



Vermessung	Entwurfsbearbeitung
Die Planunterlagen hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topographie (Stand 01.01.2011) den Anforderungen des § 1 der PlanV 90. Es wird bescheinigt, dass die Festsetzung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	Der Bürgermeister Delbrück, 17.11.2015 i. A. gez. Drike (Drike, Stadtbauirektor)
Delbrück, _____ Öffentl. best. Vermessungsingenieur	Angefertigt: gez. Harbig Delbrück, 17.11.2015 (Harbig)
Aufstellung	Beteiligung der Öffentlichkeit
Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Delbrück vom 10.12.2015 geändert worden.	Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB erfolgte vom 07.01.2016 bis 21.01.2016 einschließlich.
Der Änderungsbeschluss wurde am 14.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht.	Die Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde am 14.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
Delbrück, 15.12.2015 gez. Peitz (Bürgermeister)	Delbrück, 22.01.2016 gez. Peitz (Bürgermeister)
Offenlegung	Satzung
Dieser Plan hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 02.02.2016 bis einschl. 02.03.2016 öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde am 25.01.2016 bekannt gemacht.	Dieser Plan ist nach Prüfung der Stellungnahmen gem. §§ 10 und 13a BauGB i. V. m. § 7 GO NW vom Rat der Stadt Delbrück am 17.03.2016 als Satzung beschlossen worden.
Delbrück, 03.03.2016 gez. Peitz (Bürgermeister)	Delbrück, 18.03.2016 gez. Peitz (Bürgermeister)
Ausfertigung	Inkrafttreten
Es wird hiermit bestätigt, dass dieser Bebauungsplan dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Delbrück am 17.03.2016 zu Grunde lag.	Dieser Plan mit Begründung liegt gem. § 10 BauGB ab 21.03.2016 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Ort und Zeit der Auslegung sind am 21.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Delbrück, 18.03.2016 gez. Peitz (Bürgermeister)	Delbrück, 22.03.2016 gez. Peitz (Bürgermeister)
Übereinstimmung	Stadt Delbrück
Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan wird bescheinigt	Gemarkung: Westenholz Flur: 9
Delbrück, _____ i. A. (Drike, Stadtbauirektor)	Größe des Plangebietes: 0,23 ha

Verfahrensstand: Offenlegungsplan / Satzungsplan

Planungsstand vom: 17.11.2015

## 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 i.V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)**

Baugrenze  
überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Grundstücksfläche  
offene Bauweise

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

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 Lärmpegelbereiche

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans in seiner Ursprungsfassung  
Flurstücksgrenze  
Flurgrenze  
Sichtdreiecke

**Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
GRZ		

## Textliche Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 und 4 BauNVO)**

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 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:

minimal	3,75 m
maximal	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:

minimal	6,50 m
maximal	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 einhöftiges Puttdach wie folgt festgesetzt:

minimal	6,00 m
maximal	9,00 m

**Die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)**

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann ausnahmsweise ein Überschreiten der Baugrenze für Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangstrepfen sowie Balkone bis zu 2,00 Meter zugelassen werden.

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind im Zufahrtbereich 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 Gehölgeln zu begrünen.

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

**Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Mit der Festsetzung der Anzahl der Wohneinheiten ist in Wohngebäuden höchstens 1 Wohneinheit je angefangene 250 m² Grundstücksfläche zulässig.

**Flächen, die von der Bebauung freizuhaltenden 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.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB (A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Außenräume u.ä.
		erf. R'w res des Außenraums in dB	
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 Schallgutachten der Firma Akus, Bielefeld, erfüllt.

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

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

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

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

Die Ausführung eines zweihöftigen Puttdaches 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 Oberkante Rohdecke Erdgeschossfußboden, gemessen mittig am Gebäude, betragen.

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

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

**Lebende Hecken in Wohngebieten**

Feldahorn (*Acer campestris*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Hartnagel (*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.*)  
Funkweide (*Ippomoea spec.*)  
Waldrabe (*Clematis*)

**Einzelbäume für Gärten in Wohngebieten.**

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Buche (*Fagus sylvatica*)  
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)  
Bierstfeiler Renette, Bitterfelder Sämling, Bohnapfel, Dülmener Rosenapfel, Gratams Jubiläumapfel, 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 Northausen, Winterlockenapfel, Winterambur *Prunus spec.* (Süßkirsche)  
Große Schwarze Knorpekirsche, Hedelfingler Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpekirsche, Vogelkirschen-Sämling  
*Prunus spec.* (Pflaume, Zwetschge)  
Große Grüne Reneklede, Hauszwetschge, Wangenheim's Frühzwetschge  
*Prunus spec.* (Birne)  
Doppelte Philippsbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Köstliche aus Chameu, Neue Poiteau, Speckbirne, Westfälische Glockenbirne

**Einfriedigungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)**

Einfriedigungen an öffentlichen Straßen und an benachbarten Grundstücksgrenzen in den Zufahrtbereichen der Garagen werden nicht zugelassen. Als Abgrenzung des Vorgartens sind lebende Hecken möglich. Grenz eine nicht überbaubare Fläche - durch die Gebäudestellung und Grundrisaufteilung 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 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 23.01.1990 (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 (Planzeichnerverordnung 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 01.03.2009 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294).

§§ 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 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496).

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 13.05.2014 (GV. NRW. S. 307).

**Allgemeine Hinweise**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfundamente, aber auch Veränderungen und Verfallungen 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 DtschG)

Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten. Bei abgängigen Gehölzen ist gleichzeitiger 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

### 1. Änderung