



Vermessung	Entwurfsbearbeitung
Die Planunterlagen entsprechen hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topographie (Stand 30.09.2013) den Anforderungen des § 1 der PlanV 90. Es wird bescheinigt, dass die Festsetzung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	Der Bürgermeister Debrück, 05.09.2013 i. A. gez. Druke (Druke, Oberbaurät)
Debrück, _____ gez. Gödde Öffentl. best. Vermessungsingenieur	Angefertigt: Debrück, 05.09.2013 gez. Bauch (Bauch)
Aufstellung	Beteiligung der Öffentlichkeit
Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Delbrück vom 25.09.2013 geändert worden. Der Änderungsbeschluss wurde am 30.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht.	Dieser Plan ist gem. § 3 (1) BauGB am 11.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Darlegung und Anhörung erfolgte vom _____ bis _____ einschließlich. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
Debrück, 01.10.2013 gez. Peitz (Bürgermeister)	Debrück gez. Peitz (Bürgermeister)
Offenlegung	Satzung
Dieser Plan hat mit der Begründung gem. § 3 (2) bzw. § 4a (3) BauGB nach ersichtlicher Bekanntmachung in der Zeit vom 14.10.2013 bis 14.11.2013 öffentlich ausliegen. Die Auslegung wurde am 30.09.2013 bekannt gemacht.	Dieser Plan ist nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 10 BauGB i. V. m. § 7 GO NW vom Rat der Stadt Delbrück am 12.12.2013 als Satzung beschlossen worden.
Debrück, 15.11.2013 gez. Peitz (Bürgermeister)	Debrück, 13.12.2013 gez. Peitz (Bürgermeister)
Ausfertigung	Inkrafttreten
Es wird hiermit bestätigt, dass dieser Bebauungsplan dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Delbrück am 12.12.2013 zu Grunde lag.	Dieser Plan mit Begründung liegt gem. § 10 BauGB ab 15.12.2013 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Ort und Zeit der Auslegung sind am 15.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Debrück, 13.12.2013 gez. Peitz (Bürgermeister)	Debrück, 17.12.2013 gez. Peitz (Bürgermeister)
Übereinstimmung	Stadt Delbrück
Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan wird bescheinigt.	Gemarkung: Delbrück Flur: 4, 12 Größe des Plangebietes: 2,6 ha
Debrück, _____ i. A. (Druke, Oberbaurät)	

Verfahrensstand: Offenlegungsplan / Satzungsplan
Planungsstand vom: 05.09.2013

Zeichenerklärung	Textliche Festsetzungen	Delbrücker Sortimentsliste	Allgemeine Hinweise	Rechtsgrundlagen	Übersichtsplan M 1 : 10 000																																																															
<p>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>GEN Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung (§ 9 BauNVO)</p> <p>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p> <p>0,8 Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>1,6 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß</p> <p>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</p> <p>o offene Bauweise</p> <p>— Baugrenze</p> <p>— überbaubare Grundstücksfläche</p> <p>— nicht überbaubare Grundstücksfläche</p> <p>Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <p>— Straßenverkehrsfläche</p> <p>— Straßenbegrenzungslinie</p> <p>— Ein- und Ausfahrtsbereich</p> <p>— Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</p> <p>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)</p> <p>— Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</p> <p>— private Grünfläche</p> <p>— öffentliche Grünfläche</p>	<p>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>Gem. § 1 Abs. 4 BauNVO sind im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Für die Beurteilung der nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung ist der Störgrad nach § 6 BauNVO (Mischgebiet) maßgeblich.</p> <p>Gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment ausgeschlossen.</p> <p>Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment wird ein zentrenrelevantes Randsortiment in Höhe von 10 % der Gesamtverkaufsfläche eingeräumt.</p> <p>Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstellen nach dem sogenannten Handwerksprivileg mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Verkaufsstelle dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet • und in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist, • die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen, • die Verkaufsstelle und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind. <p>Ausnahmsweise zulässig ist ein der Versorgung des Gewerbegebietes dienender Kiosk.</p> <p>Gem. § 1 Abs. 10 BauNVO ist die Erweiterung, bauliche Änderung und Erneuerung zur Sicherung des Bestandes des vorhandenen Elektronikmarktes bis zu einer Verkaufsflächegröße von 800 m² zulässig.</p> <p>Gem. § 1 Abs. 10 BauNVO kann auf den Flurstücken 1004, 1005, 1029 und 1030 die Erweiterung, Änderung und Erneuerung des Sportplatzbetriebes ausnahmsweise zugelassen werden. Daneben gilt die Festsetzung GEN.</p>	<p>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</p> <p>Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird die Außenwandhöhe der Traufe wie folgt festgesetzt:</p> <p>maximal 8,00 m</p> <p>gemessen von der Oberkante Rohdecke Erdgeschossfußboden bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenwand. Eine Überschreitung der Außenwandhöhe ist auf max. 1/3 der Wandlänge (traufseitig) zulässig.</p> <p>Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird die Höhe des Firstes wie folgt festgesetzt:</p> <p>maximal 11,50 m</p> <p>gemessen von der Oberkante Rohdecke Erdgeschossfußboden bis First.</p> <p>Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird eine Sockelhöhe von der Oberkante fertiger Straße, gemessen mittig an der fertigen Straßenseite, bis OK Rohdecke Erdgeschossfußboden, gemessen mittig am Gebäude, festgesetzt.</p> <p>maximal 0,50 m.</p> <p>Nebenanlagen, Garagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)</p> <p>Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.</p> <p>Zwischen der Baugrenze und der entlang der B 64 ausgewiesenen Grünfläche sind nur Nebenanlagen zulässig, die nicht dem Nachweissortimentsrechtlich erforderlicher Stellplätze oder als Umfahrungen dienen.</p> <p>Bei parallel zur Erschließungsstraße angeordneten Garagen ist ein Mindestabstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Dieser Grundstücksbereich ist mit Gehölzen zu begrünen.</p> <p>Nebengebäude sind nur eingeschossig zulässig (max. Traufhöhe 3,00 m).</p> <p>Örtliche Bauvorschriften nach § 86 Abs. 1, 2 und 4 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB</p> <p>Einfriedigungen nach § 86 Abs. 1 Nr. 6 BauO NRW:</p> <p>Zu öffentlichen Straßen und in den Zufahrtsbereichen der Garagen können Einfriedigungen (Zäune und Hecken) bis zu einer Höhe von 1,00 m errichtet werden. Grenzen durch die Gebäudestellung und Grundrissoaufteilung veranlasst Terrassen und Hausgärten an eine öffentliche Verkehrsfläche, kann ein Sichtschutz bis zu einer Höhe von 2,00 m angelegt werden, der nach außen mit Sträuchern, Hecken oder Rank- und Kletterpflanzen zu bepflanzen ist.</p> <p>Werbeanlagen nach § 86 Abs. 2 Nr. 1 BauO NRW</p> <p>Werbeanlagen im Geltungsbereich bedürfen in jedem Einzelfall der Zustimmung bzw. Genehmigung der Straßenbauverwaltung gem. § 9 Fernstraßengesetz (FStrG).</p>	<p>Delbrücker Sortimentsliste</p> <p>Nach dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Delbrück: Stand 29.03.2012</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zentrenrelevante Sortimente</th> <th>Nahversorgungsrelevante Sortimente</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Apothekenwaren</td> <td>Back- und Fleischwaren</td> </tr> <tr> <td>Drogeriewaren</td> <td>Getränke</td> </tr> <tr> <td>Nahrungs- und Genussmittel</td> <td>Reformwaren</td> </tr> <tr> <td>Schreibwaren</td> <td>Zeitschriften / Zeitschriften</td> </tr> <tr> <td>Augenoptik</td> <td>Kinderwagen</td> </tr> <tr> <td>Bekleidung</td> <td>Ledermaten / Taschen / Koffer / Regenschirme</td> </tr> <tr> <td>Bücher</td> <td>Medizinische und orthopädische Artikel</td> </tr> <tr> <td>Büromaschinen</td> <td>Musikinstrumente und Zubehör</td> </tr> <tr> <td>Elektronikgeräte</td> <td>Papier, Bandbedarf, Schreibwaren</td> </tr> <tr> <td>Elektronik und Multimedia</td> <td>Parfümerie- und Kosmetikartikel</td> </tr> <tr> <td>Fahrer- und technisches Zubehör</td> <td>Schuhe</td> </tr> <tr> <td>Geschirrkartell</td> <td>Spielwaren</td> </tr> <tr> <td>Glas / Porzellan / Keramik</td> <td>Sportartikel / Kleingeräte (ohne Sportgroßgeräte)</td> </tr> <tr> <td>Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Mitterware</td> <td>Sportartikel / Kleingeräte (ohne Sportgroßgeräte)</td> </tr> <tr> <td>Haar- / Kosmetikartikel</td> <td>Sportbekleidung</td> </tr> <tr> <td>Haarhaaltswaren</td> <td>Sportschuhe</td> </tr> <tr> <td>Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche</td> <td>Telekommunikation und Zubehör</td> </tr> <tr> <td>Hobbyartikel</td> <td>Uhren / Schmuck</td> </tr> <tr> <td>Hörgeräte</td> <td>Wohnrichtungsartikel - Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen</td> </tr> <tr> <th>Nicht-zentrenrelevante Sortimente</th> <th></th> </tr> <tr> <td>Angler-, Jagd- und Reitarartikel (ohne Bekleidung und Schuhe) und Waffen</td> <td>Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör</td> </tr> <tr> <td>Baumaterialien, Baustoffe</td> <td>Kfz- und Motorradhandel</td> </tr> <tr> <td>Baumarktspezifisches Sortiment</td> <td>Lampen und Leuchten, Leuchtmittel</td> </tr> <tr> <td>Bettwaren / Matratzen</td> <td>Möbel</td> </tr> <tr> <td>Camperartikel</td> <td>Pflanzen / Samen</td> </tr> <tr> <td>Elektronikgroßgeräte</td> <td>Rollstühle / Markisen</td> </tr> <tr> <td>Trockenartikel</td> <td>Sportgroßgeräte</td> </tr> <tr> <td>Gartenartikel / -geräte</td> <td>Tapeten</td> </tr> <tr> <td>Kamine / Kachelöfen</td> <td>Teppiche, Bodenbeläge</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Zoologische Artikel, lebende Tiere</td> </tr> </tbody> </table>	Zentrenrelevante Sortimente	Nahversorgungsrelevante Sortimente	Apothekenwaren	Back- und Fleischwaren	Drogeriewaren	Getränke	Nahrungs- und Genussmittel	Reformwaren	Schreibwaren	Zeitschriften / Zeitschriften	Augenoptik	Kinderwagen	Bekleidung	Ledermaten / Taschen / Koffer / Regenschirme	Bücher	Medizinische und orthopädische Artikel	Büromaschinen	Musikinstrumente und Zubehör	Elektronikgeräte	Papier, Bandbedarf, Schreibwaren	Elektronik und Multimedia	Parfümerie- und Kosmetikartikel	Fahrer- und technisches Zubehör	Schuhe	Geschirrkartell	Spielwaren	Glas / Porzellan / Keramik	Sportartikel / Kleingeräte (ohne Sportgroßgeräte)	Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Mitterware	Sportartikel / Kleingeräte (ohne Sportgroßgeräte)	Haar- / Kosmetikartikel	Sportbekleidung	Haarhaaltswaren	Sportschuhe	Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	Telekommunikation und Zubehör	Hobbyartikel	Uhren / Schmuck	Hörgeräte	Wohnrichtungsartikel - Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen	Nicht-zentrenrelevante Sortimente		Angler-, Jagd- und Reitarartikel (ohne Bekleidung und Schuhe) und Waffen	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör	Baumaterialien, Baustoffe	Kfz- und Motorradhandel	Baumarktspezifisches Sortiment	Lampen und Leuchten, Leuchtmittel	Bettwaren / Matratzen	Möbel	Camperartikel	Pflanzen / Samen	Elektronikgroßgeräte	Rollstühle / Markisen	Trockenartikel	Sportgroßgeräte	Gartenartikel / -geräte	Tapeten	Kamine / Kachelöfen	Teppiche, Bodenbeläge		Zoologische Artikel, lebende Tiere	<p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Bei Bodeneingriffen 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, West. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0521 / 5200250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG)</p> <p>DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten. Bei abgängigen Gehölzen ist gleichartiger Ersatz zu schaffen.</p> <p>Für die Benutzung des Grundwassers (Entnahme, Einleitung, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) muss ein Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren durchgeführt werden.</p>	<p>Rechtsgrundlagen</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).</p> <p>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).</p> <p>Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhalts (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).</p> <p>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 Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142).</p> <p>§§ 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 Gesetz vom 09.04.2013 (GV. NRW. S. 194).</p> <p>Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.08.2009 (GV. NRW. S. 442, 481).</p>	
Zentrenrelevante Sortimente	Nahversorgungsrelevante Sortimente																																																																			
Apothekenwaren	Back- und Fleischwaren																																																																			
Drogeriewaren	Getränke																																																																			
Nahrungs- und Genussmittel	Reformwaren																																																																			
Schreibwaren	Zeitschriften / Zeitschriften																																																																			
Augenoptik	Kinderwagen																																																																			
Bekleidung	Ledermaten / Taschen / Koffer / Regenschirme																																																																			
Bücher	Medizinische und orthopädische Artikel																																																																			
Büromaschinen	Musikinstrumente und Zubehör																																																																			
Elektronikgeräte	Papier, Bandbedarf, Schreibwaren																																																																			
Elektronik und Multimedia	Parfümerie- und Kosmetikartikel																																																																			
Fahrer- und technisches Zubehör	Schuhe																																																																			
Geschirrkartell	Spielwaren																																																																			
Glas / Porzellan / Keramik	Sportartikel / Kleingeräte (ohne Sportgroßgeräte)																																																																			
Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Mitterware	Sportartikel / Kleingeräte (ohne Sportgroßgeräte)																																																																			
Haar- / Kosmetikartikel	Sportbekleidung																																																																			
Haarhaaltswaren	Sportschuhe																																																																			
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	Telekommunikation und Zubehör																																																																			
Hobbyartikel	Uhren / Schmuck																																																																			
Hörgeräte	Wohnrichtungsartikel - Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen																																																																			
Nicht-zentrenrelevante Sortimente																																																																				
Angler-, Jagd- und Reitarartikel (ohne Bekleidung und Schuhe) und Waffen	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör																																																																			
Baumaterialien, Baustoffe	Kfz- und Motorradhandel																																																																			
Baumarktspezifisches Sortiment	Lampen und Leuchten, Leuchtmittel																																																																			
Bettwaren / Matratzen	Möbel																																																																			
Camperartikel	Pflanzen / Samen																																																																			
Elektronikgroßgeräte	Rollstühle / Markisen																																																																			
Trockenartikel	Sportgroßgeräte																																																																			
Gartenartikel / -geräte	Tapeten																																																																			
Kamine / Kachelöfen	Teppiche, Bodenbeläge																																																																			
	Zoologische Artikel, lebende Tiere																																																																			

Stadt Delbrück

Bebauungsplan Nr. 34

"Im alten Hofe"

in

Delbrück - Mitte

2. Änderung