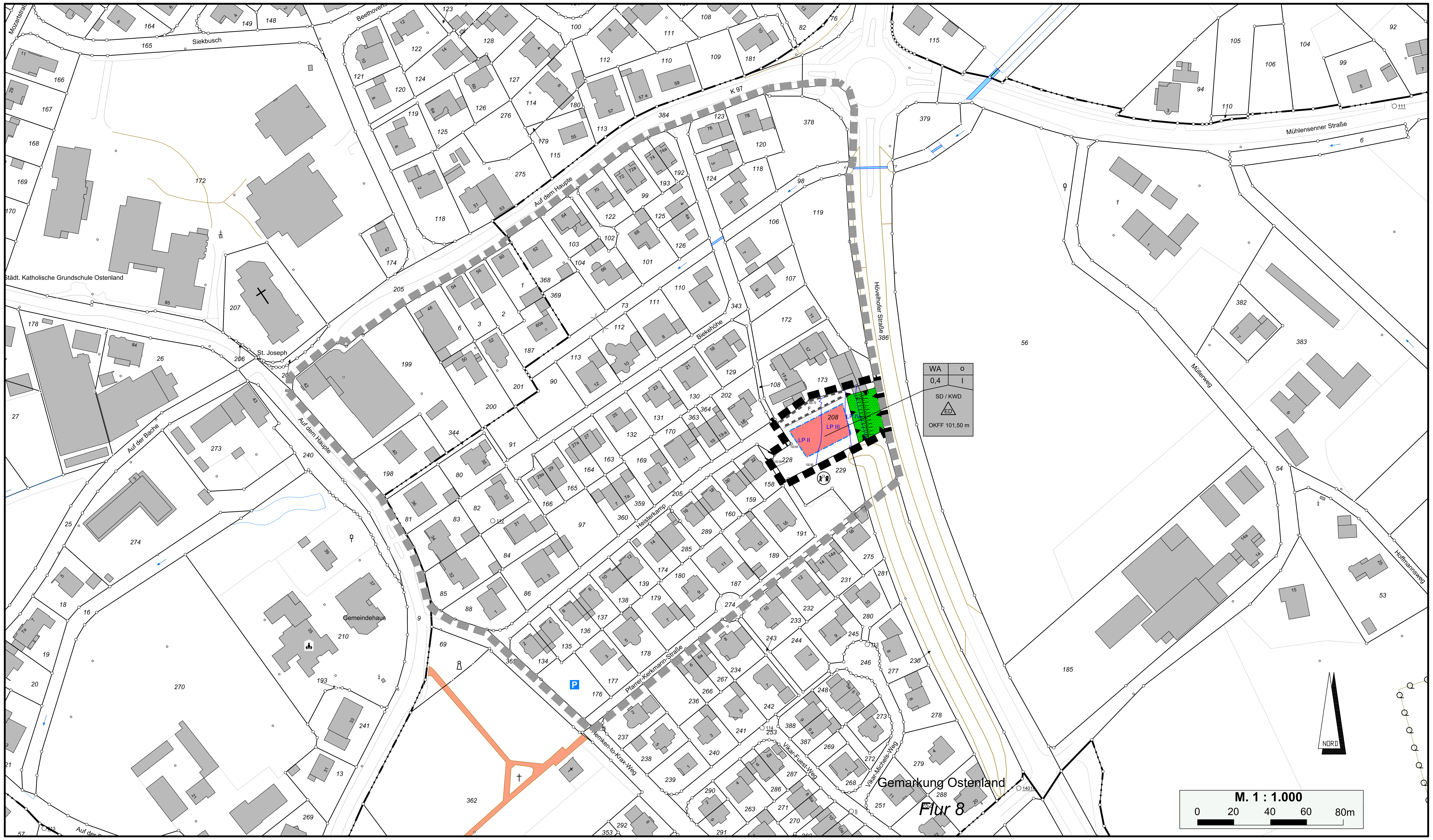


Vermessung

Die Planunterlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topographie (Stand 10.01.2020) den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90. Es wird bescheinigt, dass die Festsetzung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

, ______

Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Entwurfsbearbeitung

Der Bürgermeister

Delbrück, 24.03.2020

i. A.

(Hückelheim)

Angefertigt: gez. Harbig

Delbrück, 24.03.2020 (Harbig)

Aufstellung

Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss den Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschusses (nach Übertragung der Entscheidungsbefugnisse durch den Rat der Stadt Delbrück) vom 18.06.2020 geändert worden.

Der Änderungsbeschluss wurde am 22.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Delbrück, 23.06.2020

gez. Peitz

(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 23.11.2020 bis 07.12.2020 einschließlich.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 13.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Delbrück, 08.12.2020

gez. Peitz

(Bürgermeister)

Offenlegung

Dieser Plan hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 16.02.2021 bis einschl. 17.03.2021 öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde am 08.02.2021 bekannt gemacht.

gez. Peitz

Delbrück, 18.03.2021

(Bürgermeister)

Satzung

Dieser Plan ist nach Prüfung der Stellungnahmen gem. §§ 10 und 13a BauGB i. V. m. § 7 GO NRW vom Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschusses (nach Übertragung der Entscheidungsbefugnisse durch den Rat der Stadt Delbrück) am 29.04.2021 als Satzung beschlossen worden.

Delbrück, 30.04.2021

gez. Peitz

(Bürgermeister)

Ausfertigung

Es wird hiermit bestätigt, dass dieser Bebauungsplan dem Satzungsbeschluss des Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschusses (nach Übertragung der Entscheidungsbefugnisse durch den Rat der Stadt Delbrück) am 29.04.2021 zu Grunde lag.

gez. Peitz

Delbrück, 30.04.2021

(Bürgermeister)

Inkrafttreten

Dieser Plan mit Begründung liegt gem. § 10 BauGB ab 03.05.2021 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Ort und Zeit der Auslegung sind am 03.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

gez. Peitz

Delbrück, 03.05.2021

(Bürgermeister)

Übereinstimmung

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan wird bescheinigt

Der Bürgermeister

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

ED — 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)

F — 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)

Lärmschutzwall (105,5 m ü. NHN (Normal-Höhen-Null))

LP III / LP IV — Lärmpegelbereiche

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 Geltungsbereichs des Bebauungsplans in seiner 4. Änderung

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

100.70 — Bestandshöhe (in Metern über NHN)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
GRZ	Zahl der Vollgeschosse
Dachform	
Haustypen	
Oberkante Fertigfußboden in m ü. NHN	

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 BauNVO)

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 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.

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.

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 einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzes unberührt bleiben (§ 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 Plangebiets 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 Lärmpegelbereichen 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 Schalldämmmaß R´w.res der DIN 4109 vorzunehmen. Für die Lärmpegelbereiche I, II und III reichen i.d.R. die ortsüblichen Bauweisen und handelsüblichen Baumaterialien aus.

Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB (A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume u.ä.
		erf. R`w res des Außenbauteils 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 eingesehen 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 Dacheinschnitte sind ab einer Dachneigung von mind. 35° gestattet. Sie dürfen 1/3 der Trauflänge 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 Dacheinschnitts 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 Befestigung (z.B. Sickerpflaster, etc.) ist nicht ausreichend.

Einfriedungen (§ 89 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. Grenzt eine nicht-überbaubare Fläche - durch die Gebäudestellung und Grundrissaufteilung veranlasst (Terrassen, Hausgarten) - 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 2018)

Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum aus unten stehender Liste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige 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 Bäumen, 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 nachstehend genannter 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 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.) 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. 1728).

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

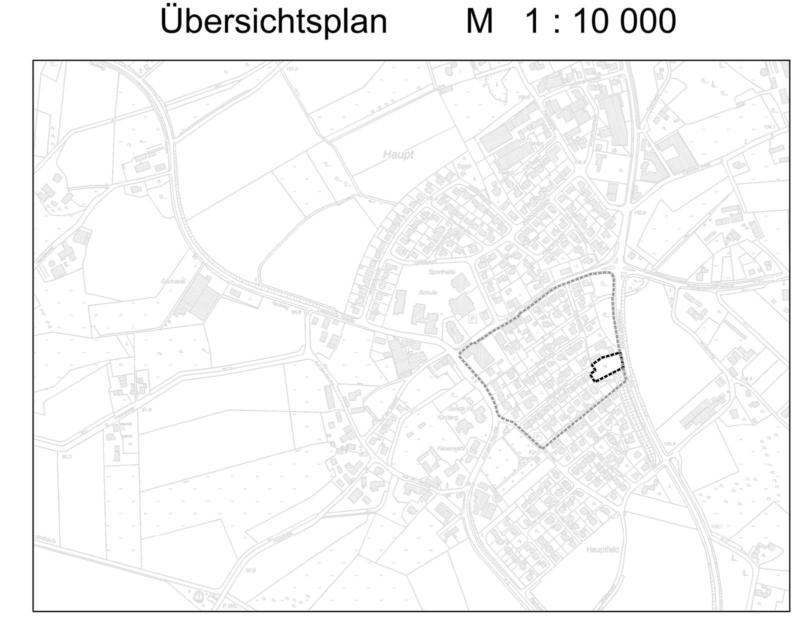
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05. 2017 (BGBl. I S. 1057).

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. 218b).

§§ 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. 218b).

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