



Vermessung	Entwurfsbearbeitung
Die Planunterlagen entsprechen hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topographie (Stand 12.01.2016) den Anforderungen des § 1 der Flurstücksgesetz. Es wird bescheinigt, dass die Festsetzung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	Der Bürgermeister Delbrück, 08.06.2016 i. A. gez. Drüke (Drüke, Bauleiter)
Delbrück, 08.06.2016 Öffent. best. Vermessungsingenieur	Angefertigt: Delbrück, 08.06.2016 gez. Harbig (Harbig)
Aufstellung	Beteiligung der Öffentlichkeit
Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Delbrück vom 07.07.2016 geändert worden. Der Änderungsbeschluss wurde am 11.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht.	Dieser Plan ist gem. § 3 (1) BauGB am 11.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Darlegung und Anhörung erfolgte vom 23.08.2016 bis 09.09.2016 erschießlich. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 11.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
Delbrück, 12.07.2016 gez. Peitz (Bürgermeister)	Delbrück, 12.07.2016 gez. Peitz (Bürgermeister)
Offenlegung	Satzung
Dieser Plan hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 04.10.2016 bis einschließlich 04.11.2016 öffentlich ausliegen. Die Auslegung wurde am 13.09.2016 bekannt gemacht.	Dieser Plan ist nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 10 i. V. m. § 13a BauGB vom Rat der Stadt Delbrück am 15.12.2016 als Satzung beschlossen worden. Delbrück, 16.12.2016
Delbrück, 07.11.2016 gez. Peitz (Bürgermeister)	Delbrück, 16.12.2016 gez. Peitz (Bürgermeister)
Ausfertigung	Inkrafttreten
Es wird hiermit bestätigt, dass dieser Bebauungsplan dem Beschluss des Rates der Stadt Delbrück am 15.12.2016 zu Grunde lag.	Dieser Plan mit Begründung liegt gem. § 10 BauGB ab 19.12.2016 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Ort und Zeit der Auslegung sind am 19.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Delbrück, 16.12.2016 gez. Peitz (Bürgermeister)	Delbrück, 20.12.2016 gez. Peitz (Bürgermeister)
Übereinstimmung	Stadt Delbrück
Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan wird bescheinigt. Delbrück, _____ i. A. (Drüke, Oberbaufach)	Gemarkung: Delbrück Flur: 4 Größe des Plangebietes: 0,06 ha

Verfahrensstand: Offenlegungsplan / Satzungsplan

Planungsstand vom: 08.06.2016

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Sonstige Planzeichen
Mischgebiet	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Flurstücksgrenze
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Flurgrenze
z.B. 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)	
z.B. 1,2 Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Nutzungsabstände
a abweichende Bauweise	Nutzungsabstände
Baugrenze	
überbaubare Grundstücksfläche	
nicht überbaubare Grundstücksfläche	

Örtliche Bauvorschriften nach § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

SD Satteldach

DI Dachstuhl

maximal zulässige Dachneigung

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauGB:

- Wohngebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauGB),
- Geschäfts- und Einzelhandelsbetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 BauGB),
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauGB),
- sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauGB),
- Anlagen für Veraltnungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauGB).

Unzulässig gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind:

- Gartenbauanlagen (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauGB),
 - Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauGB),
 - Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauGB).
- Auch ausnahmsweise nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB nach § 6 Abs. 3 BauGB:
- Gartenbauanlagen (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauGB),
 - Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauGB),
 - Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bestimmten Teile des Gebiets gemäß § 6 Abs. 3 BauGB.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den Mischgebieten sind Geschosse als Vollgeschosse ausnahmsweise nicht auf die Geschosflächenzahl anzurechnen, wenn sie ausschließlich als Garagen/Stellplätze sowie zur Erschließung genutzt werden gemäß § 17 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 und 4 BauGB. In den Mischgebieten bleiben Tiefgaragen (Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden ohne Anrechnung auf die Geschosflächenzahl) gemäß § 21 Abs. 4 und 5 BauGB.

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte und der äußeren Fahnenlinie von Dachstuhl und Außenwand, mittig von der Fassade und rechtswegig zur Schnittlinie gemessen.

Als First- und Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte und der Oberkante Firstlinie, Attika bzw. Schornstein der Dachflächen / Dachfläche Außenwand.

Unter Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauGB ist die zur Erschließung der Baugrundstücke bestimmte ausgebaute / vorhandene Straßenverkehrsfläche (Dachkante). Es ist der Mittelwert aus der Verlängerung der Grundstücksmitte (bzw. -grenze) zur Straßenbegrenzungslinie zu bilden.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauGB. In Abweichung von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit größerer Anwesenheit Länge und Breite als 50,00 Meter zulässig.

Hinweise: Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen (Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangsstufen und deren Überdachungen und Vorbauten wie Erker und Balkone) und die bei der Bemessung der bautechnischen Abstände nicht berücksichtigte bleiben in geringfügigem Ausmaß gemäß § 23 Abs. 2 Satz 2 BauGB zulässig.

Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 14 und 21 BauGB).

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauGB sind nur unter nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 3 BauGB:

- Gartenbauanlagen (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauGB),
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauGB),
- Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bestimmten Teile des Gebiets gemäß § 6 Abs. 3 BauGB.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den Mischgebieten sind Geschosse als Vollgeschosse ausnahmsweise nicht auf die Geschosflächenzahl anzurechnen, wenn sie ausschließlich als Garagen/Stellplätze sowie zur Erschließung genutzt werden gemäß § 17 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 und 4 BauGB. In den Mischgebieten bleiben Tiefgaragen (Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden ohne Anrechnung auf die Geschosflächenzahl) gemäß § 21 Abs. 4 und 5 BauGB.

Planungen, Nutzungsregeln, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB)

Stellplätze sind als wassergebundene Decke bzw. Pflasterung mit mindestens 30 % durchlässigem Anteil oder 3 cm Fugen auszuführen.

Zur Fassadenbegrenzung für Nebengebäude und Garagen wird eine Begrenzung mit standortgerechten Kletterpflanzen empfohlen.

Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor

schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Innere der WA- und MI-Gebiete sind alle schutzbedürftigen Außenbereiche (Balkon, Loggia, Terrassen, Freizeite im Garten etc.) eines Grundstücks südlich bzw. südwestlich von Gebäuden / baulichen Anlagen vorzusehen.

Für schutzbedürftige Räume sind im Falle von Neubauten oder baulichen Veränderungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 gemäß nachstehender Tabelle vorzusehen:

Lärmgebiet	Mäßiglicher Außenlärmpegel dB(A)	Außenlärmpegel im Wohnraum dB(A)	Binnengeräusch im dB
II	61 bis 65	35	30

Bei der Bemessung zugrunde zu legenden Lärmpegelbereiche sind der zeichnerischen Darstellung (Beispiel) zu entnehmen.

Für die von der zugeordneten Gebietskategorie angewandten Lärmpegelbereiche und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenräumen im Außenbereich (z.B. bei geschlossener Bebauung) sind die Lärmpegelbereiche zu berücksichtigen.

Bei Schlafräumen und Kinderzimmern muss die erforderliche Raumtönung konform mit dem in der Regel für geschlossenen als auch bei gekippt geöffneten Fenstern sollte ein Bauteilmaß von 30 dB(A) nicht überschritten werden. Dies ist innerhalb des gesamten Plangebietes abhängig von Außenlärmpegel, durch den Außenbereich (z.B. bei geschlossener Bebauung) zu berücksichtigen.

Bei der Bemessung zugrunde zu legenden Lärmpegelbereiche sind der zeichnerischen Darstellung (Beispiel) zu entnehmen.

Örtliche Bauvorschriften nach § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Allgemeines: Bei Doppelhäusern sind Dachform, -neigung, Material und Farbe der äußeren Wände und der Dachdeckung einheitlich zu wählen. Art und Gestaltung der zulässigen Dachaufbauten und -einbauten sind aufeinander abzustimmen. Garagenbaukörper sind in der Farbgebung auf den Hauptbaukörper abzustimmen.

Fassaden: Fassaden von Garagen geschossen sind so zu gestalten, dass Fahrzeuge von außen nicht sichtbar sind.

Dachform / Dachneigung: Es gilt der Eintrag zur Dachform und Dachneigung in der Schablonen-Planzeichnung (SD = Satteldach). Andere Dachformen sind nur innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ausnahmsweise zulässig, unter der Voraussetzung, dass geneigte Flächen zur Ausrichtung kommen. Flachdächer (FD) sind nur innerhalb der dafür festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Für Gebäudeteile, die als Dachterrassen / Freizeite den Gebäudeschluss bilden, sind Flachdächer zulässig.

Innere der Mischgebiete wird festgesetzt zu Dachaufbauten / Dachbauten, Zwerchhäuser / Zwerchhäuser, Drempeelhöhe.

Dachaufbauten / Dachbauten: Dachaufbauten sind für die gesamte Fassadenbreite nur zur Belichtung einer Geschossebene zulässig. Dachaufbauten dürfen die Traufe nicht unterbrechen. Dachaufbauten dürfen in ihrer Neigung nicht mehr als 5° von der Neigung des Hauptdaches abweichen.

Dachbauten müssen vom Ortsgang einen Mindestabstand von 1,50 Meter haben, als Bezugspunkt gilt die Schnittrichtung zwischen Oberfläche der Dachhaut und der Gebäudewand.

Dachbauten dürfen auf einer Dachfläche in ihrer Länge nicht mehr als 30 % der Traufbreite erreichen.

Zwerchhäuser / Zwerchhäuser: Zwerchhäuser unterbrechen die Traufe, sie können im Grundriss 0,50 Meter vorgehen und dabei Baugrenzen und Balken im diesem Maß überschreiten. Für Zwerchhäuser sind nur Satteldächer zugelassen, deren Neigung nicht mehr als 5° von der Neigung des Hauptdaches abweichen darf.

Die Traufhöhe des Zwerchhauses darf maximal 2,30 Meter über der des Hauptdaches liegen - die Firsthöhe muss mindestens 1,00 Meter über der des Hauptdaches liegen.

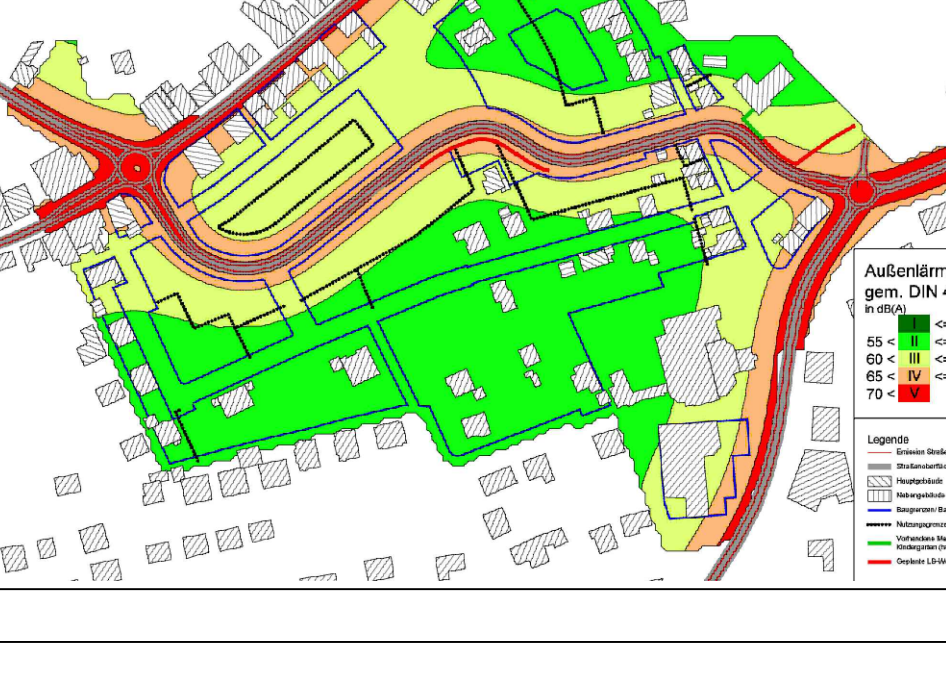
Allgemeine Hinweise

Bei Bodenöffnungen können Bodenränder (kulturschützende Bodenränder, d.h. Mauerwerk, Einzelbündel, aber auch Veränderungen und Veränderungen in der natürlichen Bodenschicht) entstehen. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, West-Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0521 / 520250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsorte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DStG).

DIN 18202 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten. Bei abgetragenen Gehäusen ist gleichzeitiger Ersatz zu schaffen. Eine Ausfertigung der DIN 18202 kann zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Delbrück eingesehen werden.

Für die Benutzung des Grundwassers und von oberirdischen Gewässern (Entnahme, Einleitung, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) muss ein Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren durchgeführt werden. Große Glasflächen an baulichen Anlagen sind zum Vogelschutz so auszuführen, dass Kollisionen vermieden werden.

Zur Verringerung des Abflusses des Niederschlagswassers wird die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser empfohlen. Eine Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nach der Trinkwasserverordnung § 17 Abs. 1 und nach DIN 1988 Teil 4 Abs. 3.2.1, nicht zulässig. Die DIN 1988 (Technische Regel Trinkwasserinstallation) ist bei der Errichtung und Nutzung einer Regenwasseranlage zu beachten.



Rechtsgrundlagen

Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

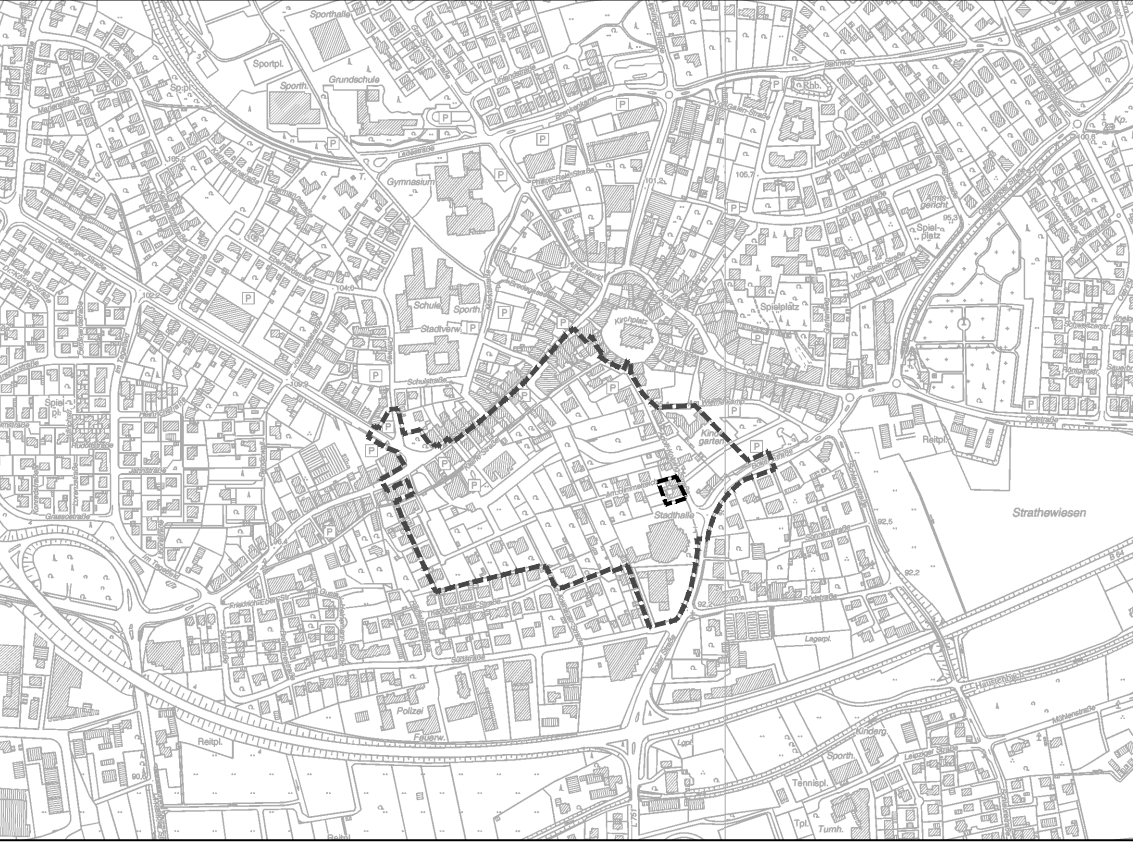
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.11.1999 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294).

§ 87 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1984 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 486).

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741).

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Stadt Delbrück

Bebauungsplan Nr. 12a

"Himmelreich"

in
Delbrück - Mitte
6. Änderung