

Vermessung Die Planunterlagen sind hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topographie (Stand 13.01.2020) den Anforderungen des § 1 der PlanV 20. Es wird bescheinigt, dass die Festsetzung der städtebaulichen Planung geometrisch einseitig ist.	Entwurfsbearbeitung Der Bürgermeister I. A. (Dr. Dr. Oberbaaurat) Angefertigt Debrück, _____ (Dr. Dr. Oberbaaurat)
Aufstellung Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Delbrück vom _____ geändert worden. Der Änderungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Debrück, _____ (Bürgermeister)	Beteiligung der Öffentlichkeit Dieser Plan ist gem. § 3 (1) BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Die öffentliche Darlegung und Anhörung erfolgte vom _____ bis _____ ortsüblich bekannt gemacht. Debrück, _____ (Bürgermeister)
Offenlegung Dieser Plan hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausliegen. Die Auslegung wurde am _____ bekannt gemacht. Debrück, _____ (Bürgermeister)	Satzung Dieser Plan ist nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 10 i. V. m. § 13 BauGB vom Rat der Stadt Delbrück am _____ als Satzung beschlossen worden. Debrück, _____ (Bürgermeister)
Ausfertigung Es wird hiermit bestätigt, dass dieser Bebauungsplan dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Delbrück am _____ zu Grunde lag. Debrück, _____ (Bürgermeister)	Inkrafttreten Dieser Plan mit Begründung liegt gem. § 10 BauGB ab _____ zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Ort und Zeit der Auslegung sind am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Debrück, _____ (Bürgermeister)
Übereinstimmung Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan wird bescheinigt. Debrück, _____ I. A. (Dr. Dr. Oberbaaurat)	Stadt Delbrück Gemarkung Westenholz Flur: 26 Größe des Plangebietes: 0,50 ha

Verfahrensstand: Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Plan gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB

Planungsstand vom: 20.12.2020

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
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)
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsweg besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
Verkehrsbenutziger Bereich

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans
Flurstücksgrenze
Flurgrenze
Bemaßung in Metern

Nutzungsschablone
Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude

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 **Höhe des Firstes**, gemessen von der Oberkante Rohdecke Erdgeschossfußboden bis zum Scheitelpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenwand, für die folgenden Dachformen wie folgt festgesetzt. Eine Überschreitung der Außenwandhöhe ist auf max. 1/3 der Wandlänge (traufseitig) zulässig. Bei Flachdächern ist die Traufhöhe die Oberkante Attika bzw. Brüstung.

Schrägdach / Flachdach
Eingeschossigkeit minimal 2,75 m maximal 4,50 m
Zweigeschossigkeit minimal 4,50 m maximal 6,50 m

Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird die **Höhe des Firstes**, gemessen von der Oberkante Rohdecke Erdgeschossfußboden bis zum Scheitelpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenwand, für die folgenden Dachformen wie folgt festgesetzt.

Schrägdach
Eingeschossigkeit minimal 6,00 m maximal 7,00 m
Zweigeschossigkeit minimal 9,00 m maximal 9,00 m

Flachdach
Eingeschossigkeit minimal 6,00 m maximal 7,50 m
Zweigeschossigkeit minimal 9,00 m maximal 9,00 m

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 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 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Die Flächen zum Anpflanzen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Pflanzen aus der folgenden Liste anzupflanzen:
Feldahorn, Bergahorn, Spitzahorn, Stieleiche, Sandbirke, Hainbuche (als Hochstamm), Vogelbeere, Winterlinde, Vogelkirsche, Obstbaum (als Hochstamm)

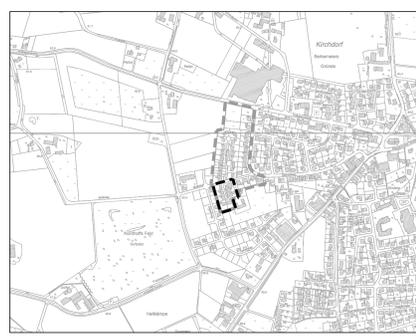
Einfridungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)
Einfridungen an öffentlichen Straßen werden nicht zugelassen. Als Abgrenzung des Vorgartens sind lebende Hecken mit niedrigem Wuchs, maximal 0,50 m hoch, möglich.
Grenzt eine nicht überbaubare Grundstücksfläche durch die Gebäudestellung und Grundrißaufteilung veranlasst (z.B. Terrassen oder Hausgärten) an eine öffentliche Verkehrsfläche, kann für den angrenzenden Terrassenbereich ein Sichtschutz bis 1,80 m hoch, mit Holzpfählen oder Holzlamellen angelegt werden, die nach außen mit Sträuchern oder Hecken dicht zu bepflanzen sind.

Örtliche Bauvorschriften nach § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB
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 Traufhöhe und bei zweigeschossiger Bauweise 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten.
Sockelhöhe (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
Die Sockelhöhe darf maximal 0,50 m über der Oberkante fertiger Straße bis zur Oberkante der Rohdecke des Erdgeschoss-Fußbodens, gemessen mittig am Gebäude, betragen.
Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)
Zur Minderung des Eingriffs und zur Durchgrünung des Plangebietes ist pro Grundstück mindestens ein Laubbaum aus der nachfolgenden Liste anzupflanzen:
Feldahorn, Bergahorn, Spitzahorn, Stieleiche, Sandbirke, Hainbuche (als Hochstamm), Vogelbeere, Winterlinde, Vogelkirsche, Obstbaum (als Hochstamm)

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).
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 Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
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 Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294).
Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
§§ 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 Art. 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496).
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ordnrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntMVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 13.05.2014 (GV. NRW. S. 307).

Allgemeine Hinweise
Bei Bodenentgriffen können Bodenentwürmer (kulturgeologische Bodenwürmer, d.h. Mauerwerk, Einzelfundamente, aber auch Veränderungen und Verfüllungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenentwürmern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0521 / 5200250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsgestelle 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, Entleitung, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) muss ein Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren durchgeführt werden.
Große Glasflächen an baulichen Anlagen sind zum Vogelschutz so auszuführen, dass Kollisionen vermieden werden.

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Stadt Delbrück
Bebauungsplan Nr. 41
"Malvenweg"
1. Änderung
in
Delbrück - Westenholz