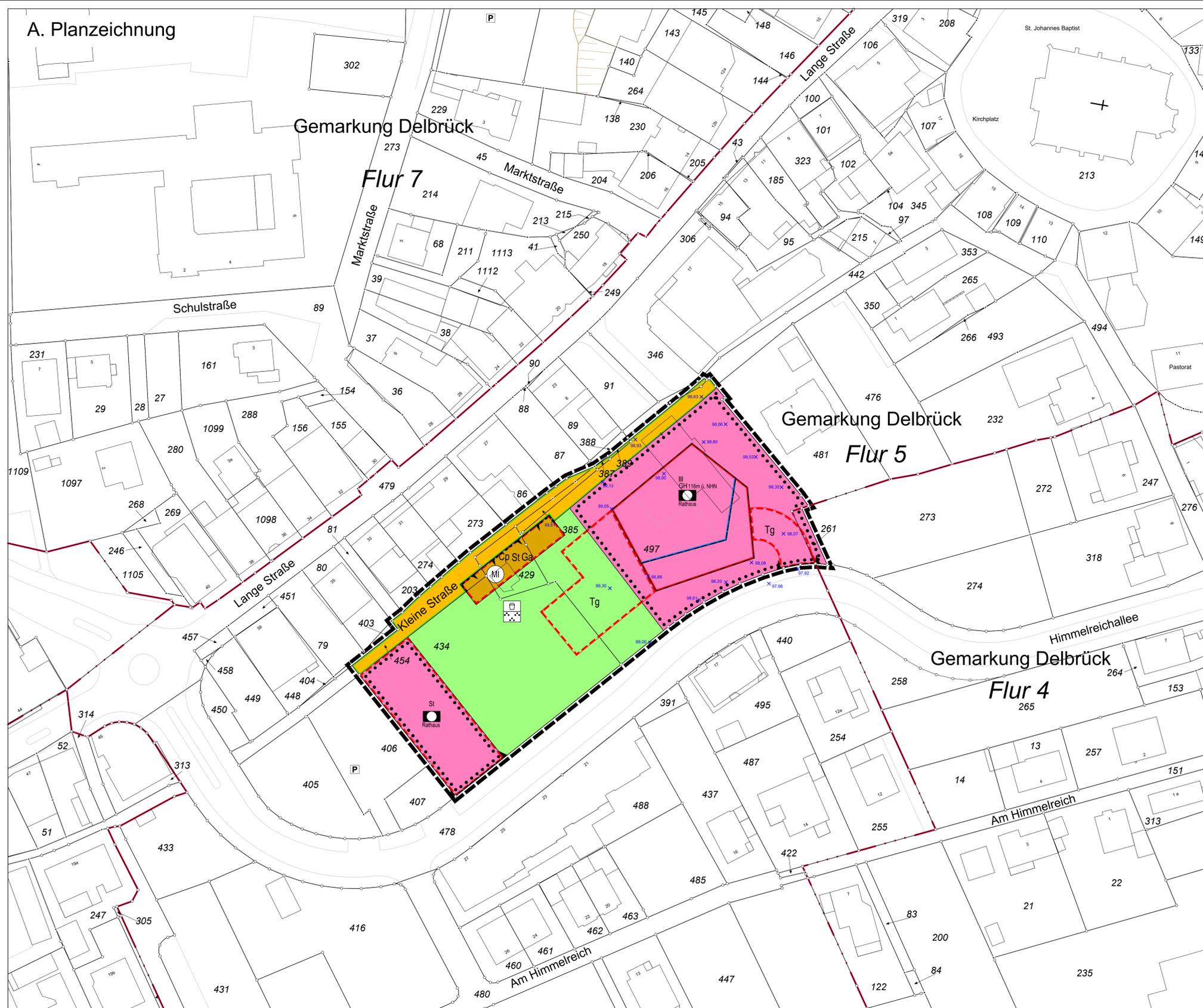


A. Planzeichnung



B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587);
 Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
 Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
 Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706);
 Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218, ber. S. 304a);
 Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung der Stadt Delbrück, Lange Straße 45, 33129 Delbrück einsehbar.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

- C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO**
 Grenzlinie des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gem. § 9 (7) BauGB
- C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO**
 Mischgebiet -MI- gem. § 6 BauNVO
- C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 16 - 21 BauNVO**
 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 Höhe der baulichen Anlagen
 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt 116m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull).
 Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Dachabschluss / Attika bzw. am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.
 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf zugunsten der Errichtung von Anlagen zur Solarenergienutzung um 1,00 m überschritten werden.
- C.4 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB**
 Baugrenze für das 3. Obergeschoss
 Baulinie
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
- C.5 Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen gem. § 9 (1) Ziffer 5 BauGB**
 Flächen für den Gemeinbedarf
 Zweckbestimmung:
 Öffentliche Verwaltung (Rathaus)
- C.6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB**
 Straßenbegrenzungslinie
 Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
 Einfahrtsbereich
- C.7 Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB**
 öffentliche Grünflächen
 Zweckbestimmung:
 Parkanlage
 Spielplatz

C.8 Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4 und 22 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Tg Zweckbestimmung: Tiefgarage
- St Stellplätze
- Ga Zweckbestimmung: Garagen
- Cp Zweckbestimmung: Carports

D. Sonstige Darstellungen und Anmerkungen zum Planinhalt

- Maßzahl (in m)
 vorhandene Bebauung
 vorhandene Flurstücksgrenze
 456 Flurstücksnummer
 Flurgrenze
 Flurbezeichnung
 vorhandene Geländehöhen in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)
- Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde**
 Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/5918961 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
Kampfmittel
 Allgemein gilt, dass, sofern bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaustrub auf eine außergewöhnliche Verfallung hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, die Arbeiten sofort einzustellen sind und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigt ist.
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**
Gebäudebewohnende Fledermausarten
 Zeitnah vor Gebäudeabbrucharbeiten muss von einem Fachgutachter eine Intensivkontrolle der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude auf eine Quartiernutzung durch Fledermausarten erfolgen. Es ist eine Sichtkontrolle der Gebäude bzw. Gebäudeteile auf Spuren, Quartiere, Nester und Individuen von gebäudebewohnenden Fledermausarten zu betreiben, sind diese Verluste im Umfeld vor Beginn der Abrissarbeiten zu kompensieren. Geeignete Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Häufige und verbreitete Vogelarten
 Die Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen ist auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) zu beschränken. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen dürfen dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.
 Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf die im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gelegenen Flächen zu beschränken.
- Naturschutzfachliche Eingriffsregelung**
 Die Bilanzierung des Flächenwertes vor und nach der Planänderung zeigt ein Kompensationsbedarf von 1.556 Punkten.
 Für den Nachweis des Kompensationsbedarfs stehen zwei anerkannte Kompensationsflächen zur Verfügung. Um den Ausgleich von 1.556 Punkten vollständig zu erbringen wird bei einer Aufwertung von 4 Biotoppunkten pro m² eine Fläche von 389 m² benötigt.
 Im Bereich des Flurstücks 254 der Flur 22 in der Gemarkung Anreppen wird eine ehemals ackerbaulich genutzte Fläche in eine Streuobstwiese umgewandelt. Das Flurstück 254 besitzt eine Größe von 382 m². Die verbleibenden 7 m² werden auf der Sammelkompensationsfläche auf dem Flurstück 87, Flur 26 in der Gemarkung Westenholtz nachgewiesen, auf der ebenfalls eine Ackerfläche zu einer Streuobstwiese entwickelt wird.

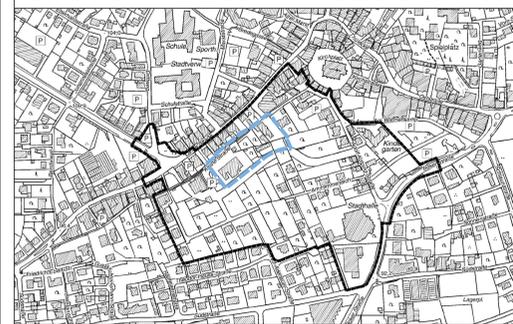
Planunterlage Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: 02.06.2020 Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.	Aufstellungsbeschluss Der Rat der Stadt Delbrück hat in seiner Sitzung am 04.07.2019 den Änderungsbeschluss des Bebauungsplanes gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) BauGB am 08.07.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Paderborn, den	Delbrück, den 09.07.2019
Kreis Paderborn Kataster und Vermessung Im Auftrag	gez. Peitz Bürgermeister
Frühzeitige Beteiligung Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB ist in der Zeit vom 06.09.2019 bis einschließlich 07.10.2019 erfolgt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planungen berührt werden, wurde gem. § 4 (1) BauGB mit Anschreiben / E-Mail vom 03.09.2019 durchgeführt.	Öffentliche Auslegung Der Rat hat in seiner Sitzung am 11.02.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.02.2020 sowie am 20.04.2020 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 06.03.2020 bis zum 06.04.2020 sowie vom 28.04.2020 bis zum 28.05.2020 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.
Delbrück, den 08.10.2019	Delbrück, den 29.05.2020
gez. Peitz Bürgermeister	gez. Peitz Bürgermeister
Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Delbrück hat seine Entscheidungsbefugnisse für die Dauer der Feststellung einer epidemischen Lage von landesweiter Tragweite auf den Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss übertragen. In dieser Funktion hat der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung vom 18.06.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	Inkrafttreten Der Beschluss des Bebauungsplanes ist durch die Stadt Delbrück gem. § 10 (3) BauGB am 05.08.2020 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist somit am 05.08.2020 rechtsverbindlich geworden.
Delbrück, den 19.06.2020	Delbrück, den 05.08.2020
gez. Peitz Bürgermeister	gez. Peitz Bürgermeister
	Übereinstimmungserklärung Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom wird bescheinigt. Delbrück, den
	gez. Peitz Bürgermeister



Stadt Delbrück

8. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 A "Himmelreich"

Verfahrensstand:
Satzung gem. § 10 (1) BauGB



0 10 20 30 40m
Maßstab im Original 1 : 500 03.06.2020 Norden



Drees & Huesmann
Stadtplaner
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon +49 5205 7298-0
fax +49 5205 7298-22
info@dhp-semester.de
www.dhp-semester.de

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon +49 5205 7298-0
fax +49 5205 7298-22
info@dhp-semester.de
www.dhp-semester.de