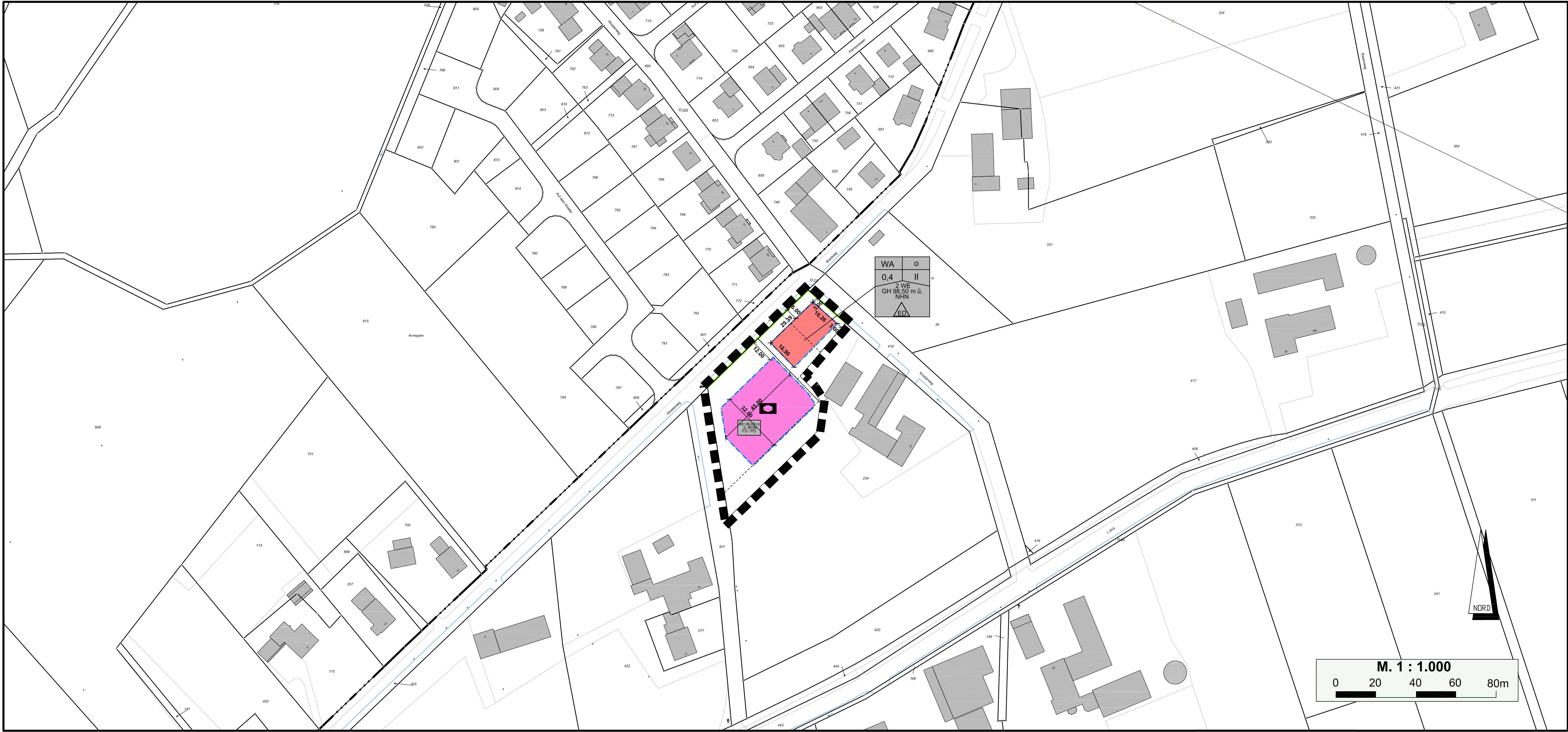




Vermessung	Entwurfsbearbeitung
Die Planunterlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topographie (Stand 03.01.2019) den Anforderungen des § 1 der PlanV 90. Es wird bescheinigt, dass die Festsetzung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	Der Bürgermeister I. A. Angefertigt: Delbrück, 17.03.2021 (gez. Harbig)
Aufstellung	Beteiligung der Öffentlichkeit
Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschusses der Stadt Delbrück (coronabedingt anstelle des Rates) vom 29.04.2021 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.	Dieser Plan ist gem. § 3 (1) BauGB am x.x.x.x erörtert worden. Die öffentliche Darlegung und Anhörung erfolgte vom 21.05.2021 bis 21.05.2021, einschließlich. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 03.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Delbrück, 22.06.2021 (gez. Peltz (Bürgermeister))
Offenlegung	Satzung
Dieser Plan hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 21.05.2022 bis einschließlich 22.03.2022 und vom 10.08.2022 bis 24.08.2022 öffentlich ausliegen. Die Auslegung wurde am 11.02.2022 und am 12.07.2022 bekannt gemacht.	Dieser Plan ist nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 10 BauGB i. V. m. § 7 GO NRW vom Rat der Stadt Delbrück am 29.09.2022 als Satzung beschlossen worden. Delbrück, 30.09.2022 (gez. Peltz (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 jedermanns Einsicht öffentlich aus. Ort und Zeit der Auslegung sind am 01.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Delbrück, 30.09.2022 (gez. Peltz (Bürgermeister))
Übereinstimmung	Stadt Delbrück
Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan wird bescheinigt. Delbrück, 30.09.2022 (gez. Peltz (Bürgermeister))	Gemarkung: Anreppen Flur: 4 Größe des Plangebietes: 0,39 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, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- o** offene Bauweise
- Baugrenze
- 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
- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- 2 WE** Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude
- Verkehrsf Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Örtliche Bauvorschriften nach § 89 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**
- PD** Pultdach
- FD** Flachdach
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- 7,50** Bemaßung in Metern (hier 7,50 Meter)
- Nutzungsschablone**
- Auf der baulichen Nutzung
- Bauweise
- Zahl der Vollgeschosse
- Anzahl der Wohneinheiten/ Gebäudeeinheiten

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. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen
- 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 Verkehrsfäche (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.
- Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Pro Baugrundstück sind Zufahrten für Kraftfahrzeuge zur Erschließungsstraße höchstens auf einer Breite von 8,00 Metern anzulegen, gemessen entlang der Straßenbegrenzungslinie. Bei der Errichtung einer Doppelhaushälfte wird eine Breite von höchstens 4,00 Metern festgesetzt. Für die Gemeinbedarfsfläche wird die Breite auf höchstens 15,00 Meter festgelegt. Diese Festsetzung gilt auch für Zuwegungen.
- Entlang der westlich angrenzenden Verkehrsfäche wird ein Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt.
- 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. Hausweg, Flächen für bewegliche Müllbehälter, Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie überdachten Stellplätzen). Kombinationen mit natürlichen 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, wasserundurchlässigen 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 Verkehrsfäche 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 Laubb Baum aus der folgenden Liste oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Feldahorn, Bergahorn, Spitzahorn, Vogelkirsche, Rotbuche, Stieleiche, Sandbirke, Hainbuche (als Hochstamm), Vogelbeere, Winterlinde.
- Abgängige Bäume sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

- 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 Pultdächer zulässig. Als Flachdach gilt ein Dach bis zu einer Dachneigung von einschließlich 5°.
- Bei der Ausführung eines einflächigen Pultdaches 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 obersten Ebene, darf max. eine Höhe von 91,00 m über NHN aufweisen.
- 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. Sickenpflaster, 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.
- Grundstücke mit einer Straßenbegrenzungslinie entlang zweier Grundstücksgrenzen dürfen entlang einer dieser Grundstücksgrenzen Einfriedungen 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 durch Mauern oder Zäune in gleicher Höhe errichtet werden.

Allgemeine Hinweise

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelkündamente, aber auch Veränderungen und Verfabrungen in der natürlichen Bodenschichtenfolge) 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 Entdeckungsstelle 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, Einnleitung, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) muss ein Erlaubnis-Genehmigungsverfahren durchgeführt werden.
- Große Glasflächen an baulichen Anlagen sind zum Vogelschutz so auszuführen, dass Kollisionen vermieden werden.

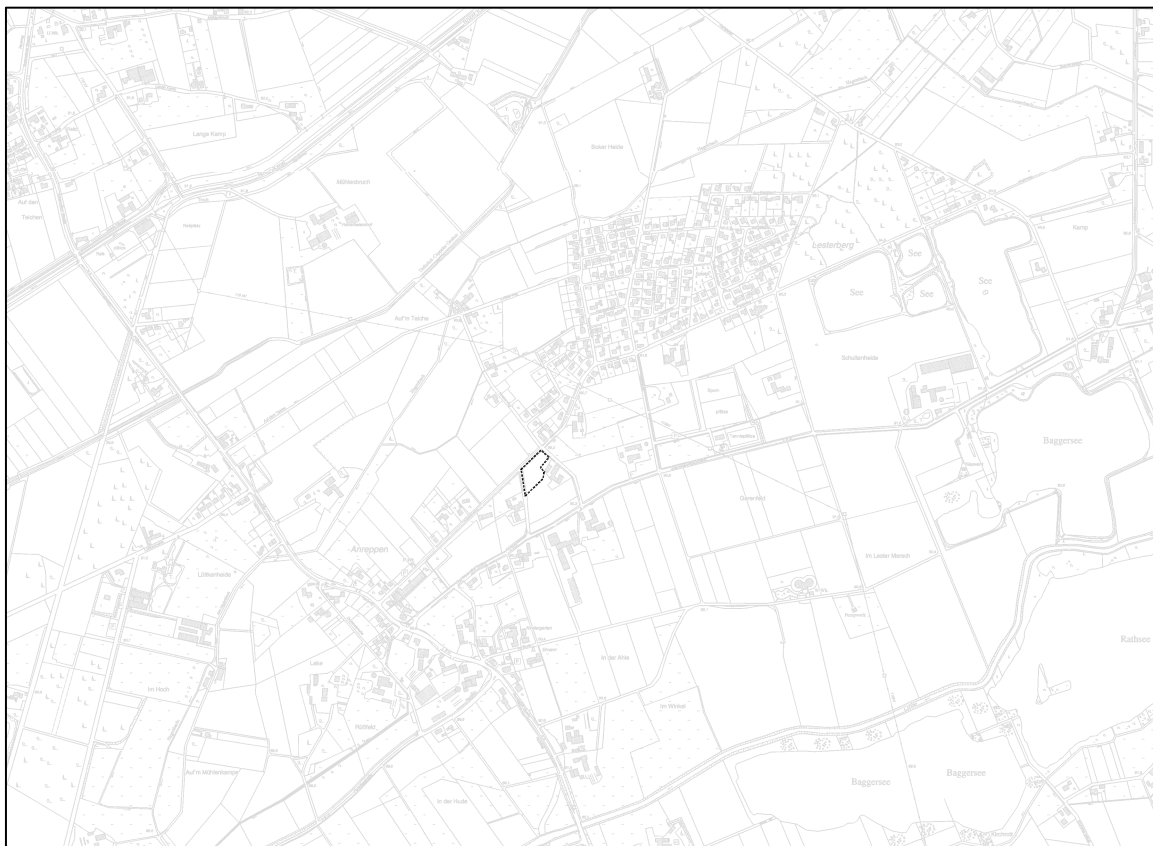
Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
- 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. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Platinhalts (Planzeichungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (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 1 des Gesetzes vom 30.06.2021 (GV. NRW. S. 621).
- 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. 2186).
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ordnrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741).

Verfahrensstand: Satzungsplan

Planungsstand vom: 27.07.2022

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Stadt Delbrück

Bebauungsplan Nr. 126

"Kita Klosterweg"

in

Delbrück - Anreppen