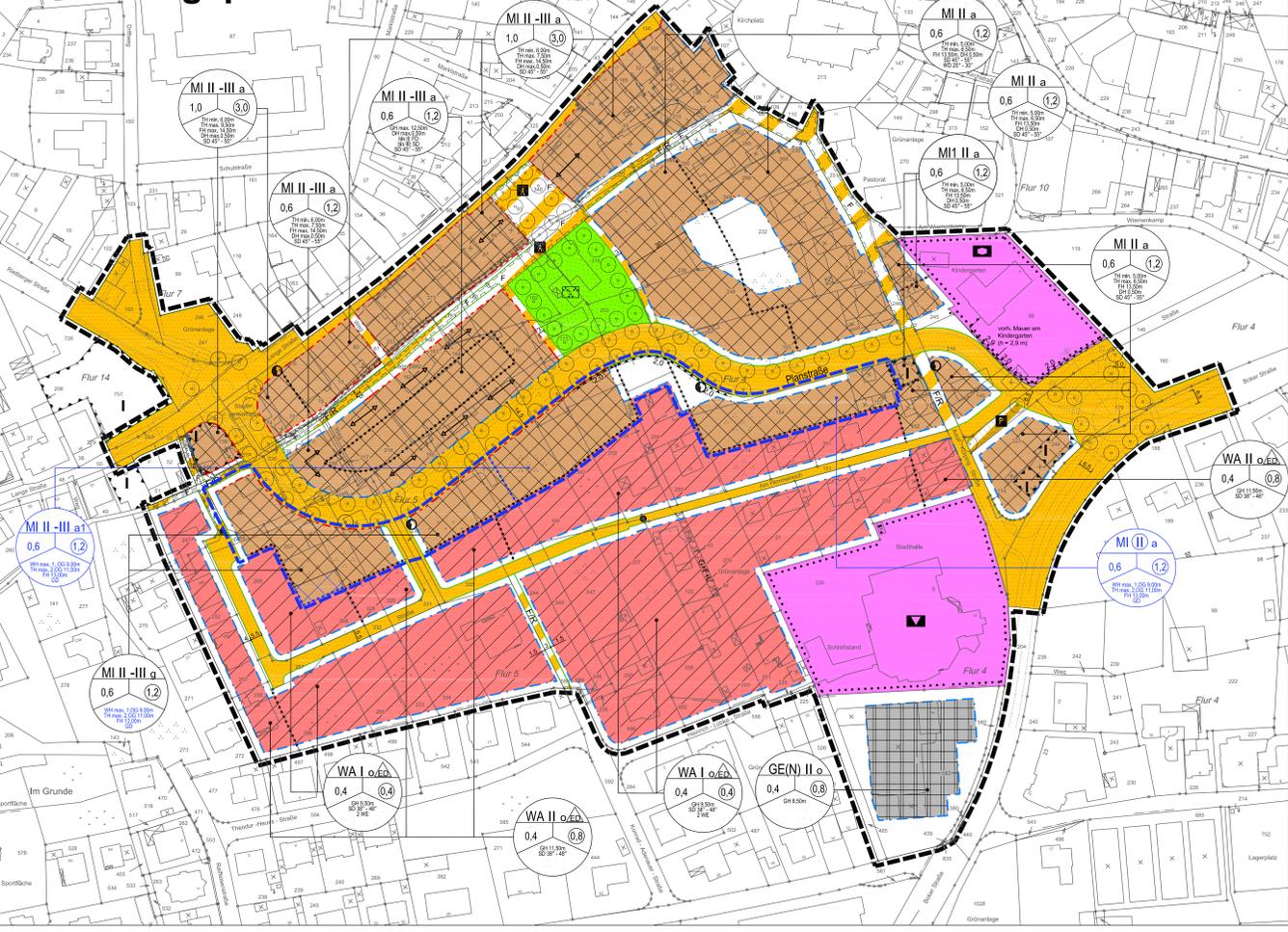
Bestandteile der 4. Änderung des Bebauungsplanes sind:

- A. Nutzungsplan
B. Angabe der Rechtsgrundlagen
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Hinweisen
D. Sonstige Darstellungen und Anmerkungen zum Planinhalt

Beigefügt ist dieser Bebauungsplanänderung:

- Begründung

A. Nutzungsplan



Beiplan: Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 aus schalltechnischem Gutachten (ohne Maßstab)

Schalltechnisches Gutachten Bonk - Maire - Hoppmann GbR Garbsen im März 2009

B. Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauVVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)...

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Hinweisen

(0) Grenzen und Abgrenzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 1 (4) und 16 (5) BauVVO

(1) Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet -WA- gem. § 4 BauVVO
Zulässig sind gem. § 4 (2) BauVVO
-Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauVVO
-die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauVVO...

(2) Maß der baulichen Nutzung

Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ, GFZ) z.B.: 0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
z.B.: 1,6 maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
z.B.: II zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

(3) Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) Ziffer 12 und 14 BauGB
Zweckbestimmung: Elektrizität (Transformatorstation - Standortvermerkung)
Hinweise: Eine Darstellung der Fläche für Versorgungsanlagen wird aufgrund der Kleinflächigkeit nicht vorgenommen.

(4) Grünflächen

öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: öffentliche Grünflächen

(5) Planungen, Nutzungsregeln, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Planung der Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) Ziffer 12 und 14 BauGB
Zweckbestimmung: Elektrizität (Transformatorstation - Standortvermerkung)
Hinweise: Eine Darstellung der Fläche für Versorgungsanlagen wird aufgrund der Kleinflächigkeit nicht vorgenommen.

(6) Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Stadthalle)
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertages)

(7) Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Hinweise: Führt die Baugrenze oder die Baulinie mit der Straßenbegrenzungslinie zusammen, so ist die Baugrenze oder die Baulinie eingetrag.

(8) Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Stadthalle)
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertages)

Unterer Bezugspunkt gem. § 18 (1) BauVVO ist die zur Erschließung der Baugrundstücke bestimmte ausgebauten / vorhandene Straßenverkehrsflächen...

(3) Bauweise, überbaubar und nicht überbaubar Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Bauweise gem. § 22 BauVVO
offene Bauweise
abgeschlossene Bauweise
abgewinkelte Bauweise gem. § 22 (4) BauVVO
abgewinkelte Bauweise gem. § 22 (4) BauVVO
Baugrenze gem. § 23 (1), (3) BauVVO
Baulinie gem. § 23 (1), (2) BauVVO

(4) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Wohnungen wird pro Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) auf zwei Wohnungen beschränkt.

(5) Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Stadthalle)
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertages)

(6) Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Stadthalle)
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertages)

(7) Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Hinweise: Führt die Baugrenze oder die Baulinie mit der Straßenbegrenzungslinie zusammen, so ist die Baugrenze oder die Baulinie eingetrag.

(8) Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Stadthalle)
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertages)

(9) Grünflächen

öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: öffentliche Grünflächen

(10) Planungen, Nutzungsregeln, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Planung der Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) Ziffer 12 und 14 BauGB
Zweckbestimmung: Elektrizität (Transformatorstation - Standortvermerkung)
Hinweise: Eine Darstellung der Fläche für Versorgungsanlagen wird aufgrund der Kleinflächigkeit nicht vorgenommen.

anzupflanzender Baum

(11) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Gehrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- / Entsorgungsträger
Fahrrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- / Entsorgungsträger
Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

(12) Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB
Schallschutzvorkehrungen: aktive bauliche Schallschutzmaßnahme (mit Angabe der zum Schutz notwendigen Mindesthöhe ab Oberkante Straßenverkehrsfläche)

(13) Örtliche Bauvorschriften

Bei Doppelhäusern sind Dachform, -neigung, Material und Farbe der äußeren Wandflächen und der Dachneigung einheitlich zu wählen. Art und Gestaltung der zulässigen Dachaufbauten und -einschnitte sind aufeinander abzustimmen. Garagenbaukörper sind in der Farbgebung auf den Hauptbaukörper abzustimmen.

(14) Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Stadthalle)
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertages)

(15) Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Hinweise: Führt die Baugrenze oder die Baulinie mit der Straßenbegrenzungslinie zusammen, so ist die Baugrenze oder die Baulinie eingetrag.

(16) Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Stadthalle)
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertages)

(17) Grünflächen

öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: öffentliche Grünflächen

(18) Planungen, Nutzungsregeln, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Planung der Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) Ziffer 12 und 14 BauGB
Zweckbestimmung: Elektrizität (Transformatorstation - Standortvermerkung)
Hinweise: Eine Darstellung der Fläche für Versorgungsanlagen wird aufgrund der Kleinflächigkeit nicht vorgenommen.

(19) Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Stadthalle)
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertages)

(20) Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Hinweise: Führt die Baugrenze oder die Baulinie mit der Straßenbegrenzungslinie zusammen, so ist die Baugrenze oder die Baulinie eingetrag.

Innenhalb der Mischgebiete wird festgesetzt zu Dachaufbauten / Dachgauben, Zwerchhäuser / Zwerchgiebel, Drempehölzer:

Dachaufbauten / Dachgauben
Dachgauben sind für die gesamte Fassadenseite nur zur Belichtung einer Geschossebene zulässig.
Dachgauben dürfen die Traufe nicht unterbrechen.
Dachgauben sind entweder als Schräppgauben oder mit Satteldächern zulässig. Letztere dürfen in ihrer Neigung nicht mehr als 5° von der Neigung des Hauptdaches abweichen.

(11) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Gehrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- / Entsorgungsträger
Fahrrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- / Entsorgungsträger
Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

(12) Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB
Schallschutzvorkehrungen: aktive bauliche Schallschutzmaßnahme (mit Angabe der zum Schutz notwendigen Mindesthöhe ab Oberkante Straßenverkehrsfläche)

(13) Örtliche Bauvorschriften

Bei Doppelhäusern sind Dachform, -neigung, Material und Farbe der äußeren Wandflächen und der Dachneigung einheitlich zu wählen. Art und Gestaltung der zulässigen Dachaufbauten und -einschnitte sind aufeinander abzustimmen. Garagenbaukörper sind in der Farbgebung auf den Hauptbaukörper abzustimmen.

(14) Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Stadthalle)
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertages)

(15) Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Hinweise: Führt die Baugrenze oder die Baulinie mit der Straßenbegrenzungslinie zusammen, so ist die Baugrenze oder die Baulinie eingetrag.

(16) Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Stadthalle)
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertages)

(17) Grünflächen

öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: öffentliche Grünflächen

(18) Planungen, Nutzungsregeln, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Planung der Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) Ziffer 12 und 14 BauGB
Zweckbestimmung: Elektrizität (Transformatorstation - Standortvermerkung)
Hinweise: Eine Darstellung der Fläche für Versorgungsanlagen wird aufgrund der Kleinflächigkeit nicht vorgenommen.

(19) Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Stadthalle)
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertages)

Übersichtsplan M 1:5000
Maßstab im Original 1 : 1000
19.02.2014
Norden

Drees Huesmann
Vertriebsstelle 97
D-33689 Bielefeld
fon 05205 3220602
fax 05205 32879
info@dhp-senstadt.de
www.dhp-senstadt.de