



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: Offenlegungsplan / Satzungsplan
 Planungsstand vom: 01.02.2021

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

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)

minimal 3,50 m
 maximal 4,00 m

Lärmschutzwall (105,5 m ü. NN (Normal-Höhen-Null))
 LP III Lärmpegelbereiche
 LP IV Lärmpegelbereiche

Örtliche Bauvorschriften nach §§ 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB sowie §§ 12, 14 und 23 BauVO

SD Satteldach
 KWD Krüppelwalmdach

Sonstige Pflanzenzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans in seiner 4. Änderung
 Flurstücksgrenze
 Flurgrenze
 Bestandshöhe (in Metern über NN)

Nutzungsschablone

GRZ
 Bauweise
 Baugrenze
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 öffentliche Grünfläche
 Fahrrecht

Textliche Festsetzungen

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

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

minimal 3,50 m
 maximal 4,00 m

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

minimal 9,50 m
 maximal 10,50 m

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

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

Nebenanlagen sind 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 2 Doppelhaushälften zulässig.

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Pro Baugrundstück sind Zufahrten zur Kraftfahrzeuge zur Erschließungsstraße höchstens auf einer Breite von 9 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.

Maßgeblicher Außenlärmpegel in Wohnungen

Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))	Außenhörschwellen (dB(A))	Äußerer Bereich	Äußerer Bereich
45	45	45	45
48	48	48	48
51	51	51	51

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.

Oberflächengestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)

Zur Gestaltung der Oberfläche wird festgesetzt, dass die Neigung der Stell- und Bewegungsflächen nicht dazu führen darf, dass abfließendes Niederschlagswasser der Grundstücke in den öffentlichen Straßenraum gelangt. Eine teilweise durchlässige Belegung (z.B. Sickerplaster, etc.) ist nicht ausreichend.

Einfriedigungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Einfriedigungen an öffentlichen Straßen und an benachbarten Grundstücksflächen in den Zufahrtsbereichen der Garagen werden nicht zugelassen. Als Abgrenzung des Vorgartens sind lebende Hecken möglich. Grenz eine nicht-überbaubare Fläche - durch die Gebäudesteuerung und Grundraufteilung verlässt (Terrassen, Hausgarten) - an eine öffentliche Verkehrsfläche, kann für den engeren Terrassenbereich ein Sichtschutz - 1,80 m hoch - mit Holzplanken oder Holzleimblech angelegt werden, die nach außen mit Stülchen oder Hecken dicht zu bepflanzen ist.

Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW 2018)

Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Laubbäum oder ein hochstammiger Obstbaum aus unten stehender Liste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abglinde Bäume sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

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

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

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 Blümen, 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.

Unter Berücksichtigung nachstehender Vermeidungsmaßnahmen werden keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst:

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände muss eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten 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 Quarantenerzeugung durch Vögel sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Bauarbeiten, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf vorhandene befestigte Flächen oder auf zulässig 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

Bauzeitbeschluss (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 (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.06. 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 Ordnungsrecht (Bekanntmachungverordnung - BekanntmVO) vom 28.08.1999 (GV. NRW. S. 618), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741).

Übersichtsplan M 1:10 000

Stadt Delbrück

Bebauungsplan Nr. 30

"Heisterkamp"

in
 Delbrück - Ostenland

5. Änderung