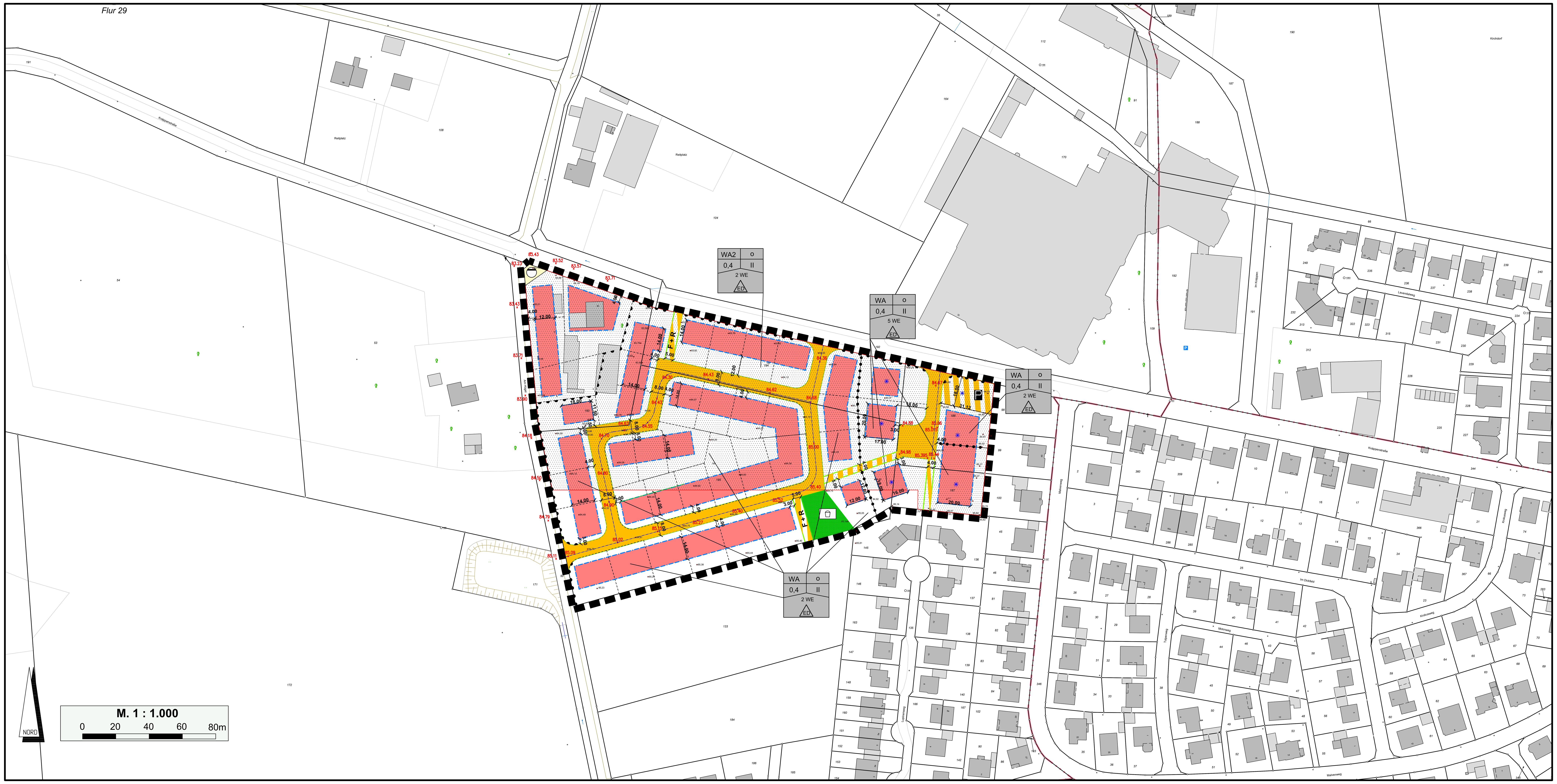


Vermessung

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, 11.09.2020

i. A.

(Hückelheim)

Angefertigt:

Delbrück, 11.09.2020 (Harbig)

Aufstellung

Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Delbrück vom 15.12.2020 aufgestellt worden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Delbrück, 18.12.2020

(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 16.05.2021 bis 17.03.2021 einschließlich.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 15.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Delbrück, 18.03.2021

(Bürgermeister)

Offenlegung

Dieser Plan hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 04.08.2023 bis einschl. 04.09.2023 öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde am 02.08.2023 bekannt gemacht.

Delbrück, 05.09.2023

(Bürgermeister)

Satzung

Dieser Plan ist nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 10 BauGB i. V. m. § 7 GO NRW vom Rat der Stadt Delbrück am 28.09.2023 als Satzung beschlossen worden.

Delbrück, 29.09.2023

(Bürgermeister)

Ausfertigung

Es wird hiermit bestätigt, dass dieser Bebauungsplan dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Delbrück am 28.09.2023 zu Grunde lag.

Delbrück, 29.09.2023

(Bürgermeister)

Inkrafttreten

Dieser Plan mit Begründung liegt gem. § 10 BauGB ab 13.11.2023 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Ort und Zeit der Auslegung sind am 13.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Delbrück, 13.11.2023

(Bürgermeister)

Übereinstimmung

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan wird bescheinigt

Der Bürgermeister

Delbrück, ________

i. A.

(Hückelheim)

Stadt Delbrück

Gemarkung: Westenholz

Flur: 29

Größe des Plangebietes: 3,56 ha

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

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

F + R — Fuß- und Radweg

P — privater Parkplatz

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Pumpstation Schmutzwasser

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung Spielplatz

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)

G — Fläche mit möglicher Überschreitung der idealtypischen Orientierungswerte nach der GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie)

Trassenverlauf der endausgebauten Straße

85.09 — Höhenbezugspunkt (Höhe in Metern über NHN - Normal-Höhen-Null, in Verbindung mit §§ 16 und 18 BauNVO)

×85,38 — Bestandshöhe (in Metern über NHN)

Geplante Grundstücke, die gemäß des Niederschlagswasserbeseitigungskonzepts und der Entwässerungssatzung der Stadt Delbrück vom 26.09.2008 an die städtische Regenwasserkanalisation anzuschließen sind.

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
GRZ	Zahl der Vollgeschosse
Anzahl der Wohneinheiten	
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.

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	8,50 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 5 Wohneinheiten sind maximal 5 Wohneinheiten pro Wohngebäude sowie maximal 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig.

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

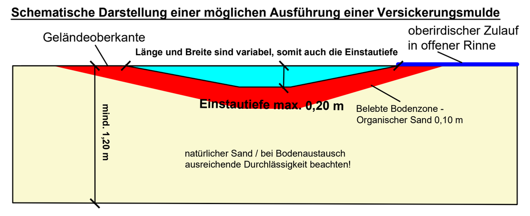
Pro Baugrundstück sind Zufahrten für Kraftfahrzeuge zur Erschließungsstraße höchstens auf einer Breite von 8,00 Metern anzulegen, gemessen entlang der Straßenbegrenzungslinie. Bei der Errichtung einer Doppelhaushälfte wird eine Breite von höchstens 4,00 Metern festgesetzt. Diese Festsetzung gilt auch für Zuwegungen.

Für die nördlichen und westlichen Grundstücke entlang der "Knäppenstraße" bzw. "Am Hügel" wird ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. 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, auf denen das Niederschlagswasser dem Niederschlagswasserbeseitigungskonzept der Stadt Delbrück entsprechend zu versickern ist, 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 0,1 m Mächtigkeit und einer Einstautiefe von maximal 0,2 m zu versickern. Die Versickerungsanlagen haben einen Mindestabstand von 3,00 m zu nicht unterkellerten Gebäuden bzw. 4,00 m zu unterkellerten Gebäuden und 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 Zugänge 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 Merkblatt des Büros Kleegräfe-Geotechnik GmbH, Lippstadt, vom 09.07.2020 wird verwiesen und ist bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

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 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 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 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 Laubbaum 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.

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 Versickerungsanlagen, 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 angrenzendenprivaten Grundstücksflächen und zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen, sind durch Abböschung herzustellen. In Ausnahmefällen sind Stützmauern zulässig.

Örtliche Bauvorschriften nach § 89 Abs. 1 und Abs. 4 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.

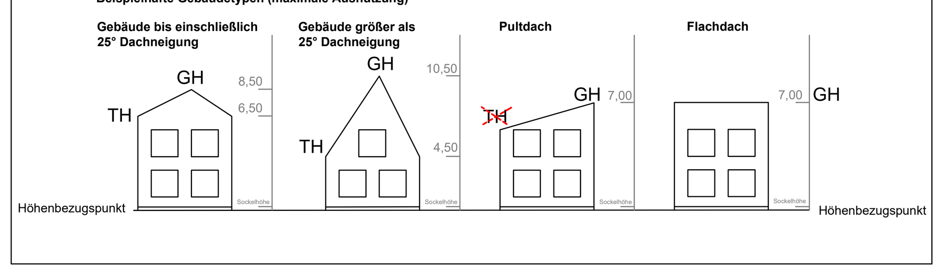
Grundstücke mit einer Straßenbegrenzungslinie entlang zweier Grundstücksgrenzen dürfen entlang einer dieser Grundstücksgrenzen Einfriedungen ab dem Abschluss des Gebäudes als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 Metern errichten. Sichtbeziehungen sind bei der Errichtung zu beachten.

Im mit WA2 gekennzeichneten Bereich dürfen Einfriedungen auch entlang öffentlicher Straßen als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 Metern errichtet werden. Auf 50 % der Länge entlang der öffentlichen Straße können ausnahmsweise auch Zäune und Mauern in gleicher Höhe errichtet werden. Sichtbeziehungen zur Ein- und Ausfahrt des Baugrundstücks und der Nachbargrundstücke sind zu beachten.

Ist auf dem Baugrundstück ein Ein- und Ausfahrverbot festgesetzt, so darf entlang des festgesetzen Ein- und Ausfahrverbots ebenfalls eine Einfriedung als lebende Hecke bis zu einer Höhe von 2,00 Metern errichtet werden. Auf 50 % der Länge des Ein- und Ausfahrverbots können ausnahmsweise auch Zäune und Mauern in gleicher Höhe errichtet werden. Sichtbeziehungen zu öffentlichen Straßen, Einmündungen und Nachbargrundstücken sind zu beachten.

Schematische Darstellungen

Beispielhafte Gebäudetypen (maximale Ausnutzung)



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634). Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

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 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

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 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 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086).

§§ 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 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490).

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).

Allgemeine Hinweise

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder geschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als □ntere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte □ntersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgerechten Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind. (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten. Bei abgängigen Gehölzen ist gleichartiger Ersatz zu schaffen. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m
- keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden
- nichts gelagert wird
- keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden

Es ist ein Stammschutz gegen mechanische Schäden (Brettermantel mit Polsterung) anzubringen.

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.

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 Baugrundstücken 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, womit die Geruchsbelastung zulässig und hinzunehmen ist (vgl. Geruchsgutachten des Büros AK□S GmbH, Jöllenbecker Straße 536, 33739 Bielefeld, vom 17.01.2022).

Im Rahmen der Bautätigkeit sind die begleitenden Maßnahmen im □mfeld (z. B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flachen zu beschränken. Es gelten grundsätzlich die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten). Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Die folgenden artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten:

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) notwendig. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.

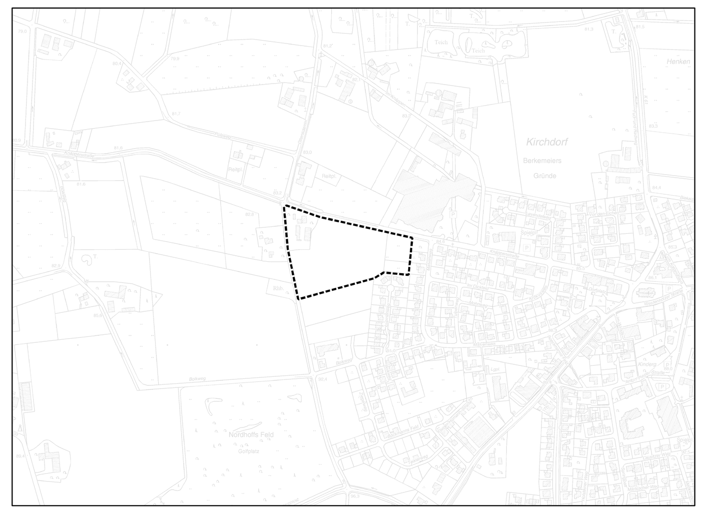
Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten etc.) sind auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren □mgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

□m ein Auslösen des Tötungs- und Verletzungsverbotes sowie die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG zu vermeiden, ist der Abbruch der vorhandenen Gebäude in den Wintermonaten (01. Dezember bis 28./29. Februar) durchzuführen.

Verfahrensstand: Offenlegungsplan / Satzungsplan

Planungsstand vom: 27.07.2023

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Stadt Delbrück

Bebauungsplan Nr. 117

"Höber"

in

Delbrück - Westenholz