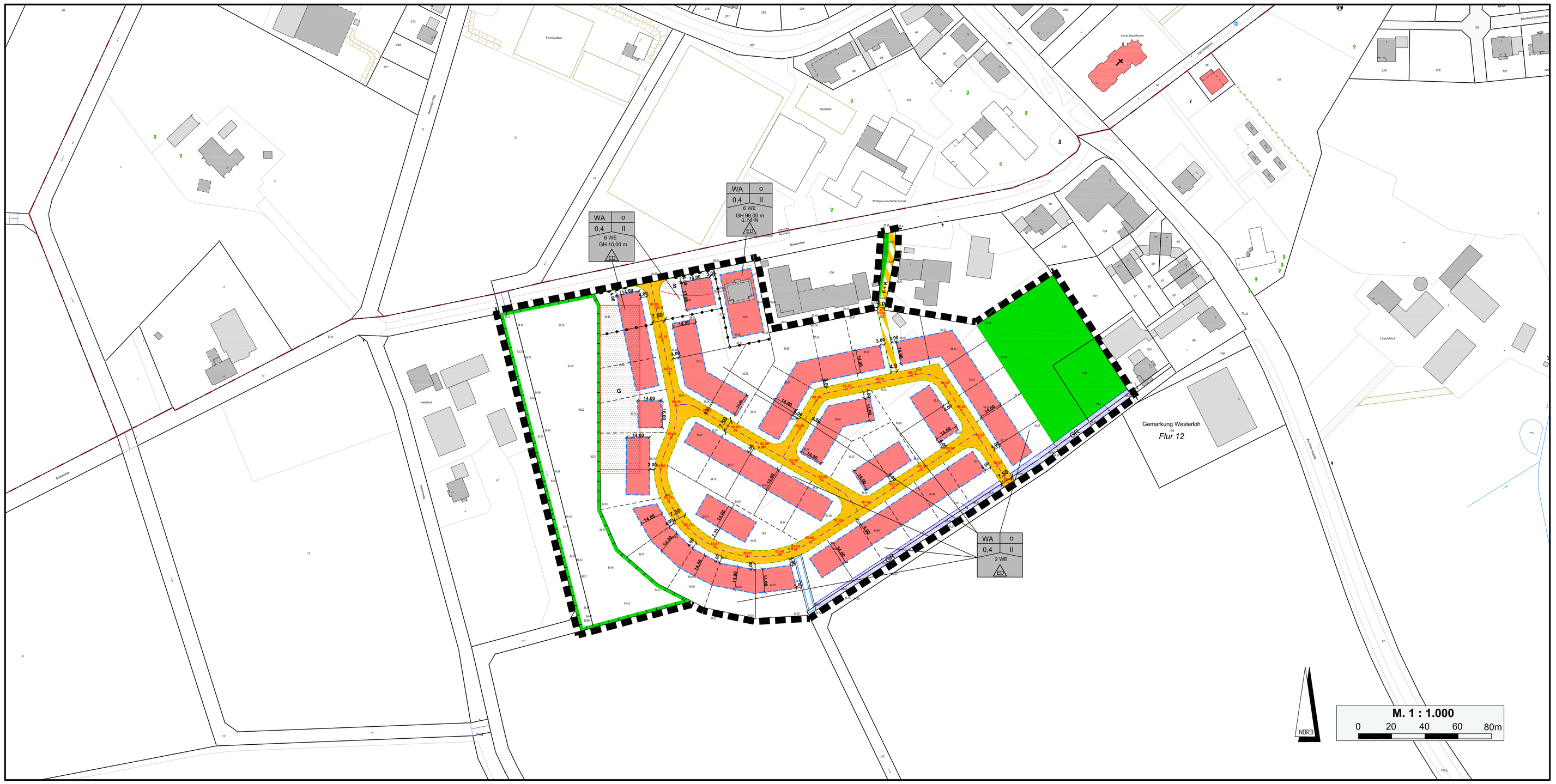



| Vermessung | Entwurfsbearbeitung |
|---|---|
| Die Planunterlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topographie (Stand 12.01.2017) den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90. Es wird bescheinigt, dass die Festsetzung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.<br><br>Delbrück, _____<br><br>Öffentl. best. Vermessungsingenieur | Angefertigt: gez. Harbig<br><br>Delbrück, 07.09.2020 (Harbig) |
| **Aufstellung** | **Beteiligung der Öffentlichkeit** |
| Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Delbrück vom 05.10.2017 aufgestellt worden.<br><br>Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.<br><br>Delbrück, 10.10.2017<br>gez. Peitz<br>(Bürgermeister) | Dieser Plan ist gem. § 3 (1) BauGB am x.x.x.x erörtert worden.<br>Die öffentliche Darlegung und Anhörung erfolgte vom 17.10.2017 bis 17.11.2017 einschließlich.<br><br>Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 09.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.<br><br>Delbrück, 20.11.2017<br>gez. Peitz<br>(Bürgermeister) |
| **Offenlegung** | **Satzung** |
| Dieser Plan hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 26.10.2020 bis einschl. 26.11.2020 öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde am 15.10.2020 bekannt gemacht.<br><br>Delbrück, 27.11.2020<br>gez. Peitz<br>(Bürgermeister) | Dieser Plan ist nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Delbrück am 15.12.2020 als Satzung beschlossen worden.<br><br>Delbrück, 16.12.2020<br>gez. Peitz<br>(Bürgermeister) |
| **Ausfertigung** | **Inkrafttreten** |
| Es wird hiermit bestätigt, dass dieser Bebauungsplan dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Delbrück am 15.12.2020 zu Grunde lag.<br><br>Delbrück, 16.12.2020<br>gez. Peitz<br>(Bürgermeister) | Dieser Plan mit Begründung liegt gem. § 10 BauGB ab 11.03.2021 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Ort und Zeit der Auslegung sind am 11.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.<br><br>Delbrück, 11.03.2021<br>gez. Peitz<br>(Bürgermeister) |
| **Übereinstimmung** | |
| Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan wird bescheinigt<br><br>Delbrück, _____<br>Der Bürgermeister<br>i. A.<br>(Hückelheim) | **Stadt Delbrück**<br>Gemarkung: Westerloh<br>Flur: 12<br><br>Größe des Plangebietes: 5,45 ha |

Verfahrensstand: Offenlegungsplan / Satzungsplan

Planungsstand vom: 07.09.2020

## 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)

**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
- Verkehrsweg besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: F + R — Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche

**Flächen für die Hochwasserschutzanlagen und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b und § 9 Abs. 6 BauGB)**

- Notwasserweg
- GR — Gewässerrandstreifen

**Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Vorschlag zur Grundstücksteilung
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- 7,50 — Bemaßung in Metern (hier 7,50 Meter)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- S — Fläche mit möglicher Überschreitung der idealtypischen Orientierungswerte nach der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV)
- G — Fläche mit möglicher Überschreitung der idealtypischen Orientierungswerte nach der GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie)
- Trassenverlauf der endausgebauten Straße
- Endausbauhöhe der Erschließungsstraße (Höhe in Metern Über NHN - Normal-Höhen-Null, in Verbindung mit §§ 16 und 18 BauNVO)
- 84,46 — Bestandshöhe (in Metern Über NHN)

**Nutzungsschablone**

| Art der baulichen Nutzung | Bauweise |
|---|---|
| GRZ | Zahl der Vollgeschosse |
| Anzahl der Wohneinheiten | |
| Gebäudehöhe | |
| Haustypen | |

## 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 vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenwand, wie folgt festgesetzt.

**Geneigte Dächer größer als 25° Dachneigung**

| | |
|---|---|
| minimal | 3,25 m |
| maximal | 4,50 m |

**Geneigte Dächer bis einschließlich 25° Dachneigung**

| | |
|---|---|
| minimal | 3,25 m |
| maximal | 6,50 m |

Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird eine **Gebäudehöhe**, gemessen vom Höhenbezugspunkt bis oberstem Abschluss des Gebäudes, wie folgt festgesetzt. Sollten abweichende Eintragungen auf der Planzeichnung eingetragen sein, so gelten diese.

**Geneigte Dächer größer als 25° Dachneigung**

| | |
|---|---|
| minimal | 7,50 m |
| maximal | 10,50 m |

**Geneigte Dächer bis einschließlich 25° Dachneigung**

| | |
|---|---|
| minimal | 6,00 m |
| maximal | 8,00 m |

**Pultdächer und Flachdächer**

| | |
|---|---|
| minimal | 5,00 m |
| maximal | 7,00 m |

Der zur Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen erforderliche **Höhenbezugspunkt** wird gem. §§ 16 und 18 BauNVO wie folgt bestimmt: Als Bezugspunkt wird die im Mittel gemessene Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden, im Bebauungsplan festgelegten Endausbauhöhen der öffentlichen Verkehrsfläche in Meter Über Normalhöhennull (NHN) bestimmt. Der Bezugspunkt ist durch eine lineare Interpolation zwischen den benachbarten in der Planzeichnung dargestellten Straßenausbauhöhen Über NHN zu ermitteln. Gemessen wird die Höhe mittig an der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenze. Doppelhäuser sind als eine bauliche Einheit zu betrachten. Bei Eckgrundstücken ist der Bezugspunkt Über die im Mittel gemessene Höhe der festgelegten Endausbauhöhen der beiden an das Baugrundstück angrenzenden Straßen zu ermitteln.

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

Nebenanlagen, Garagen und Überdachte Stellplätze (Carports) 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 Gehölzen zu begrünen.

Außerhalb des Zufahrtsbereiches mit einer Tiefe von 5,00 Metern sind Nebenanlagen 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 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig. Für den festgesetzten Bereich mit 6 Wohneinheiten sind maximal 6 Wohneinheiten pro Wohngebäude sowie maximal 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig.

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

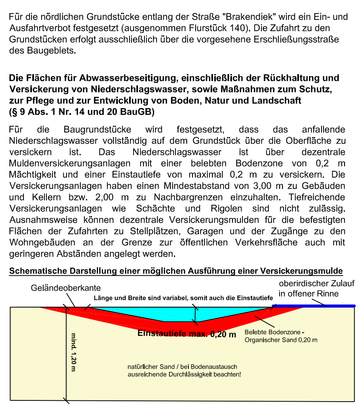
Pro Baugrundstück sind Zufahrten für Kraftfahrzeuge zur Erschließungsstraße höchstens auf einer Breite von 8 Metern anzulegen, gemessen entlang der Straßenbegrenzungslinie. Bei der Errichtung einer Doppelhaushälfte wird eine Breite von höchstens 4 Metern festgesetzt. Diese Festsetzung gilt auch für Zuwegungen.

Für die nördlichen Grundstücke entlang der Straße "Brakendiek" wird ein Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt (ausgenommen Flurstück 140). Die Zufahrt zu den Grundstücken erfolgt ausschließlich Über die vorgesehene Erschließungsstraße des Baugebiets.

**Die Flächen für Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)**

Für die Baugrundstücke wird festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser vollständig auf dem Grundstück Über die Oberfläche zu versickern ist. Das Niederschlagswasser ist Über dezentrale Muldenversickerungsanlagen mit einer belebten Bodenzone von 0,2 m Mächtigkeit und einer Einstautiefe von maximal 0,2 m zu versickern. Die Versickerungsanlagen haben einen Mindestabstand von 3,00 m zu Gebäuden und Kellern bzw. 2,00 m zu Nachbargrenzen einzuhalten. Tiefreichende Versickerungsanlagen wie Schächte und Rigolen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können dezentrale Versickerungsmulden für die befestigten Flächen der Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und der Zuglänge zu den Wohngebäuden an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche auch mit geringeren Abständen angelegt werden.

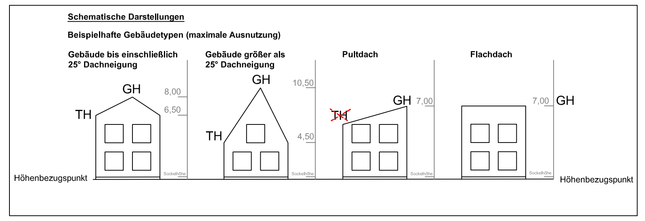
**Schematische Darstellung einer möglichen Ausführung einer Versickerungsmulde**




Auf das Bodengutachten sowie das Bauherrenmerkblatt des Büros PTM-Geotechnik Arnsberg GmbH, Arnsberg, vom 18.01.2017 wird verwiesen und ist bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

**Schematische Darstellungen**

**Beispielhafte Gebäudetypen (maximale Ausnutzung)**




**Flächen für die Hochwasserschutzanlagen und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b und § 9 Abs. 6 BauGB)**

Die Errichtung von weiteren Anlagen jeglicher Art (u.a. Zäune, Wege, Überfahrten etc.) innerhalb des Gewässerrandstreifens ist nach § 22 LWG genehmigungspflichtig.
Der Zugang zum Gewässer ist für den Gewässerunterhaltungspflichtigen jederzeit freizuhalten. Gemäß § 41 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Handlungen zu unterlassen, die die Unterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würden. Bepflanzungen der Ufer sind mit dem Wasser- und Bodenverband Grubebach Delbrück als Gewässerunterhaltungspflichtigen abzustimmen.

**Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Die Vorgärten sind je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen sind befestigte Flächen (z.B. Hauseingänge, Flächen für bewegliche Mülbehälter, Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie Überdachten Stellplätzen). Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

Die Vorgartenbereiche definieren sich als der Bereich zwischen der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche und der Gebäudefront. Die Tiefe der Vorgartenbereiche ist innerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend bis zur tatsächlich realisierten Gebäudefront zu erweitern.

**Festsetzung der Geländeoberfläche (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauO NRW 2018 sowie § 9 Abs. 1 Nr. 11, 14 und 20 BauGB)**

Als festgelegte Geländeoberfläche nach § 2 Abs. 4 BauO NRW 2018 gilt die im Mittel gemessene Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden, im Bebauungsplan festgelegten Endausbauhöhen der öffentlichen Verkehrsfläche in Meter Über Normalhöhennull (NHN). Die Geländeoberfläche ist durch eine lineare Interpolation zwischen den benachbarten in der Planzeichnung dargestellten Straßenausbauhöhen Über NHN zu ermitteln. Diese Bezugshöhe ist auch für die Bemessung der Abstandsflächen heranzuziehen.

Zum Anschluss an die festgesetzte Straßenverkehrsfläche sowie zur Sicherstellung eines ausreichenden Grundwasserflurabstandes für die Versickerungsmulden, sind die nicht Überbauten Grundstücksflächen auf die Höhe der jeweils ermittelten, neuen Geländeoberfläche anzufüllen. Die Auffüllung darf nur mit Boden erfolgen, der für eine Versickerung geeignet ist und einen entsprechenden Wasserdurchlässigkeitsbeiwert (kf-Wert) aufweist. Alle Übergänge auf dem eigenen Grundstück, zu den angrenzenden privaten Grundstücksflächen und zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind durch Abböschung herzustellen. In Ausnahmefällen sind Stützmauern zulässig.

**Örtliche Bauvorschriften nach § 89 Abs. 1 und Abs. 2 BauO NRW 2018 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

**Dachgestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW 2018)**

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 (§ 89 Abs. 1 Nr.1 BauO NRW 2018)**

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

**Sockelhöhe (§ 89 Abs. 1 Nr.1 BauO NRW 2018)**

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf max. 0,50 m Über der Straßenhöhe liegen. Gemessen wird die Straßenhöhe ab der im Mittel gemessenen, an das Baugrundstück angrenzenden und im Bebauungsplan festgelegten Endausbauhöhe der Erschließungsstraße.

**Oberflächengestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW 2018)**

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 Befestigung (z.B. Sickerpflaster, etc.) ist nicht ausreichend.

**Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW 2018)**

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.

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

Gesetze und Verordnungen sowie die DIN-Normen und sonstigen Regelwerke, auf die im Bebauungsplan Bezug genommen wird, sind bei der Stadt Delbrück, Fachbereich Bauen und Planen, zu den üblichen Öffnungszeiten einsehbar.

Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben ist auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen mit höheren als baugebietstypischen Geruchsimmissionen (= 10 % der Jahresstunden) zu rechnen. Gesundes Wohnen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB ist auf den entsprechenden Flächen weiterhin gegeben (vgl. Geruchsgutachten des Büros AKUS GmbH, Jöllenbecker Straße 536, 33739 Bielefeld, vom 21.06.2017 sowie Ergänzung vom 08.11.2017).

Aufgrund der Nähe zu einer Sportanlage ist auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen mit höheren als baugebietstypischen Lärmimmissionen zu rechnen. (vgl. Schallgutachten des Büros AKUS GmbH, Jöllenbecker Straße 536, 33739 Bielefeld, vom 13.06.2017).

## 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. 1728).

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 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. 218ö).

§§ 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 Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218ö).

Verordnung Über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen 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

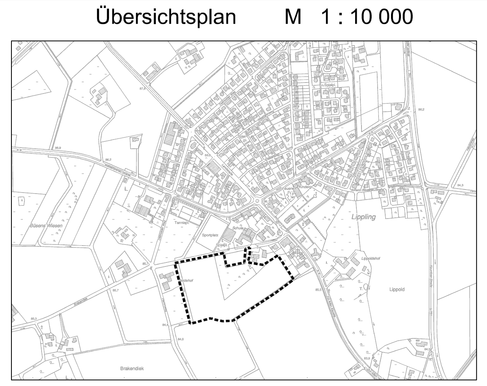
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfundamente, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe,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

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

Gesetze und Verordnungen sowie die DIN-Normen und sonstigen Regelwerke, auf die im Bebauungsplan Bezug genommen wird, sind bei der Stadt Delbrück, Fachbereich Bauen und Planen, zu den üblichen Öffnungszeiten einsehbar.

Übersichtsplan M 1 : 10 000




# Stadt Delbrück

# Bebauungsplan Nr. 109

## "Brakendiek"

## in

## Delbrück - Lippling