



Vermessung	Entwurfsbearbeitung
Die Planunterlagen entsprechen hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topographie (Stand 03.01.2019) den Anforderungen des § 1 der BauNVO. Es wird beschränkt, dass die Festsetzung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	Der Bürgermeister I. A. gez. Hartig
Offenl. best. Vermessungsgeometer	Angefertigt: 25.02.2021 Delbrück, 25.02.2021
Aufstellung	Beteiligung der Öffentlichkeit
Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschusses (nach Übertragung der Entscheidungsbehoerde des Rates der Stadt Delbrück vom 29.03.2021) aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.03.2021 öffentlich bekannt gemacht.	Dieser Plan ist gem. § 3 (1) BauGB am 1.1.2021 erörtert worden. Die öffentliche Darlegung und Anhörung erfolgte vom 21.04.2021 bis 21.05.2021 einschließlich. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 29.03.2021 öffentlich bekannt gemacht.
Delbrück, 30.03.2021 gez. Petz (Bürgermeister)	Delbrück, 25.05.2021 gez. Petz (Bürgermeister)
Offenlegung	Satzung
Dieser Plan hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach erneuelter Bekanntmachung in der Zeit vom 01.09.2022 bis einschl. 01.09.2022 öffentlich ausliegen. Die Auslegung wurde am 04.09.2022 bekannt gemacht.	Dieser Plan ist nach Prüfung der Stellungnahmen gem. §§ 10 und 10a BauGB i. V. m. § 7 S.10 NRW vom Rat der Stadt Delbrück am 29.09.2022 als Satzung beschlossen worden.
Delbrück, 02.09.2022 gez. Petz (Bürgermeister)	Delbrück, 30.09.2022 gez. Petz (Bürgermeister)
Ausfertigung	Inkrafttreten
Es wird hiermit bestätigt, dass dieser Bebauungsplan dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Delbrück am 29.09.2022 zu Grunde liegt.	Dieser Plan mit Begründung liegt gem. § 10 BauGB ab 01.12.2022 zu Beginn des Einsicht öffentlich zur Ort und Zeit der Auslegung an und ist 01.12.2022 öffentlich bekannt gemacht worden.
Delbrück, 30.09.2022 gez. Petz (Bürgermeister)	Delbrück, 01.12.2022 gez. Petz (Bürgermeister)
Übereinstimmung	Stadt Delbrück
Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan wird bescheinigt.	Gemarkung: Hagen Flur: 11
Delbrück, 30.09.2022 I. A. gez. Hückelheim	Größe des Plangebietes: 1.83 ha

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)

GH Gebäudehöhe

Bauweise, Baufinden, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise

PD Baugrenze

FD überbaubare Grundstücksfläche

--- nicht überbaubare Grundstücksfläche

△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

□ Fläche für Gemeinbedarf

□ sonstigen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

2 WE Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude

Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

□ Straßenverkehrsfläche

□ Straßenbegrenzungslinie

□ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

F + R Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

□ öffentliche Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

GRZ Gewässerrandstreifen

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

--- Leitungsrecht

Örtliche Bauvorschriften nach § 89 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVR i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

PD Pultdach

FD Flachdach

Sonstige Pflanzenzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

--- Flurstücksgrenze

--- Flurgrenze

7,50 Bemesslung in Metern (hier 7,50 Meter)

S Fläche mit möglicher Überschreitung der idealtypischen Orientierungswerte nach der DIN 18005 (für Allgemeine Wohngebiete)

7,50 Endausbauhöhe der Erschließungsstraße (Höhe in Metern über NNH - Normalhöhen Null, in Verbindung mit §§ 16 und 18 BauNVO)

--- Trassenverlauf der endausgebauten Straße

84,6 Bestandshöhe (in Metern über NNH)

Nachrichtliche Darstellung (§ 9 Abs. 6a BauGB)

--- Festgesetztes Übersvermerungsgebiet gem. § 78 Abs. 2 WHG

Nutzungsachablone

--- Gebäude

--- Grünfläche

--- Wasserfläche

--- Verkehrsfläche

--- Fläche für Gemeinbedarf

--- Fläche für Sport- und Spielanlagen

--- Fläche für andere öffentliche Zwecke

--- Fläche für andere öffentliche Zwecke

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:

Nr. 4 Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4 Gartenbauanlagen, Nr. 5 Tankstellen

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 Scheitelpunkt oberer Kante Dachstuhl mit der Außenwand, wie folgt festgesetzt. Ist in der Planzeichnung eine Höhe festgesetzt, so gilt der dortige Eintrag.

Örtliche Bauvorschriften nach § 89 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVR i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Mit der Festsetzung der Anzahl der Wohneinheiten sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude sowie maximal 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig.

Gemietete Dächer größer als 25° Dachneigung

minimal 3,25 m
maximal 4,50 m

Gemietete 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 obersten Abschluss des Gebäudes, wie folgt festgesetzt. Ist in der Planzeichnung eine Gebäudehöhe festgesetzt, so gilt der dortige Eintrag.

Gemietete Dächer größer als 25° Dachneigung

minimal 7,50 m
maximal 10,50 m

Gemietete Dächer bis einschließlich 25° Dachneigung

minimal 6,00 m
maximal 8,50 m

Pultdächer und Flachdächer

minimal 5,00 m
maximal 7,50 m

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

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 der Baugrundlinie angrenzenden, im Bebauungsplan festgelegten Endausbauhöhen der öffentlichen Verkehrsfläche in Meter über Normalhöhen Null (NNH) bestimmt. Der Bezugspunkt ist durch eine lineare Interpolation zwischen den benachbarten in der Planzeichnung dargestellten Straßenbauhöhen über NNH 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.

Schematische Darstellung einer möglichen Ausführung einer Versickerungsmulde

neue Geländeoberfläche 80,80 m ü. NNH
oberirdischer Rinnlauf
Länge und Breite sind variabel, soweit durch die Einbauten, in offener Rinne
Betonkammer, Oberboden 10 cm
mehrschichtiger Sand (1st Bodenwasserwerkstoff) 10 cm
Gründrüse (Bemessungswertung)

Auf das Bodengutachten des Büros Kiehlgras Geotechnik GmbH aus Lippstadt, vom 23.09.2021 wird verwiesen und ist bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) sowie §§ 12, 14 und 20 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 Grundabstand ist mit Gebäuden zu begründen. Zu Straßenbegrenzungslinien entlang von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist ein Abstand von 1,00 m nicht erforderlich. Außerhalb des Zufahrtbereiches 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.

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

Die Vorgaben sind je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gärten, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen sind befestigte Flächen (z.B. Hausdächer, Flächen für bewegliche Müllbehälter, 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 offenen, wasserundurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenschluffs, Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Asphaltbahnen sind unzulässig.

Die Vorgabebereiche definieren sich als der Bereich zwischen der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche und der Gebäudelinie. Die Teile der Vorgabebereiche ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend bis zur tatsächlich realisierten Gebäudelinie zu erweitern.

Pro angefangene 500 m Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Laubbau aus der folgenden Liste oder ein hochstammiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- Feldahorn, Bergahorn, Spitzahorn, Vogelbeere, Rotahorn, Schlehe, Saugbaum, Haselnuss (als Hochstamm), Vogelweide, Winterlinde.

Abtrocknende Bäume sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

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

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

Zum Anschluss an die festgesetzten Straßenverkehrsfläche sowie zur Sicherstellung eines ausreichenden Grundwasserflorabandes für die Versickerungsvorhaben, sind die nicht überbauten Grundstücksflächen auf die Höhe der jeweils ermittelten, neuen Geländeoberfläche anzulegen. Die Ausführung darf nur mit Boden erfolgen, der für eine Versickerung geeignet ist und einen entsprechenden Wasserdruchlässigkeitswert (WHD) aufweist. Alle Übergänge auf dem eigenen Grundstück zu den angrenzenden privaten Grundstücksflächen und zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind durch Abtöschung herzustellen. In Ausnahmefällen sind Stützmauern zulässig.

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

Das festgesetzte Leitungsrecht entlang der Schlinger Straße wird zugunsten eines privaten Anliegers eingetragen. Mit dem unterirdischen Leitungsrecht wird die Verlegung und Unterhaltung einer Wärmeleitung gesichert.

Das festgesetzte Leitungsrecht im Gewässerrandstreifen wird für ein Stromkabel zugunsten des Leitungsbetreibers eingetragen.

Eine Überbauung mit baulichen Anlagen (auch mit Stellplätzen, Zufahrten und Terrassen) und eine Bepflanzung mit Bäumen darf auf allen festgesetzten Leitungsrechten nicht erfolgen.

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

Die Vorgaben sind je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gärten, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen sind befestigte Flächen (z.B. Hausdächer, Flächen für bewegliche Müllbehälter, 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 offenen, wasserundurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenschluffs, Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Asphaltbahnen sind unzulässig.

Die Vorgabebereiche definieren sich als der Bereich zwischen der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche und der Gebäudelinie. Die Teile der Vorgabebereiche ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend bis zur tatsächlich realisierten Gebäudelinie zu erweitern.

Pro angefangene 500 m Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Laubbau aus der folgenden Liste oder ein hochstammiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- Feldahorn, Bergahorn, Spitzahorn, Vogelbeere, Rotahorn, Schlehe, Saugbaum, Haselnuss (als Hochstamm), Vogelweide, Winterlinde.

Abtrocknende Bäume sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Einfriedigungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauNVR 2018)

Zur Gestaltung der Oberfläche wird festgesetzt, dass die Neigung der Stell- und Bewegungsräume 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 BauNVR 2018)

Einfriedigungen sind entlang öffentlicher Straßen sowie in den Zufahrtsbereichen zu Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen der angrenzenden Grundstücke, bis zu einer Höhe von 0,50 Metern von der Straßenbegrenzungslinie als lebende Hecken mit niedrigem Wuchs (max. 1,20 m) zulässig. Ausnahmsweise sind bauliche Einfriedigungen hinter den lebenden Hecken in einem Abstand von mindestens 0,50 Metern zur Straßenbegrenzungslinie in höchstens gleicher Höhe möglich.

Grundstücke mit einer Straßenbegrenzungslinie entlang zweier Grundstücksgrenzen dürfen entlang einer dieser Grundstücksgrenzen Einfriedigungen als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 Metern errichten. Bis zu 50 % der Länge können auch durch Mauern oder Zäune in gleicher Höhe gestaltet werden.

Liegen der Garten und die Terrasse zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Wohngebäude, so kann entlang der Straßenbegrenzungslinie eine lebende Hecke bis zu einer Höhe von 2,00 Metern errichtet werden. Auf bis zu 50 % der Länge können auch Mauern oder Zäune in gleicher Höhe errichtet werden.

Allgemeine Hinweise

Bei Bodenvergrüften können Bodenmineralien (kulturschutzrechtliche Bodenerfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfundamente, aber auch Verankerungen und Verfüllungen in der natürlichen Bodenschichten) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenerfunden bei der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0521 / 5200250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsgaststätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSOG).

Die DIN 18020 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten. Bei abgängigen Gehölzen ist gleichzeitiger Ersatz zu schaffen. Eine Ausfertigung der DIN 18020 kann zu den üblichen Öffnungszeiten im Fachbereich Bauen und Planen der Stadt Delbrück eingesehen werden.

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

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

Zur Vermeidung der Verstaubung sind eine Begrenzung der Transportschneide von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) notwendig. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28.02. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums ist durch eine umfangreiche Baubegleitung sicherzustellen, dass bei der Errichtung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quarternutzung durch Vögel sind.

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Entarten etc.) sind auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig überdachte Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölze und Vegetationsbestände der räumlichen Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Limitschwellen:

Aufgrund der Nähe zur Schlinger Straße ist auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen mit Höhen als baugeltypischen Limitschwellen zu rechnen. (vgl. Schallgutachten des Büros AKUS GmbH, Jörnbecker Straße 536, 33739 Bielefeld, vom 22.03.2022).

Rechtsgrundlagen

Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3798), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanlinie und die Darstellung des Planinhalts (BauPlanV) vom 19.03.2018 (BGBl. I S. 1802).

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 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (GV. NRW. S. 1066).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 696), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490).

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntVO) vom 26.09.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741).

Verfahrensstand: Satzungsplan

Planungsstand vom: 16.03.2022

Übersichtsplan M 1 : 10 000

Stadt Delbrück

Bebauungsplan Nr. 124

"Lipshof"

in

Delbrück - Hagen