



Vermessung Die Planunterlagen entsprechen hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topographie (Stand ...) den Anforderungen des § 1 der PlangV 90. Es wird bescheinigt, dass die Festsetzung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Offentl. best. Vermessungsingenieur	Entwurfsbearbeitung Der Bürgermeister I. A. (Hückelheim) gez. Harbig (Harbig) Delbrück, 24.03.2020
Aufstellung Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Delbrück vom ... aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht. Delbrück, ... (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 ... bis ... einschließlich. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht. Delbrück, ... (Bürgermeister)
Offenlegung Dieser Plan hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am ... bekannt gemacht. Delbrück, ... (Bürgermeister)	Satzung Dieser Plan ist nach Prüfung der Stellungnahmen gem. §§ 10 und 13b BauGB i. V. m. § 7 GO NRW vom Rat der Stadt Delbrück am ... als Satzung beschlossen worden. Delbrück, ... (Bürgermeister)
Ausfertigung Es wird hiermit bestätigt, dass dieser Bebauungsplan dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Delbrück am ... zu Grunde lag. Delbrück, ... (Bürgermeister)	Inkrafttreten Dieser Plan mit Begründung liegt gem. § 10 BauGB ab ... zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Ort und Zeit der Auslegung sind am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. Delbrück, ... (Bürgermeister)
Übereinstimmung Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan wird bescheinigt. Delbrück, ... I. A. (Hückelheim)	Stadt Delbrück Gemarkung: Ostenland Flur: 8 Größe des Plangebietes: 0,18 ha

Verfahrensstand: Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Planungsstand vom: 12.11.2020

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)

I 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
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■ öffentliche Grünfläche

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

--- Fahrrecht

Nutzungsschablone

100,70 Bestandshöhe (in Metern über NHN)

Textliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird die **Außenwandhöhe**, gemessen zwischen dem Höhenbezugspunkt und dem Schnittpunkt der Unterkante Dachsparren mit der Außenwand, wie folgt festgesetzt:

minimal	3,50 m
maximal	4,50 m

2. Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird eine **Firsthöhe**, gemessen zwischen dem Höhenbezugspunkt und dem obersten Abschluss des Gebäudes, wie folgt festgesetzt:

minimal	9,50 m
maximal	11,00 m

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

SD Satteldach
 KWD Krüppelwalmdach

Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 --- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans in seiner Änderung
 --- Flurstücksgrenze
 --- Flurgrenze
 --- Bemaßung in Metern (hier 7,50 Meter)
 x Höhenbezugspunkt (Höhe in Metern über NHN - Normal-Höhen-Null, in Verbindung mit §§ 16 und 18 BauNVO)
 --- Bestandshöhe (in Metern über NHN)

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. Diese Festsetzung gilt auch für Zuwegungen.

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.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die Unterhaltung des Lärmschutzwalls wird ein Fahrrecht zugunsten der Stadt Delbrück in der Planzeichnung festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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)

Aktiver Schallschutz:
 Der erforderliche Lärmschutzwall zur Hövelhofer Straße muss eine Höhe von 105,50 m über NHN aufweisen.

Passiver Schallschutz:
 Für Teilbereiche des Plangebietes entlang der Hövelhofer Straße können durch aktiven Lärmschutz gesunde Wohnverhältnisse im 1. Obergeschoss nicht sichergestellt werden. Es sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen, die gemäß der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe November 1989, Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) bemessen sein müssen. In den in der Planzeichnung festgelegten Lärmpflichtbereichen sind zum Schutz vor Lärmimmissionen bei der Errichtung, Nutzungsänderung oder baulichen Änderung von Räumen im 1. Obergeschoss, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Es wird empfohlen, im Rahmen der Planung lärmempfindliche Nutzungen abgewandt von der Hövelhofer Straße anzulegen. Die baulichen Schutzvorkehrungen sind entsprechend dem resultierenden Schalldruckpegel R_W des DIN 4109 vorzunehmen. Für die Lärmpflichtbereiche I, II und III reichen Ld,R die ortsüblichen Bauweisen und handelsüblichen Baumaterialien aus.

Maßgeblicher Lärmpegel	Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Störwerte u.ä. in dB
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 Schallgutachtens der Firma Akus, Bielefeld, vom 30.09.2020 erfüllt.

Die DIN 4109 sowie die VDI-Richtlinie 2719 können im Fachbereich Bauen und Planen eingesetzt werden.

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

Dachgestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Als Dachform ist das Sattel- oder Krüppelwalmdach zulässig. Die Dachneigung darf 33-38° betragen.

Dachgauben (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Dachgauben und Dachziegel sind ab einer Dachneigung von mind. 35° gestattet. Sie dürfen 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten und müssen mittig auf der Hauptdachfläche angeordnet werden. Die Höhe der Dachgauben darf max. 1,25 m von Oberkante Dachansatz bis Traufkante der Dachgaube bzw. des Dachziegels betragen.

Firstrichtung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Die Firstrichtung der Wohngebäude muss parallel oder senkrecht zur vorderen Baugrenze verlaufen. In speziellen Fällen (z.B. bei Eckgrundstücken) ist sie sinngemäß der übrigen Bebauung anzupassen.

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 Rohdecke 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.

Einfriedigungen (§ 89 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 Grundristaufteilung veranlasst (Terrassen, Hausgärten) - an eine öffentliche Verkehrsfläche, kann für den engeren Terrassenbereich ein Sichtschutz - 1,80 m hoch - mit Holzpalisaden oder Holzlamellen angelegt werden, die nach außen mit Sträuchern oder Hecken dicht zu bepflanzen ist.

Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW 2016)

Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Laubbau oder ein hochstämmiger Obstbaum aus unten stehender Liste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abhängige Bäume sind durch geeignete Nachpflanzungen zu ersetzen.

Feldahorn, Bergahorn, Spitzahorn, Stieleiche, Spitzahorn, Vogelkirsche, Rotbuche, Sandbirk, Hainbuche (als Hochstamm), Vogelbeere, Winterlinde, Vogelkirsche, Obstbaum (als Hochstamm).

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Eine Versteigerung von mehr als 70 % des Vorgartenbereichs für Stellplätze oder Zuwegungen ist unzulässig.

Allgemeine Hinweise

Bei Bodenrührungen können Bodenkennwerte (kulturschichtliche Bodenunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfundamente, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenkennwerten ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0521 / 5200250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstermine 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 gleichzeitiger 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.

Unter Berücksichtigung nachstehend genannter Vorkehrungsmaßnahmen werden keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst:

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände muss eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zellen außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen. 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 unvermeidliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quarantennutzung durch Vögel sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf vorhandene befestigte Flächen oder auf zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634). Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1729).

Vorordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Vorordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 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 2018 - BauO NRW 2018) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421). Zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 2186).

§§ 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 Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 2186).

Vorordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsvorordnung - BekanntVVO) vom 28.08.1999 (GV. NRW. S. 616), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741).

Übersichtsplan M 1 : 10 000

Stadt Delbrück

Bebauungsplan Nr. 30

"Heisterkamp"

in
Delbrück - Ostenland

5. Änderung