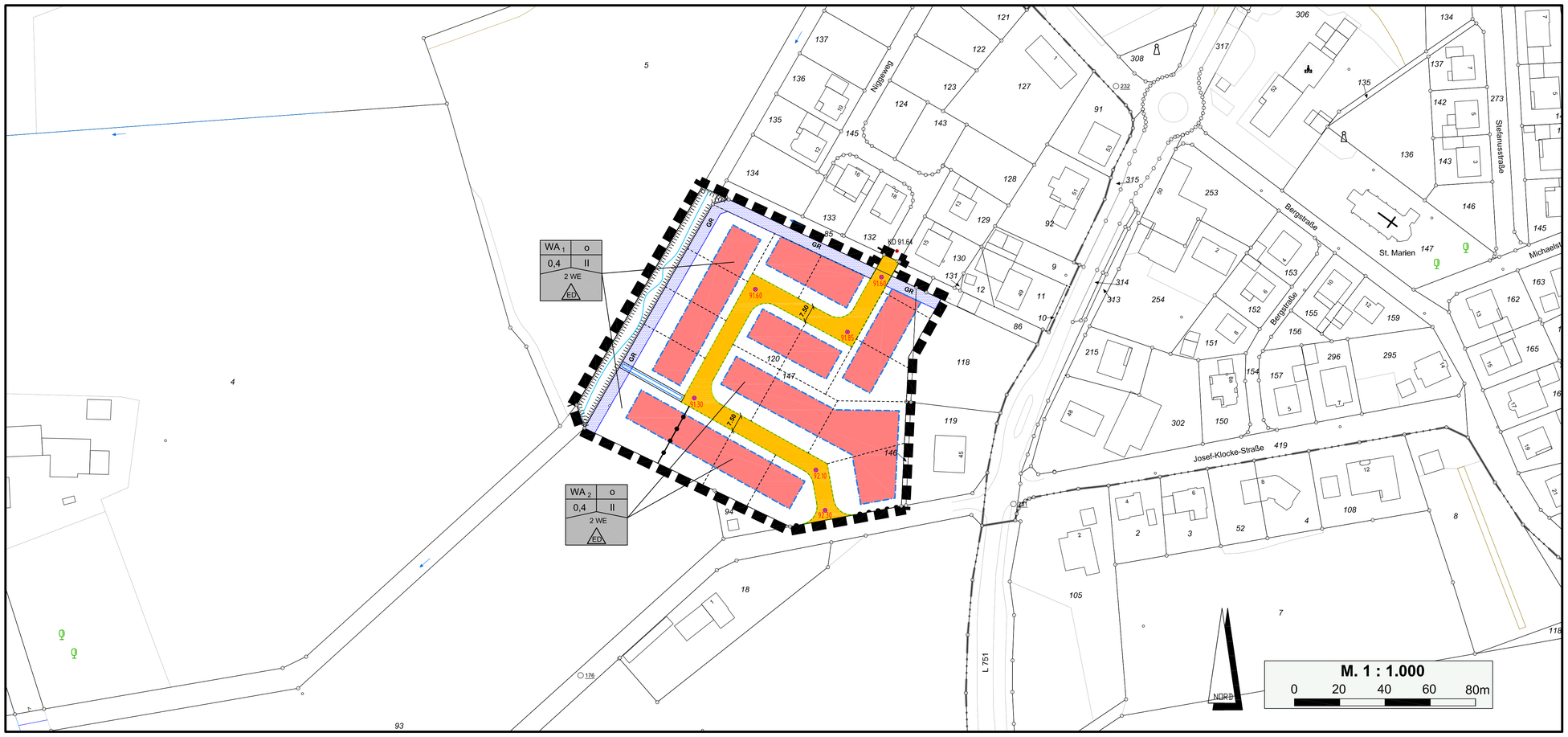


Vermessung

Die Planunterlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topographie (Stand 03.08.2017) den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90. Es wird bescheinigt, dass die Festsetzung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Delbrück, _____

Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Entwurfsbearbeitung

Der Bürgermeister

Delbrück, 26.06.2017

i. A. gez. Drüke

(Drüke, Baudirektor)

Angefertigt: gez. Harbig

Delbrück, 26.06.2017 (Harbig)

Aufstellung

Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Delbrück vom 13.07.2017 aufgestellt worden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Delbrück, 18.07.2017

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 28.08.2017 bis 11.09.2017 einschließlich.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 17.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Delbrück, 12.09.2017

gez. Peitz

(Bürgermeister)

Offenlegung

Dieser Plan hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 15.02.2018 bis einschl. 16.03.2018 öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde am 29.01.2018 bekannt gemacht.

gez. Peitz

Delbrück, 19.03.2018

(Bürgermeister)

Satzung

Dieser Plan ist nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 10 i. V. m. § 13b BauGB vom Rat der Stadt Delbrück am 26.04.2018 als Satzung beschlossen worden.

Delbrück, 27.04.2018

gez. Peitz

(Bürgermeister)

Ausfertigung

Es wird hiermit bestätigt, dass dieser Bebauungsplan dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Delbrück am 26.04.2018 zu Grunde lag.

gez. Peitz

Delbrück, 27.04.2018

(Bürgermeister)

Inkrafttreten

Dieser Plan mit Begründung liegt gem. § 10 BauGB ab 03.05.2018 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Ort und Zeit der Auslegung sind am 03.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

gez. Peitz

Delbrück, 04.05.2018

(Bürgermeister)

Übereinstimmung

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan wird bescheinigt

Der Bürgermeister

Delbrück, _____

i. A.

(Drüke, Oberbaurat)

Stadt Delbrück

Gemarkung: Westerloh

Flur: 16

Größe des Plangebietes: 1,52 ha

Verfahrensstand: Offenlegungsplan / Satzungsplan

Planungsstand vom: 13.02.2018

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)
- Höhenbezugspunkt (Höhe über NHN - Normal-Höhen-Null, in Verbindung mit § 9 Abs. 3 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO) hier: Kanaldeckel (KD) - Höhe 91,64 m über NHN
- Höhenpunkt der zukünftigen, fertigausgebauten Straße in Meter über NHN

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

- o – offene Bauweise
- Baugrenze
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 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
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b und § 9 Abs. 6 BauGB)

- Notwasserweg
- GR – Gewässerrandstreifen
- Graben / Böschungskante

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Vorschlag zur Grundstücksteilung
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- 15,2 – Bemaßung in Metern (hier 15,20 Meter)

Nutzungsschablone

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 der Rohdecke des Erdgeschoss-Fußbodens bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenwand, wie folgt festgesetzt. Bei Flachdächern ist die Traufhöhe die Oberkante Attika bzw. Brüstung.

Geneigte Dächer größer als 25° Dachneigung

minimal	3,25 m
maximal	4,50 m

Flachdach und geneigte Dächer bis einschließlich 25° Dachneigung

minimal	3,25 m
maximal	6,50 m

Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird eine **Gebäudehöhe**, gemessen von der Oberkante der Rohdecke des Erdgeschoss-Fußbodens bis oberstem Abschluss des Gebäudes, wie folgt festgesetzt:

Geneigte Dächer größer als 25° Dachneigung

minimal	7,50 m
maximal	9,50 m

Geneigte Dächer von 6° bis einschließlich 25° Dachneigung

minimal	6,00 m
maximal	8,00 m

Pultdächer

minimal	5,00 m
maximal	7,00 m

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind 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 und überdachten Stellplätze mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Dieser Grundstücksbereich ist mit Gehölzen zu begrünen.

Außerhalb des Zufahrtsbereiches sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO auch auf den nicht-überbaubaren Flächen in eingeschossiger Bauweise (max. Traufhöhe 3,00 m) zulässig. Sichtbeziehungen zu Grundstückseinfahrten und zur Straßenverkehrsfläche sind zu berücksichtigen.

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 2 Wohneinheiten 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. Die festgesetzten Maße gelten auch für Zuwegungen.

Entlang der südlichen Baugrundstücke wird ein Ein- und Ausfahrtverbot zum Düsterhusweg festgesetzt.

Die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Flächen der als WA $_1$ bezeichneten Bereiche müssen, nach Beantragung beim Kreis Paderborn, ihr Niederschlagswasser direkt in das angrenzende Gewässer einleiten.

Die Flächen der als WA $_2$ bezeichneten Bereiche müssen das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen der Wohngebäude und Garagen über eine dezentrale Muldenversickerungsanlage mit einer belebten Bodenzone von mindestens 0,2 Metern Mächtigkeit und einer Einstautiefe von maximal 0,2 Metern versickern. Diese Anlagen haben einen Mindestabstand von 3,00 Metern zu nicht unterkellerten und 6,00 Metern zu unterkellerten Gebäuden, sofern diese nicht über entsprechende Abdichtungen verfügen, bzw. 2,00 Metern zu Nachbargrenzen einzuhalten. Tiefreichende Versickerungsanlagen wie Schächte und Rigolen sind nicht zulässig.

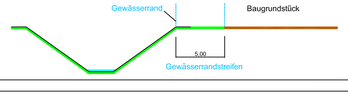
Zur Sicherstellung eines ausreichenden Grundwasserflurabstands sind die Grundstücke mindestens auf die im Plan festgesetzten Höhen der Erschließungsstraße anzuheben. Zwischen den festgesetzten Höhenpunkten ist zu interpolieren.

Auf das Bodengutachten des Büros Kleegräfe, Lippstadt, vom 31.01.2018 wird verwiesen und ist bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Die Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b und § 9 Abs. 6 BauGB)

Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, ist nach § 31 Abs. 4 LWG (Landeswassergesetz NRW) verboten.Die Anlage von Zäunen und Heckenpflanzungen ist nach § 22 LWG in Verbindung mit § 36 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) genehmigungspflichtig.

Eventuell erforderliche Geländeveränderungen auf dem Baugrundstück sind so auszuführen, dass der Gewässerrandstreifen in seinem natürlichen Zustand erhalten bleibt. (s.Skizze)



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.

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

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

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

Die Sockelhöhe darf bis zur Oberkante Rohdecke Erdgeschoss-Fußboden, gemessen mittig am Gebäude, max. 0,50 m über den festgesetzten Höhen der zukünftigen Straße liegen. Zwischen den festgesetzten Höhenpunkten ist zu interpolieren.

Oberflächengestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)

Potentielle Stell- und Bewegungsflächen sind mit einem sickerfähigen Material auszuführen, sodass die Neigung dieser Flächen nicht dazu führt, dass eventuell abfließendes Niederschlagswasser in den öffentlichen Straßenraum fließt.

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

Einfriedungen 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 als lebende Hecken mit niedrigem Wuchs (max. 1,00 m) zulässig. Ausnahmsweise sind bauliche Einfriedungen hinter den lebenden Hecken in einem Abstand von mindestens 0,50 Metern zur Straßenbegrenzungslinie in höchstens gleicher Höhe möglich.

Grundstücke mit einer Straßenbegrenzungslinie entlang zweier Grundstücksgrenzen dürfen entlang einer dieser Grundstücksgrenzen Einfriedungen als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 Metern errichten.
Zur Abgrenzung des Terrassen- und Gartenbereiches sind ebenfalls Einfriedungen als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 Metern zulässig.

Sichtbeziehungen zu Grundstückseinfahrten und zur Straßenverkehrsfläche 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 (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05. 2017 (BGBl. I S. 1057).

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 § 90 Absatz 1 Satz 2 der Landesbauordnung vom 15.12.2016 (GV, NRW, S. 1162),

§§ 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 15.11.2016 (GV, NRW, S. 966).

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),

Allgemeine Hinweise

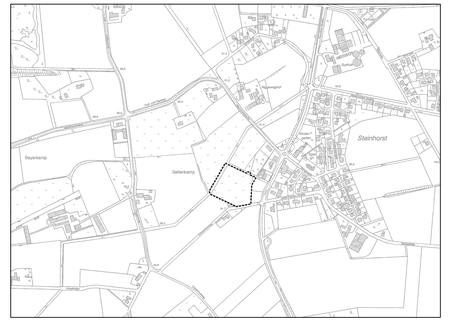
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfundamente, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, 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 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. 107

"Düsterhusweg"

in

Delbrück - Steinhorst