



| Vermessung | Entwurfsbearbeitung |
|---|---|
| Die Planunterlagen entsprechen hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topographie (Stand 22.10.2015) den Anforderungen des § 1 der PlanV 90. Es wird bescheinigt, dass die Festsetzung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. | Der Bürgermeister Delbrück, 09.01.2015 I. A. gez. Druke (Druke, Baudirektor) |
| Delbrück, _____ Offentl. best. Vermessungsingenieur | Angefertigt: Delbrück, 09.01.2015 gez. Harbig (Harbig) |
| Aufstellung | Beteiligung der Öffentlichkeit |
| Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Delbrück vom 23.01.2015 geändert worden. Der Änderungsbeschluss wurde am 02.02.2015 ortsbüchlich bekannt gemacht. | Dieser Plan ist gem. § 3 (1) BauGB am 22.11.2015 ortsbüchlich bekannt gemacht. Die öffentliche Darlegung und Anhörung erfolgte vom 10.02.2015 bis 10.03.2015 einschließlich. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 02.02.2015 ortsbüchlich bekannt gemacht. |
| Delbrück, 03.02.2015 gez. Peitz (Bürgermeister) | Delbrück, 11.03.2015 gez. Peitz (Bürgermeister) |
| Offenlegung | Satzung |
| Dieser Plan hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach ortsbüchlicher Bekanntmachung in der Zeit vom 28.02.2015 bis 28.08.2015 öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde am 29.06.2015 bekannt gemacht. | Dieser Plan ist nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Delbrück am 01.10.2015 als Satzung beschlossen worden. Delbrück, 02.10.2015 |
| Delbrück, 31.08.2015 gez. Peitz (Bürgermeister) | Delbrück, 02.10.2015 gez. Peitz (Bürgermeister) |
| Ausfertigung | Inkrafttreten |
| Es wird hiermit bestätigt, dass dieser Bebauungsplan dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Delbrück am 01.10.2015 zu Grunde lag. | Dieser Plan mit Begründung liegt gem. § 10 BauGB ab 25.11.2015 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Ort und Zeit der Auslegung sind am 25.11.2015 ortsbüchlich bekannt gemacht worden. |
| Delbrück, 02.10.2015 gez. Peitz (Bürgermeister) | Delbrück, 25.11.2015 gez. Peitz (Bürgermeister) |
| Übereinstimmung | Stadt Delbrück |
| Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan wird bescheinigt. | Gemarkung: Westerloh Flur: 5 Größe des Plangebietes: 0,36 ha |
| Delbrück, _____ I. A. (Druke, Oberbaurät) | |

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
 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

Bauweise, Bauförmen, Baugruppen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 o offene Bauweise
 Baugruppe
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Pflanzzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans in seiner 4. Änderung
 Flurstücksgrenze
 Flurgrenze
 Bemaßung in Metern
 vorgeschlagene Grundstücksteilung

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 Verfallungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
 - Gartenbauarbeiten (§ 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 Traufkante** der Gebäude die die **oberste Ebene des Erdgeschosses** des Erdgeschosses bis zur Traufkante der Außenwand, wie folgt festgesetzt. Bei Flachdächern ist die Traufhöhe des Oberkante Altkante bzw. Brüstung. Bei einseitigen Putzdecken ist die Traufhöhe den obersten Abschluss des Gebäudes.

| Eingeschossigkeit | Zweigeschossigkeit |
|-------------------|--------------------|
| minimal 2,75 m | minimal 6,50 m |
| maximal 4,50 m | maximal 6,50 m |

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

| Eingeschossigkeit | Zweigeschossigkeit |
|-------------------|--------------------|
| minimal 6,50 m | minimal 9,50 m |
| maximal 9,50 m | maximal 9,50 m |

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie §§ 12, 14 und 23 BauNVO)
 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carpools) 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 Gehwegen zu begrünen. Außerhalb des Zufahrtsbereiches mit einer Tiefe von 5,00 Metern sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbauten 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.

Die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen der Wohngebäude und Garagen ist über eine dezentrale Muldenversickerungsanlage mit einer leichten Bodenschicht von mindestens 0,2 Metern Mächtigkeit und einer Einlaufhöhe von maximal 0,2 Metern zu versickern. Diese Anlagen haben einen Mindestabstand von 3,00 Metern zu Gebäuden und 2,00 Metern zu Grundstücksgrenzen einzuhalten. Teilweise Versickerungsanlagen wie Schächte und Röhren sind nicht zulässig.

Für die Niederschlagswasserversickerung ist auf sämtlichen Grundstücken im Planungsbereich eine Geländehöhe von mindestens 62,20 Meter über NN durch aufzubringendes, sicherhaftes Material herzustellen. In einem Abstand von 1,00 Meter zu den Grundstücksgrenzen darf das Gelände nicht über eine Höhe von 62,20 Meter über NN angehoben werden.

Auf das Bodengutachten des Ingenieur-Büros Kleegräfe, Lipstadt, vom 16.02.2012 inklusive der ergänzenden geotechnischen Stellungnahme vom 22.04.2015 wird verwiesen und ist bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

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 Putzflächen zulässig. Als Flachdach gilt ein Dach bis zu einer Dachneigung von einschließlich 5°.

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 Traufhöhe und bei zweigeschossiger Bauweise 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten.

Sockelhöhe (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
 Die Sockelhöhe (= Oberkante der Rohdecke des Erdgeschoss-Fußbodens) darf max. 0,80 m über der Oberkante der fertigen Straße bzw. 0,70 m über der Baustraße, gemessen mittig am Gebäude, betragen.

Oberflächengestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)
 Potenzielle Stell- und Bewegungsflächen sind mit einem sicherhaftigen Material auszuführen, sodass die Neigung dieser Flächen nicht dazu führt, dass eventuell abfließendes Niederschlagswasser in den öffentlichen Straßenumfeld fließt.

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. Grenz eine nicht überbaubare Fläche - durch die Gebäudeausrichtung und -Grunderstellung veranlasst (Terrassen, Hausgärten) - an eine öffentliche Verkehrsfläche, kann für den engen 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.

Allgemeine Hinweise

Bei Bodeneingriffen können Bodenmerkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, 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 / 5202050) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

Die DIN 18200 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten. Bei abgängigen Gehölzen ist fachgerechter Ersatz zu schaffen. Eine Ausfertigung der DIN 18200 kann zu den üblichen Öffnungszeiten im Fachbereich Bauen und Planen der Stadt Delbrück eingesehen werden.

Für die Benutzung des Grundwassers (Entnahme, Einleitung, Wärmeerpumpen, Erdwärmesonden usw.) muss ein Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren durchgeführt werden.

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2013 (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 (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 01.03.2009 (GV. NRW. S. 295), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294).

§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV. NRW. S. 208).

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

Verfahrensstand: Offenlegungsplan / Satzungsplan

Planungsstand vom: 02.06.2015

Übersichtsplan M 1 : 10 000

Stadt Delbrück

Bebauungsplan Nr. 27

"Schöning"

in

Delbrück - Schöning

5. Änderung