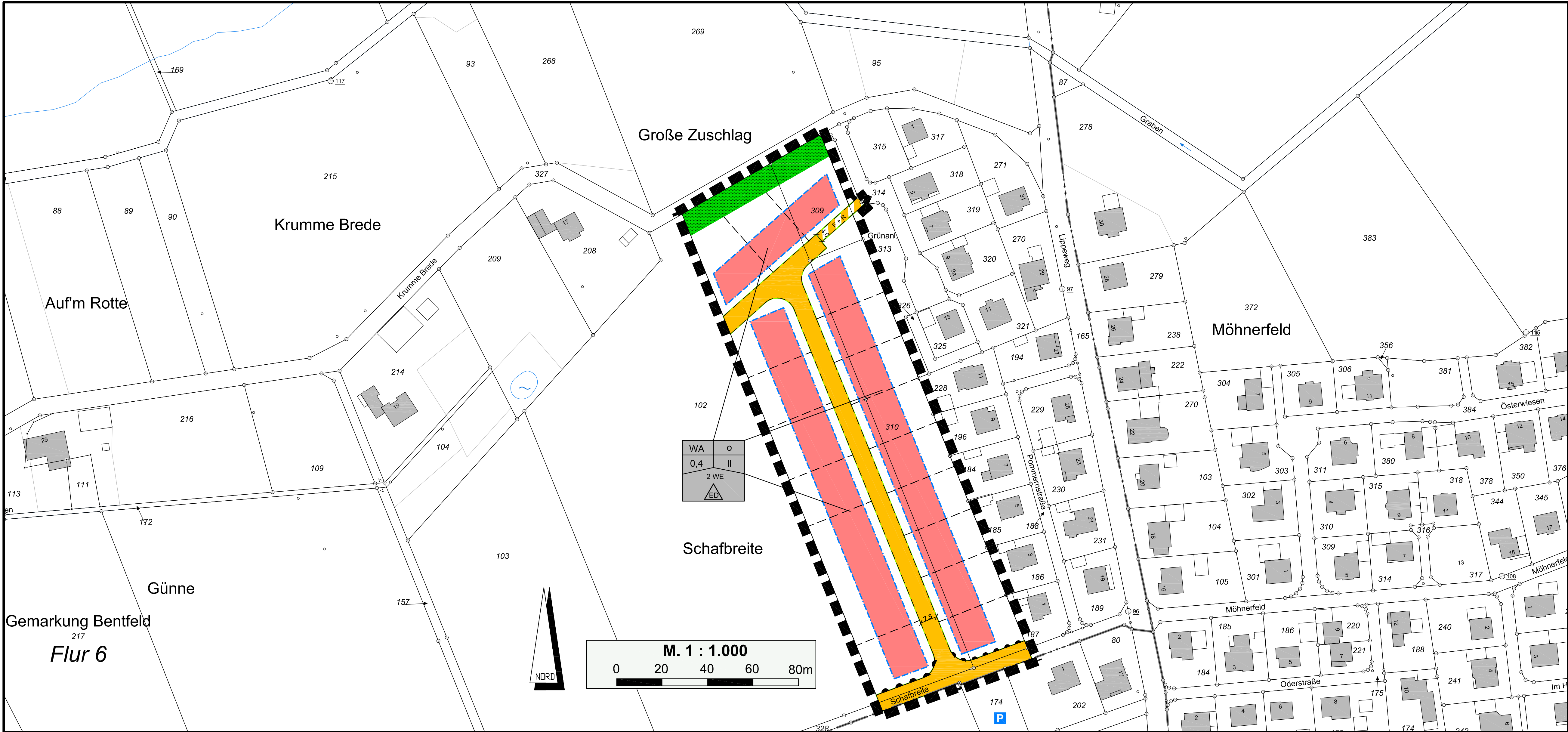




| Vermessung                                                                                                                                                                                                                                    | Entwurfsbearbeitung                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Die Planunterlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topographie (Stand 27.10.2014) den Anforderungen des § 1 der PlanV 90. Es wird bescheinigt, dass die Festsetzung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. | Der Bürgermeister<br>Delbrück, 21.05.2015<br>i. A. gez. Drüke<br>(Drüke, Baudirektor)                                                                                                                                                                 |
| Delbrück, _____<br>Öffent. best. Vermessungsingenieur                                                                                                                                                                                         | Angefertigt:<br>Delbrück, 21.05.2015<br>gez. Harbig<br>(Harbig)                                                                                                                                                                                       |
| Aufstellung                                                                                                                                                                                                                                   | Beteiligung der Öffentlichkeit                                                                                                                                                                                                                        |
| Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Delbrück vom 25.06.2015 geändert worden.<br>Der Änderungsbeschluss wurde am 29.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht.                                                     | Dieser Plan ist gem. § 3 (1) BauGB am x.x.x.x erörtert worden.<br>Die öffentliche Darlegung und Anhörung erfolgte vom 28.07.2015 bis 28.08.2015 einschließlich.<br>Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 29.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht. |
| Delbrück, 30.06.2015<br>gez. Peitz<br>(Bürgermeister)                                                                                                                                                                                         | Delbrück, 31.08.2015<br>gez. Peitz<br>(Bürgermeister)                                                                                                                                                                                                 |
| Offenlegung                                                                                                                                                                                                                                   | Satzung                                                                                                                                                                                                                                               |
| Dieser Plan hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 10.05.2016 bis einschl. 10.05.2016 öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde am 02.05.2016 bekannt gemacht.                           | Dieser Plan ist nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 10 i. V. m. § 13 BauGB vom Rat der Stadt Delbrück am 07.07.2016 als Satzung beschlossen worden.<br>Delbrück, 08.07.2016                                                                        |
| Delbrück, 13.06.2016<br>gez. Peitz<br>(Bürgermeister)                                                                                                                                                                                         | Delbrück, 08.07.2016<br>gez. Peitz<br>(Bürgermeister)                                                                                                                                                                                                 |
| Ausfertigung                                                                                                                                                                                                                                  | Inkrafttreten                                                                                                                                                                                                                                         |
| Es wird hiernit bestätigt, dass dieser Bebauungsplan dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Delbrück am 07.07.2016 zu Grunde lag.                                                                                                          | Dieser Plan mit Begründung liegt gem. § 10 BauGB ab 10.10.2016 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Ort und Zeit der Auslegung sind am 10.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.                                                                |
| Delbrück, 08.07.2016<br>gez. Peitz<br>(Bürgermeister)                                                                                                                                                                                         | Delbrück, 11.10.2016<br>gez. Peitz<br>(Bürgermeister)                                                                                                                                                                                                 |
| Übereinstimmung                                                                                                                                                                                                                               | Stadt Delbrück                                                                                                                                                                                                                                        |
| Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan wird bescheinigt.<br>Der Bürgermeister<br>Delbrück, _____<br>i. A. (Drüke, Oberbaurat)                                                                                                           | Gemarkung: Bentfeld<br>Flur: 6<br>Größe des Plangebietes: 1,68 ha                                                                                                                                                                                     |

Verfahrensstand: Offenlegungsplan / Satzungsplan

Planungsstand vom: 22.03.2016

Zeichenerklärung

|                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b><br><b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet                                                                                                                            | <b>Sonstige Planzeichen</b><br>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)<br>Vorschlag zur Grundstücksteilung<br>Flurstücksgrenze<br>Flurgrenze<br>Bemaßung in Metern (hier 15,20 Meter) |
| <b>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b><br><b>II</b> Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß<br>0,4 Grundflächenzahl (GRZ)                                                                                | <b>Nutzungsschablone</b><br>Zahl der Vollgeschosse<br>Zahl der Vollgeschosse<br>Zahl der Vollgeschosse                                                                                                                       |
| <b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</b><br>o offene Bauweise<br>Baugrenze<br>nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig<br>überbaubare Grundstücksfläche<br>nicht überbaubare Grundstücksfläche       |                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Zulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)</b><br>2 WE Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</b><br>Straßenverkehrsfläche<br>Straßenbegrenzungslinie<br>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung<br>Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg<br>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt |                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</b><br>öffentliche Grünfläche                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                              |

Textliche Festsetzungen

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b><br>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:<br>- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr.3 BauNVO)<br>- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr.4 BauNVO)<br>- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Zulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)</b><br>Mit der Festsetzung der Anzahl der Wohneinheiten sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude sowie maximal 2 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.<br><br><b>Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</b><br>Pro Baugrundstück sind Zufahrten für Kraftfahrzeuge zur Erschließungsstraße höchstens auf einer Breite von 8 Metern anzulegen, gemessen entlang der Straßenbegrenzungslinie. Bei der Errichtung einer Doppelhaushälfte wird eine Breite von höchstens 4 Metern festgesetzt.<br><br>Entlang der südlichen Baugrundstücke wird ein Ein- und Ausfahrtverbot zur Schafbreite festgesetzt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b><br>Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird die <b>Außenwandhöhe der Traufe</b> , gemessen von der Oberkante der Rohdecke des Erdgeschoss-Fußbodens bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenwand, wie folgt festgesetzt. Bei Flachdächern ist die Traufhöhe die Oberkante Attika bzw. Brüstung.<br><br><b>Geneigte Dächer größer als 25° Dachneigung</b><br>minimal 3,25 m<br>maximal 4,50 m<br><br><b>Flachdach und geneigte Dächer bis einschließlich 25° Dachneigung</b><br>minimal 3,25 m<br>maximal 6,50 m                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)</b><br>Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen der Wohngebäude und Garagen ist über eine dezentrale Muldenversickerungsanlage mit einer belebten Bodentiefe von mindestens 0,2 Metern Mächtigkeit und einer Einstauftiefe von maximal 0,2 Metern zu versickern. Diese Anlagen haben einen Mindestabstand von 3,00 Metern zu nicht unterkellerten und 4,00 Metern zu unterkellerten Gebäuden bzw. 2,00 Metern zu Grundstücksgrenzen einzuhalten.<br>Im äußersten Nordwesten muss die Anlagenpositionierung in dem höhergelegenen südlichen Parzellenareal erfolgen (+92,2mNN).<br>Tiefreichende Versickerungsanlagen wie Schächte und Rigolen sind nicht zulässig.<br><br>Auf das Bodengutachten des Büros Kleegräbe, Lippsdt., vom 12.10.2015 wird verwiesen und ist bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie §§ 12, 14 und 23 BauNVO)</b><br>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.<br>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. | <b>Örtliche Bauvorschriften nach § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB</b><br><b>Dachgestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)</b><br>Als Dächer sind im Geltungsbereich geneigte Dächer, Flachdächer und Puttdächer zulässig. Als Flachdach gilt ein Dach bis zu einer Dachneigung von einschließlich 5°.<br>Bei der Ausführung eines einhöftigen Puttdaches darf der Versatz von oberstem Gebäudeschluss bis zweitem Wandabschluss 1,50 Meter nicht überschreiten.<br>Die Ausführung eines zweihöftigen Puttdaches hat die Festsetzungen zu geneigten Dächern mit einer Dachneigung größer 25° einzuhalten.<br><b>Dachgauben (§ 86 Abs. 1 Nr.1 BauO NRW)</b><br>Dachgauben sind ab einer Dachneigung von mind. 35° gestattet. Sie dürfen bei eingeschossiger Bauweise 1/2 der Traulänge und bei zweigeschossiger Bauweise 1/3 der Traulänge nicht überschreiten.<br><b>Sockelhöhe (§ 86 Abs. 1 Nr.1 BauO NRW)</b><br>Die Sockelhöhe darf max. 0,60 m über der Oberkante der Baustraße bzw. 0,50 m über der Oberkante fertiger Straße bis Oberkante Rohdecke Erdgeschoss-Fußboden, gemessen mittig am Gebäude, betragen.<br><b>Oberflächengestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)</b><br>Potentielle Stell- und Bewegungsflächen sind mit einem sickerfähigen Material auszuführen, sodass die Neigung dieser Flächen nicht dazu führt, dass eventuell abfließendes Niederschlagswasser in den öffentlichen Straßenraum fließt.<br><b>Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)</b><br>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.<br>Grundstücke mit einer Straßenbegrenzungslinie entlang zweier Grundstücksgrenzen dürfen entlang einer dieser Grundstücksgrenzen Einfriedungen als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 Metern errichten. Sichtbeziehungen sind bei der Errichtung zu beachten. |

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

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 (Planzeichenverordnung 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 Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294).

§§ 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 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496).

Allgemeine Hinweise

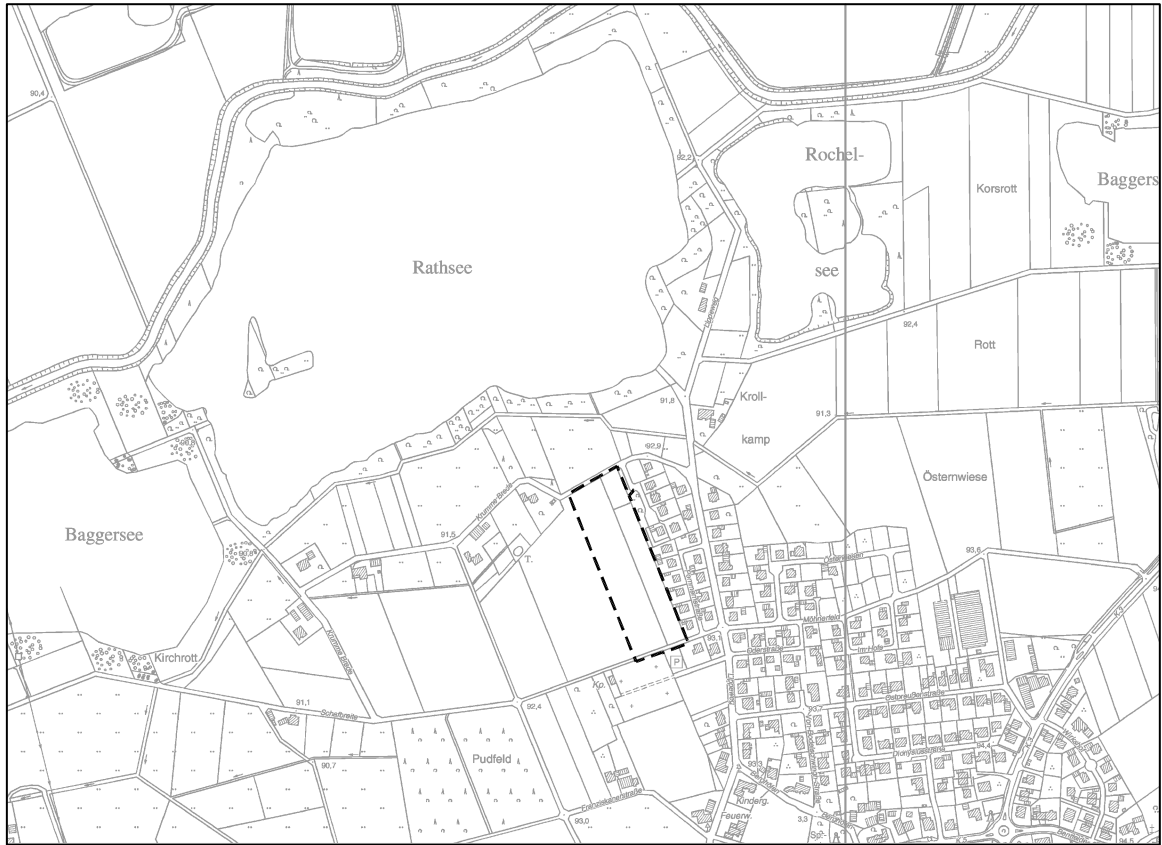
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgegeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfundamente, aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0521 / 5200250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsorte 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, Einleitung, 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. 104

### "Schafbreite"

in

## Delbrück - Bentfeld