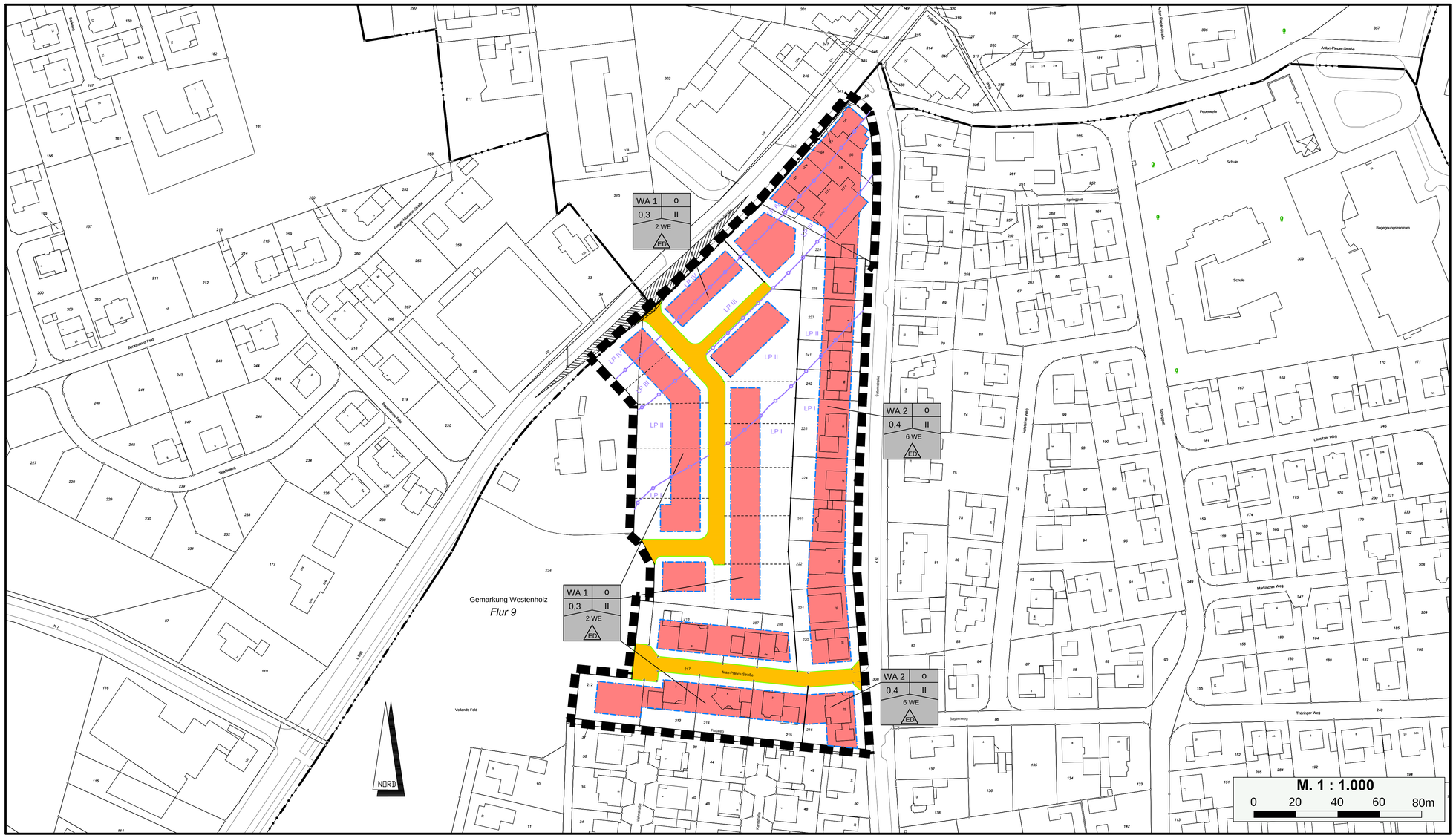


Vermessung

Die Planunterlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topographie (Stand 01.01.2011) den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90. Es wird bescheinigt, dass die Festsetzung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Delbrück, _____ gez. Stör

Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Entwurfsbearbeitung

Der Bürgermeister

Delbrück, 02.09.2013

i. A. gez. Drüke

(Drüke, Stadtbaudirektor)

Angefertigt: gez. Bauch

Delbrück, 02.09.2013 (Bauch)

Aufstellung

Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Delbrück vom 15.12.2011 und vom 25.09.2013 aufgestellt worden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.17.2011 und am 30.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Delbrück, 01.10.2013

gez. Peitz

(Bürgermeister)

Beteiligung der Öffentlichkeit

Dieser Plan ist gem. § 3 (1) BauGB am x x x x erörtert worden.
Die öffentliche Darlegung und Anhörung erfolgte vom 16.01.2012 bis 16.02.2012 und vom 14.10.2013 bis 14.11.2013 einschließlich.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 16.12.2011 und am 30.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Delbrück, 15.11.2013

gez. Peitz

(Bürgermeister)

Offenlegung

Dieser Plan hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 21.02.2014 bis einschl. 21.03.2014 öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde am 13.02.2014 bekannt gemacht.

gez. Peitz

Delbrück, 24.03.2014

(Bürgermeister)

Satzung

Dieser Plan ist nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Delbrück am 10.04.2014 als Satzung beschlossen worden.

Delbrück, 11.04.2014

gez. Peitz

(Bürgermeister)

Ausfertigung

Es wird hiermit bestätigt, dass dieser Bebauungsplan dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Delbrück am 10.04.2014 zu Grunde lag.

gez. Peitz

Delbrück, 11.04.2014

(Bürgermeister)

Inkrafttreten

Dieser Plan mit Begründung liegt gem. § 10 BauGB ab 28.05.2014 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Ort und Zeit der Auslegung sind am 28.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

gez. Peitz

Delbrück, 30.05.2014

(Bürgermeister)

Übereinstimmung

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan wird bescheinigt

Der Bürgermeister

Delbrück, _____

i. A.
(Drüke, Stadtbaudirektor)

Stadt Delbrück

Gemarkung: Westenholz

Flur: 9

Größe des Plangebietes: 2,7 ha

Verfahrensstand: Offenlegungsplan / Satzungsplan

Planungsstand vom: 03.02.2014

Zeichenerklärung

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

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

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

z.B. 2 WE — Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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)

LP II, LP I — Lärmpegelbereiche

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

Sichtdreiecke

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
GRZ	Zahl der Vollgeschosse
Anzahl der Wohneinheiten	
Haustypen	

Textliche Festsetzungen

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

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind folgende Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig:
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr.3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr.4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

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

Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird die **Außenwandhöhe der Traufe**, gemessen von der Oberkante Rohdecke Erdgeschossfußboden bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenwand bei **geneigten Dächern größer 25° Dachneigung**, wie folgt festgesetzt.

	WA 1	WA 2
minimal	3,75 m	3,75 m
maximal	4,50 m	6,50 m

Eine Überschreitung der Außenwandhöhe ist auf maximal 1/3 der Wandlänge (traufseitig) zulässig.

Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird eine **Firsthöhe**, gemessen von der Oberkante Rohdecke Erdgeschossfußboden bis First bei **geneigten Dächern größer 25° Dachneigung**, wie folgt festgesetzt:

	WA 1	WA 2
minimal	6,50 m	6,50 m
maximal	10,00 m	10,75 m

Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird eine **Gebäudehöhe**, gemessen von der Oberkante Rohdecke Erdgeschossfußboden bis oberstem Abschluss des Gebäudes, bei einem Flachdach die Oberkante Attika, für ein **Flachdach, geneigtes Dach bis einschließlich 25° Dachneigung** oder **einhüftiges Pultdach** wie folgt festgesetzt:

	WA 1	WA 2
minimal	6,00 m	6,00 m
maximal	8,00 m	9,00 m

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind im Zufahrtsbereich in einem Abstand von mindestens 5,00 Metern zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Sollte sich gleichzeitig für die Garage und den überdachten Stellplatz ergeben, dass eine Errichtung parallel zu einer zweiten Straßenbegrenzungslinie erfolgt, so ist ein Mindestabstand von 3,00 Metern zu dieser Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
Nebenanlagen haben einen Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Dieser Grundstücksbereich ist mit Gehölzen zu begrünen.

Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen in eingeschossiger Bauweise (max. Traufhöhe 3,00 m) zulässig.

Zulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Mit der Festsetzung der Anzahl der Wohneinheiten sind maximal 2 bzw. 6 Wohneinheiten pro Wohngebäude sowie maximal 1 bzw. 3 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Sichtdreiecke ist jegliche Nutzung, Bebauung und Bepflanzung ab einer Höhe von 0,80 Metern über der Oberkante der Fahrbahn unzulässig.

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)

In den in der Planzeichnung festgelegten Lärmpegelbereichen sind zum Schutz vor Lärmimmissionen bei der Errichtung, Nutzungsänderung oder baulichen Änderung von Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Die baulichen Schutzvorkehrungen sind entsprechend dem resultierenden Schalldämmmaß R'w.res der DIN 4109 (Ausgabe November 1989, Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) vorzunehmen:

Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB (A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen erf. R'w res des Außenbauteils in dB	Büroräume u.ä.
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen ein entsprechender Nachweis geführt wird, der die Anforderungen des zum Bebauungsplan gehörenden Schallgutachtens der Firma Akus, Bielefeld, erfüllt.

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

Dachgestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Als Dächer sind im Geltungsbereich geneigte Dächer, Flachdächer und Pultdächer zulässig. Als Flachdach gilt ein Dach bis zu einer Dachneigung von einschließlich 5°.

Bei der Ausführung eines einhüftigen Pultdaches darf der Versatz von oberstem Gebäudeabschluss bis zweitem Wandabschluss 1,50 Meter nicht überschreiten.

Die Ausführung eines zweihüftigen Pultdaches hat die Festsetzungen zu geneigten Dächern mit einer Dachneigung größer 25° einzuhalten.

Dachgauben (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von mindestens 35° gestattet. Sie dürfen bei eingeschossiger Bauweise 1/2 der Trauflänge und bei zweigeschossiger Bauweise 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

Sockelhöhe (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Die Sockelhöhe darf max. 0,50 m über Oberkante fertiger Straße bis OK Rohdecke Erdgeschossfußboden, gemessen mittig am Gebäude, betragen.

Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Zier- oder Nutzgarten anzulegen. Hierbei sind mindestens 50 % der Gehölze mit heimischen Arten gemäß folgender Liste zu bepflanzen.

Lebende Hecken in Wohngebieten

Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Hasel (Cornus sanguinea)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Schlehe (Prunus spinosa)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Wildrose (Rosa canina)

Rank- und Kletterpflanzen zur straßenseitigen Bepflanzung eines Sichtschutzes.

Efeu (Hedera helix)
Kletterrose (Rosa spec.)
Prunkwinde (Ipomoea spec.)
Waldrebe (Clematis)

Einzelbäume für Gärten in Wohngebieten.

Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Buche (Fagus silvatica)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Esche (Fraxinus excelsior)
Linde (Tilia cordata, Tilia platyphyllos)
Stieleiche (Quercus robur)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Walnuss (Juglans regia)
Weide (Salix spec.)

Obstgehölze (Auswahl)

Malus spec. (Apfel)
Biesterfelder Renette, Bitterfelder Sämling, Bohnapfel, Dülmener Rosenapfel, Grahams Jubiläumsapfel, Graue Französische Renette, Hauxapfel, Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm, Kardinal Bea, Luxemburger Renette, Rheinischer Krummstiel, Rheinische Schafsnase, Riesenboikenapfel, Roter Bellefleur, Rote Sternrenette, Roter Trierer Weinapfel, Schöner aus Boskoop, Schöner aus Nordhausen, Winterglockenapfel, Winterrambur
Prunus spec. (Süßkirsche)
Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Vogelkirschen-Sämling
Prunus spec. (Pflaume, Zwetschge)
Große Grüne Reneklode, Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge
Pyrus spec. (Birne)
Doppelte Phillippsbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Köstliche aus Charneu, Neue Poiteau, Speckbirne, Westfälische Glockenbirne

Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Einfriedungen an öffentlichen Straßen und an benachbarten Grundstücksgrenzen in den Zufahrtsbereichen der Garagen werden nicht zugelassen. Als Abgrenzung des Vorgartens sind lebende Hecken möglich. Grenzt eine nicht überbaubare Fläche - durch die Gebäudestellung und Grundrissaufteilung veranlasst (Terrassen, Hausgarten) - an eine öffentliche Verkehrsfläche, kann für den engeren Terrassenbereich ein Sichtschutz - 1,80 m hoch - z.B. mit Holzpalisaden oder Holzlamellen angelegt werden, die nach außen mit Sträuchern oder Hecken dicht oder Rank- und Kletterpflanzen flächendeckend zu bepflanzen sind.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBL. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

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 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142).

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.04.2013 (GV. NRW. S. 194).

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.08.2009 (GV. NRW. S. 442, 481).

Allgemeine Hinweise

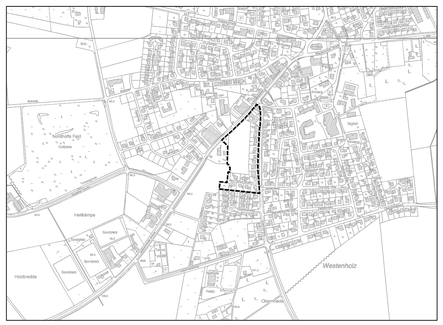
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfundamente, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0521 / 5200250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG)

Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten. Bei abgängigen Gehölzen ist gleichartiger Ersatz zu schaffen. Eine Ausfertigung der DIN 18920 kann ebenso wie die DIN 4109 zu den üblichen Öffnungszeiten im Fachbereich Bauen und Planen der Stadt Delbrück eingesehen werden.

Für die Benutzung des Grundwassers (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.

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Stadt Delbrück

Bebauungsplan Nr. 96

"Suternstraße"

in

Delbrück - Westenholz