



Vermessung Die Planunterlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topographie (Stand ...) den Anforderungen des § 1 der PlanV 90. Es wird bescheinigt, dass die Festsetzung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	Entwurfsbearbeitung Der Bürgermeister i. A. (Hückelheim) gefz. Harbig Delbrück, 01.06.2021 (Harbig)
Aufstellung Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Delbrück vom ... geändert worden. Die öffentliche Darlegung und Anhörung erfolgte vom ... bis ... einschließlich. Der Änderungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.	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.
Offenlegung Dieser Plan hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausliegen. Die Auslegung wurde am ... bekannt gemacht.	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.
Ausfertigung Es wird hiermit bestätigt, dass dieser Bebauungsplan dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Delbrück am ... zu Grunde lag.	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.
Übereinstimmung Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan wird bescheinigt.	Stadt Delbrück Gemarkung: Delbrück Flur: 1 Größe des Plangebietes: 0,57 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: 24.08.2021

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)
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

Bauweise, Bauformen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 o offene Bauweise
 --- Baugrenze
 --- überbaubare Grundstücksfläche
 --- nicht überbaubare Grundstücksfläche
 --- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 2 WE Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 --- Straßenverkehrsfläche
 --- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 --- öffentliche Grünfläche
 --- Zweckbestimmung Kinderspielfeld

Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b und § 9 Abs. 6 BauGB)
 GR Gewässerrandstreifen

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

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:
 1. Betriebe des Betriebsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 1. Gem. § 16 und 18 BauNVO wird eine Gebäudehöhe in x,xx Metern über NN festgesetzt.
 Die genaue Höhe über NN wird im weiteren Verfahren ermittelt. Die Gebäudehöhe wird ca. 10,00 Meter über dem vorhandenen Gelände liegen.

Zulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 Mit der Festsetzung der Anzahl der Wohneinheiten sind auf den Flächen, auf denen 2 Wohneinheiten festgesetzt sind, maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude sowie maximal 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig. Auf den Flächen mit der Festsetzung von 8 Wohneinheiten sind maximal 8 Wohneinheiten pro Wohngebäude 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.

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie §§ 12, 14 und 23 BauNVO)
 Nebenanlagen, Garagen und überdeckte 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 sie so angeordnet Garagen, überdeckten 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.

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. Hausengänge, Flächen für bewegliche Müllbehälter, Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie überdeckten 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, wasserdrurchlässigen 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 erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche und der Gebäudefront. Die Tiefe der Vorgartenbereiche ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend bis zur tatsächlich realisierten Gebäudefront zu erweitern.
 Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Laubbau aus der folgenden Liste oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:
 • Felsenbirne, Bergahorn, Sittzahn, Vogelkirsche, Rotbuche, Stieleiche, Sandbirke, Hainbuche (als Hochstamm), Vogelbeere, Winterlinde.
 Abgibtige Bäume sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Die festgesetzten Leitungsrechte werden zugunsten der Stadt Delbrück und für das mit WA bezeichnete Baugrundstück eingetragen.
 Mit dem unterirdischen Leitungsrecht für die Stadt Delbrück wird die Verlegung und Unterhaltung einer Schmutzwasserleitung gesichert. Weiterhin werden die Wasseranschlusssysteme zu den geplanten Gebäuden gesichert.
 Mit dem festgesetzten Leitungsrecht für das mit WA bezeichnete Baugrundstück werden die Anschlusssysteme an den nördlich verlaufenden Schmutzwasserkanal und die Einleitung des Niederschlagswassers in den Hausenbach gesichert.
 Eine Überbauung mit baulichen Anlagen (außer mit Stellplätzen, Zufahrten und Terrassen) und eine Bepflanzung mit Bäumen darf auf allen festgesetzten Leitungsrechten nicht erfolgen.

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 2018)
 Als Dächer sind im Geltungsbereich geneigte Dächer, Flachdächer und Putzdecker zulässig. Als Flachdach gilt ein Dach bis zu einer Dachneigung von einschließlich 5°.
 Bei der Ausführung eines einhöflichen Putzdeckes darf der Versatz von oberstem Gebäudeabschluss bis zweitem Wandabschluss 1,50 Meter nicht überschreiten.
Dachgauben (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von mind. 35° gestattet. Sie dürfen bei eingeschossiger Bauweise 1/2 der Traufhöhe und bei zweigeschossiger Bauweise 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten.
Sockelhöhe (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW 2018)
 Die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens, gemessen auf der oberen Ebene, darf max. eine Höhe von x,xx m über NN aufweisen. Die Höhe wird im weiteren Verfahren ermittelt.
Oberflächengestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW 2018)
 Zur Gestaltung der Oberfläche wird festgesetzt, dass die Neigung der Stau- und Bewegungsebenen nicht dazu führen darf, dass aufliegender 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 2018)
 Einfriedigungen sind auf bis zu 50 % der Grundstücksgrenze als lebende Hecken zulässig. Auf den verbleibenden 50 % der Grundstücksgrenze alternativ können auch Mauern oder Zäune errichtet werden.

Allgemeine Hinweise

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkm (kulturgeschichtliche Bodenkunde, d.h. Mauerwerk, Einzelstandorte, aber auch Veränderungen und Verfüllungen) in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkm ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0521 / 5200250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DStGH).
 Die DIN 19200 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten. Bei abgängigen Gehölzen ist gleichartiger Ersatz zu schaffen. Eine Ausfertigung der DIN 19200 kann zu den üblichen Öffnungszeiten im Fachbereich Bauen und Planen der Stadt Delbrück angesehen 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.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634). Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939).
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786). Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1952).
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1950 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1902).
 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 1 des Gesetzes vom 30.06.2021 (GV. NRW. S. 821).
 § 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. 218).
 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. 19

"Am Haustenbach"

in
Delbrück - Mitte

2. Änderung