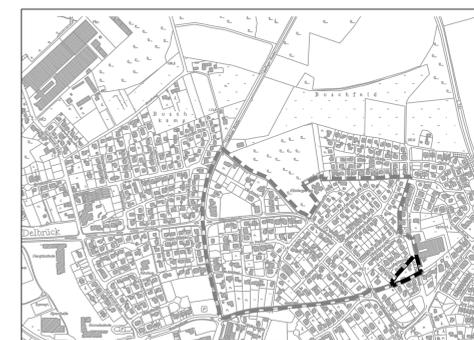


Vermessung Die Planunterlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topographie (Stand 14.11.2014) den Anforderungen des § 1 der PlanV 90. Es wird bescheinigt, dass die Festsetzung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Delbrück, _____, gez. Gödde Öffentl. best. Vermessungsingenieur	Entwurfsbearbeitung Der Bürgermeister i. A. gez. Drike (Drike, Baudirektor) Angefertigt: Delbrück, 08.09.2014 gez. Harbig (Harbig)
Aufstellung Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Delbrück vom 01.10.2014 geändert worden. Der Änderungsbeschluss wurde am 08.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Delbrück, 07.10.2014 gez. Peitz (Bürgermeister)	Beteiligung der Öffentlichkeit Dieser Plan ist gem. § 3 (1) BauGB am x.x.x.x erörtert worden. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte vom 14.10.2014 bis 28.10.2014 einschließlich. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde am 06.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Delbrück, 07.10.2014 gez. Peitz (Bürgermeister)
Offenlegung Dieser Plan hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 08.11.2014 bis einschl. 08.12.2014 öffentlich ausliegen. Die Auslegung wurde am 29.10.2014 bekannt gemacht. Delbrück, 09.12.2014 gez. Peitz (Bürgermeister)	Satzung Dieser Plan ist nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 10 i. V. m. § 13 BauGB vom Rat der Stadt Delbrück am 29.01.2015 als Satzung beschlossen worden. Delbrück, 30.01.2015 gez. Peitz (Bürgermeister)
Ausfertigung Es wird hiermit bestätigt, dass dieser Bebauungsplan dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Delbrück am 29.01.2015 zu Grunde liegt. Delbrück, 30.01.2015 gez. Peitz (Bürgermeister)	Inkrafttreten Dieser Plan mit Begründung liegt gem. § 10 BauGB ab 10.02.2015 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Ort und Zeit der Auslegung sind am 02.02.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. Delbrück, 03.02.2015 gez. Peitz (Bürgermeister)
Übereinstimmung Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan wird bescheinigt. Delbrück, _____, i. A. (Drike, Baudirektor)	Stadt Delbrück Gemarkung: Delbrück Flur: 11  Größe des Plangebietes: 0,2 ha

Verfahrensstand: Offenlegungsplan / Satzungsplan

Planungsstand vom: 08.09.2014

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 offene Bauweise
 Baugrenze
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 überbaubare Grundstücksfläche
 Anzahl der Wohneinheiten
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Zulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 4 WE Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans in seiner 4. Änderung
 Flurstücksgrenze
 Flurgrenze
 Bemaßung in Metern
- Nutzungspläne**
 GRZ GFZ
 Zahl der Vollgeschosse Anzahl der Wohneinheiten Hauptarten

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 von der Oberkante Rohdecke Erdgeschossfußboden bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenwand, wie folgt festgesetzt. Bei Flachdächern ist die Traufhöhe die Oberkante Attika bzw. Brüstung. Eine Überschreitung der Außenwandhöhe ist auf maximal einem Drittel der Wandlänge (traufseitig) zulässig.

Geschossigkeit	I	II
minimal	2,75 m	6,50 m
maximal	4,50 m	6,50 m

Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird eine Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante Rohdecke Erdgeschossfußboden bis oberstem Abschluss des Gebäudes für geneigte Dächer, wie folgt festgesetzt:

Geschossigkeit	I	II
minimal	6,50 m	10,50 m
maximal	9,50 m	10,50 m

Zulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 Mit der Festsetzung der Anzahl der Wohneinheiten sind maximal 4 Wohneinheiten pro Wohngebäude sowie maximal 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig.

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie §§ 12, 14 und 23 BauNVO)
 Bei parallel zur Erschließungsstraße angeordneten Garagen ist ein Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Dieser Grundstücksbereich ist mit Gehöben zu begrünen.
 Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen in eingeschossiger Bauweise (max. Traufhöhe 3,00 m) zulässig.

Örtliche Bauvorschriften nach § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
Dachgestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
 Als Dächer sind im Geltungsbereich geneigte Dächer, Flachdächer und zweifelhüftige Putzdächer zulässig. Als Flachdach gilt ein Dach bis zu einer Dachneigung von einschließlich 5°.
Dachgauben (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
 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 (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
 Die Sockelhöhe darf max. 0,70 m über Oberkante fertiger Straße bis OK Rohdecke Erdgeschossfußboden, gemessen mittig am Gebäude, betragen. Bei Hanglage darf die EG-Fußboden-Rohdecke 0,20 m über dem vorhandenen anstehenden Gelände liegen.

Allgemeine Hinweise

Bei Bodenergriffen 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 Entdeckungslöcher 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. Eine Ausfertigung der DIN 18920 kann zu den üblichen Öffnungszeiten im Fachbereich Bauen und Planen der Stadt Delbrück eingesehen werden.
 Für die Benutzung des Grundwasser (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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954).
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294).
 § 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878).
 Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 13.05.2014 (GV. NRW. S. 307).

Stadt Delbrück
Bebauungsplan Nr. 2
"Dorffeld I"
 in
 Delbrück - Mitte
5. Änderung