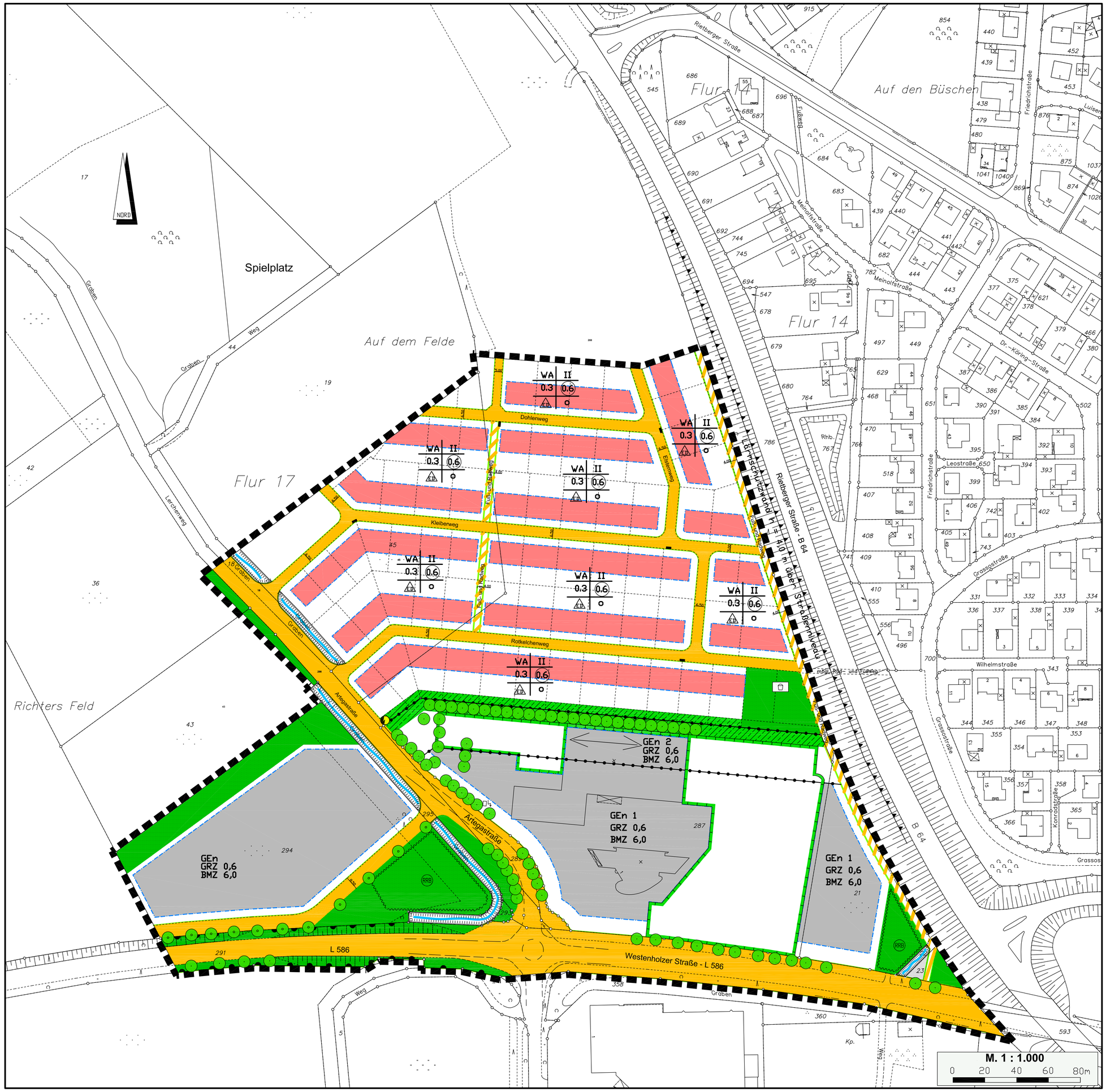


Vermessung	Entwurfsbearbeitung
Die Planunterlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topographie (Stand 18.01.2010) den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90. Es wird bescheinigt, dass die Festsetzung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Delbrück, _____ gez. Stör Öffentl. best. Vermessungsingenieur	Der Bürgermeister Delbrück, 13.08.2012 i. A. gez. Drüke (Drüke, Oberbaurat) Angefertigt: gez. Schlichting Delbrück, 13.08.2012 (Schlichting)
Aufstellung	**Beteiligung der Öffentlichkeit**
Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Delbrück vom 27.09.2012 geändert worden. Der Änderungsbeschluss wurde am 28.09.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Delbrück, 01.10.2012 gez. Peitz (Bürgermeister)	Dieser Plan ist gem. § 3 (1) BauGB am ..... erörtert worden. Die öffentliche Darlegung und Anhörung erfolgte vom ..... bis ..... und vom ..... bis ..... einschließlich. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am ..... und ..... ortsüblich bekannt gemacht. Delbrück, ... (Bürgermeister)
Offenlegung	**Satzung**
Dieser Plan hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 08.10.2012 bis einschl. 08.11.2012 öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde am 05.10.2012 bekannt gemacht. Delbrück, 09.11.2012 gez. Peitz (Bürgermeister)	Dieser Plan ist nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Delbrück am 13.12.2012 als Satzung beschlossen worden. Delbrück, 14.12.2012 gez. Peitz (Bürgermeister)
Ausfertigung	**Inkrafttreten**
Es wird hiermit bestätigt, dass dieser Bebauungsplan dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Delbrück am 13.12.2012 zu Grunde lag. gez. Peitz Delbrück, 14.12.2012 (Bürgermeister)	Dieser Plan mit Begründung liegt gem. § 10 BauGB ab 14.12.2012 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Ort und Zeit der Auslegung sind am 14.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. gez. Peitz Delbrück, 17.12.2012 (Bürgermeister)
Übereinstimmung	
Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan wird bescheinigt Der Bürgermeister Delbrück, _____ i. A. (Drüke, Oberbaurat)	**Stadt Delbrück** Gemarkung: Delbrück Flur: 17 Größe des Plangebietes: 13,58 ha

Verfahrensstand: Offenlegungsplan / Satzungsplan

Planungsstand vom: 13.08.2012

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) max. 2 Wohneinheiten zulässig.

GEn 1/GEn 2 Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung
Die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete (WA) i.H.v. 55/40 dB(A) tags/nachts sind in 15 m Entfernung zur nördlichen Grenze des Flurstückes 287 (Nutzungsgrenze zwischen GEn- und WA-Gebiet) einzuhalten.

GEn Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung
Zulässig sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Für die Beurteilung der nicht wesentlich störenden Betriebe ist der Störgrad nach § 6 BauNVO maßgeblich.

Gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind im „GEn 1 / GEn 2 / GEn" Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment ausgeschlossen.
Das sind:
1. Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren / Büroorganisation
2. Kunst / Antiquitäten
3. Baby- / Kinderartikel
4. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
5. Unterhaltungselektronik / Computer / Elektrohaushaltswaren
6. Foto / Optik
7. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien
8. Bastelartikel, Kunstgewerbe
9. Musikalienhandel
10. Uhren / Schmuck
11. Spielwaren, Sportartikel
12. Lebensmittel, Getränke
13. Drogerie, Kosmetik, Haushaltsware

Bei parallel zur Erschließungsstraße angeordneten Garagen und Nebenanlagen ist ein Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
Dieser Grundstücksbereich ist mit Laubgehölzen zu begrünen.

Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse	als Höchstmaß	z.B. II
Grundflächenzahl (GRZ)		0,3
Geschossflächenzahl (GFZ)		(0,6)
Baumassenzahl (BMZ)		6,0

Für WA:

Außenwandhöhe der Traufe:

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

gemessen von der Oberkante Rohdecke EG-Fußboden bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenwand.
Eine Überschreitung der Außenwandhöhe ist auf max. 1/3 der Wandlänge (traufseitig) zulässig.

Firsthöhe:

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

gemessen von der Oberkante Rohdecke EG-Fußboden bis First.

Die Festsetzungen ermöglichen auch die Errichtung eines Flachdaches inkl. Staffelgeschoss (bei der zweigeschossigen Bauweise) sowie eines Pultdaches.

Für GEn 1/GEn:

Die **Außenwandhöhe der Traufe** -Schnittpunkt Außenwand mit der OK Dachhaut- darf bei max. 105,00 m ü. NN betragen (auch zulässig: Flachdach).
Bei Ausführung eines geneigten Daches (Dachneigung ≤ 15°) darf die **Firsthöhe** max. 108,00 m ü. NN betragen.
Technisch bedingte Aufbauten wie z.B. Aufzugsüberfahrten, lüftungstechn. Anlagen, Antennenanlagen, dürfen die festgesetzte Firsthöhe überschreiten.

Für GEn 2:

Die **Außenwandhöhe der Traufe** -Schnittpunkt Außenwand mit der OK Dachhaut- darf bei max. 101,50 m ü. NN betragen (auch zulässig: Flachdach).
Bei Ausführung eines geneigten Daches (Dachneigung ≤ 15°) darf die **Firsthöhe** max. 104,50 m ü. NN betragen.
Technisch bedingte Aufbauten wie z.B. Aufzugsüberfahrten, lüftungstechn. Anlagen, Antennenanlagen, dürfen die festgesetzte Firsthöhe überschreiten.

Hinweis:
Oberkante vorhandener Hallenfußboden = 93 m ü. NN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- Baugrenze
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Firstrichtung traufständig nur zur nördlichen Baugrenze zulässig
- überbaubare Wohnbaufläche
- überbaubare Gewerbefläche

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen / Anpflanzungen

- öffentl. Grünfläche
- private Grünfläche
- Kinderspielplatz
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- anzupflanzender Baum
- erhaltenswerter Baum

Fläche für die Wasserwirtschaft

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken / Regenklärbecken)
- RRB Regenrückhaltebecken

Entwässerung

- Graben / Böschungskante

Flächen für Aufschüttung

- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutz-Gesetzes. - Lärmschutzwand bzw. -wall -

Flächen für Versorgungsanlagen

- Kabelverteilerschrank
- Trafostation

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Nutzungsgrenze

Sonstige Festsetzungen

GEn 2: Werbeanlagen auf Gebäuden an der nördlichen Baugrenze dürfen nur aus einzelnen Buchstaben bestehen.

baugestalterische Festsetzungen für WA

Sockelhöhe:

Die Sockelhöhe darf max. 0,50 m über OK fertiger Straße bis OK Rohdecke EG-Fußboden, gemessen mittig am Gebäude, betragen.

Dachgauben:

sind bei einer Dachneigung von mind. 35° gestattet. Sie dürfen bei.

eingeschossiger Bauweise	1/2 der Trauflänge
zweigeschossiger Bauweise	1/3 der Trauflänge

nicht überschreiten.

Einfriedungen an öffentlichen Straßen und an benachbarten Grundstücksgrenzen in den Zufahrtsbereichen der Garagen werden nicht zugelassen. Als Abgrenzung des Vorgartens sind lebende Hecken möglich. Grenzt eine nicht überbaubare Fläche - durch die Gebäudestellung und Grundrissaufteilung veranlasst (Terrassen, Hausgarten) - an eine öffentliche Verkehrsfläche, kann für den engeren Terrassenbereich ein Sichtschutz - 1,80 m hoch - z.B. mit Holzpalisaden oder Holzlamellen angelegt werden, die nach außen mit Sträuchern oder Hecken dicht oder Rank- und Kletterpflanzen flächendeckend zu bepflanzen sind.

Hinweise

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, Westf. 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)

DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten. Bei abgängigen Gehölzen ist gleichartiger Ersatz zu schaffen.

Sollten bauliche Anlagen, Gebäude, Gebäudeteile, untergeordnete Gebäudeteile oder Aufbauten wie z.B. Antennenanlagen geplant werden, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, ist eine Abstimmung mit der Wehrbereichsverwaltung West, 40470 Düsseldorf, Tel.: 0211-9590, als militärische Luftfahrtbehörde durchzuführen.

Für die Benutzung des Grundwassers (Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) muss ein Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren durchgeführt werden.

Etwaige Werbeanlagen im Geltungsbereich bedürfen in jedem Einzelfall der Zustimmung bzw. Genehmigung der Straßenbauverwaltung gem. § 9 FStrG bzw. § 25 StrWG NRW.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

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 Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

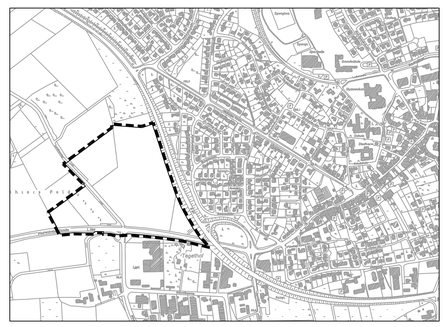
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729).

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 Gesetz vom 22.04.2011 (BGBl. I S. 1509)

§§ 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 13.12.2011 (GV. NRW. S. 685).

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).

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Stadt Delbrück
Bebauungsplan Nr. 88
"Weststadt"
in
Delbrück - Mitte
1. Änderung