



Vermessung Die Planunterlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topographie (Stand 01.11.2019) den Anforderungen des § 1 der PlanV 90. Es wird bescheinigt, dass die Festsetzung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Delbrück, _____ Öffentl. best. Vermessungsingenieur	Entwurfsbearbeitung Angefertigt: gez. Harbig Delbrück, 05.04.2018 (Harbig)
Aufstellung Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Delbrück vom 26.04.2018 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Delbrück, 04.05.2018 gez. Peitz (Bürgermeister)	Beteiligung der Öffentlichkeit Dieser Plan ist gem. § 3 (1) BauGB am xxxxx eröffnet worden. Die öffentliche Darlegung und Anhörung erfolgte vom 30.05.2018 bis 14.06.2018 einschließl. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 03.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Delbrück, 15.06.2018 gez. Peitz (Bürgermeister)
Offenlegung Dieser Plan hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 19.02.2019 bis einschl. 20.03.2019, vom 04.04.2019 bis einschl. 06.05.2019 und vom 14.05.2019 bis einschl. 14.06.2019 öffentlich ausliegen. Die Auslegung wurde am 11.02.2019 am 27.03.2019 und am 06.05.2019 bekannt gemacht. Delbrück, 17.06.2019 gez. Peitz (Bürgermeister)	Satzung Dieser Plan ist nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 10 i. V. m. § 13a und 13b BauGB vom Rat der Stadt Delbrück am 04.07.2019 als Satzung beschlossen worden. Delbrück, 05.07.2019 gez. Peitz (Bürgermeister)
Ausfertigung Es wird hiermit bestätigt, dass dieser Bebauungsplan dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Delbrück am 04.07.2019 zu Grunde liegt. Delbrück, 05.07.2019 gez. Peitz (Bürgermeister)	Inkrafttreten Dieser Plan mit Begründung liegt gem. § 10 BauGB ab 08.07.2019 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Ort und Zeit der Auslegung sind am 08.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Delbrück, 08.07.2019 gez. Peitz (Bürgermeister)
Übereinstimmung Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan wird bescheinigt Delbrück, _____ i. A. (Hückelheim)	Stadt Delbrück Gemarkung: Ostenland Flur: 14 Größe des Plangebietes: 2.21 ha

Verfahrensstand: Offenlegungsplan / Satzungsplan

Planungsstand vom: 15.02.2019

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - o offene Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Grundstücksfläche
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Zulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 - 2 WE Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsweg besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung Kinderspielfeld

Textliche Festsetzungen

- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Flurstücksgrenze
 - Flurgrenze
 - Bemaßung in Metern (hier 8,00 Meter)
 - Trassenverlauf der endausgebauten Straße
 - Höhenbezugspunkt (Höhe in Metern über NNH - Normalhöhen-Null, in Verbindung mit §§ 16 und 18 BauNVO)
 - Gepflante Grundstücke, die gemäß des Entwässerungskonzepts und der Entwässerungssatzung der Stadt Delbrück vom 26.09.2008 an die städtische Regenwasserkanalisation anzuschließen sind.
- Nutzungsschablone**
 - Art der baulichen Nutzung
 - Bauweise
 - Maß der baulichen Nutzung
 - GRZ
 - Anzahl der Wohneinheiten
 - Verkehrsfläche
 - Verkehrsfläche
 - Verkehrsfläche

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:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird die Außenwandhöhe, gemessen vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenwand, wie folgt festgesetzt:

Geneigte Dächer größer als 25° Dachneigung
 minimal 3,25 m
 maximal 4,50 m

Geneigte Dächer von 6° bis einschließlich 25° Dachneigung
 minimal 3,25 m
 maximal 6,50 m

Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird eine Gebäudehöhe, gemessen vom Höhenbezugspunkt bis oberstem Abschluss des Gebäudes, wie folgt festgesetzt:

Geneigte Dächer größer als 25° Dachneigung
 minimal 7,50 m
 maximal 10,50 m

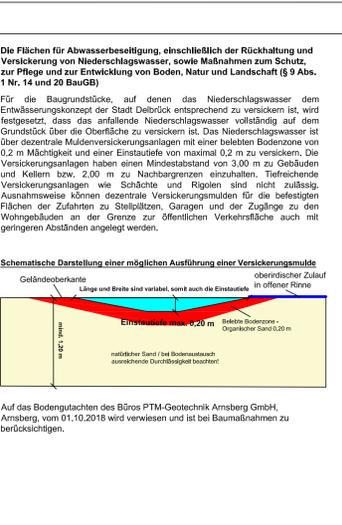
Geneigte Dächer von 6° bis einschließlich 25° Dachneigung
 minimal 6,00 m
 maximal 8,00 m

Pultdächer und Flachdächer
 minimal 5,00 m
 maximal 7,00 m

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie §§ 12, 14 und 23 BauNVO)
 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind im Zufahrtsbereich in einem Abstand von mindestens 5,00 Metern zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Liegen diese gleichzeitig parallel zu einer zweiten Verkehrsfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) so sind die so angeordneten Garagen, überdachten Stellplätze und Nebenanlagen mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Dieser Grundstücksbereich ist mit Gehölzen zu begrünen. Außerhalb des Zufahrtbereiches mit einer Tiefe von 5,00 Metern sind Nebenanlagen 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 Wohneinheiten pro Wohngebäude sowie maximal 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Pro Baugrundstück sind Zufahrten für Kraftfahrzeuge zur Erschließungsstraße höchstens auf einer Breite von 8 Metern anzulegen, gemessen entlang der Straßenbegrenzungslinie. Bei der Errichtung einer Doppelhaushälfte wird eine Breite von höchstens 4 Metern festgesetzt. Diese Festsetzung gilt auch für Zuwegungen.



Örtliche Bauvorschriften nach § 89 Abs. 1 und Abs. 2 BauO NRW 2018 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Dachgestaltung (§ 89 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 einseitigen Pultdaches darf der Versatz von oberstem Gebäudeabschluss bis zweitem Wandabschluss 1,50 Meter nicht überschreiten.

Dachgauben (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von mind. 35° gestattet. Sie dürfen bei eingeschossiger Bauweise 1/2 der Traufhöhe und bei zweigeschossiger Bauweise 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten.

Sockelhöhe (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
 Die Sockelhöhe darf max. 0,50 m betragen, gemessen mittig am Gebäude zwischen dem Höhenbezugspunkt und der Oberkante Runderdecks Erdgeschoss-Fußboden.

Oberflächengestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)
 Zur Gestaltung der Oberfläche wird festgesetzt, dass die Neigung der Stell- und Bewegungsfächen nicht dazu führen darf, dass abfließendes Niederschlagswasser der Grundstücke in den öffentlichen Straßenraum gelangt. Eine teilweise durchlässige Befestigung (z.B. Sickerpflaster, etc.) ist nicht ausreichend.

Für die Grundstücke, deren Niederschlagswasserbeseitigung über die öffentliche Regenwasserkanalisation zu erfolgen hat, gilt, dass Niederschlagswasser mittels entsprechender Entwässerungseinrichtungen (z.B. Entwässerungsrinnen, etc.) der öffentlichen Regenwasserkanalisation zuzuführen ist.

Einfriedigungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)
 Einfriedigungen sind entlang öffentlicher Straßen sowie in den Zufahrtsbereichen zu Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen der angrenzenden Grundstücke, bis zu einer Tiefe von 5,00 Metern von der Straßenbegrenzungslinie entlang zweier Grundstücksgrenzen dürfen entlang einer dieser Grundstücksgrenzen Einfriedigungen ab dem Abschluss des Gebäudes als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 Metern errichten. Sichtbeziehungen sind bei der Errichtung zu beachten.

Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421).
 §§ 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 Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90).
 Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741).

Allgemeine Hinweise

Bei Bodeneröffnungen können Bodendenkmäler (kulturschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauerwerk, Einzelfundamente, aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschichtenfolge) 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 Entdeckungsgaststätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DMSG).

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

Für die Benutzung des Grundwassers (Entnahme, Eintauchung, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) muss ein Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren durchgeführt werden.

Gesetze und Verordnungen sowie die DIN-Normen und sonstigen Regelwerke, auf die im Bebauungsplan Bezug genommen wird, sind bei der Stadt Delbrück, Fachbereich Bauen und Planen, zu den üblichen Öffnungszeiten einsehbar.

Große Glasflächen an baulichen Anlagen sind zum Vogelschutz so auszuführen, dass Kollisionen vermieden werden.

Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben ist auf den Baugrundstücken im Plangebiet mit höheren als baugeltypischen Geräuschmissionen (= 10 % der Jahresstunden) zu rechnen (vgl. Geräuschgutachten des Büros AKUS GmbH, Jöllender Straße 536, 33739 Bielefeld, vom 20.03.2018).

Übersichtsplan M 1 : 10 000

Stadt Delbrück

Bebauungsplan Nr. 103

"Horstfeld"

in
Delbrück - Ostenland