

Vermessung	Entwurfsbearbeitung
Die Planunterlagen entsprechen hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topographie (Stand 14.02.2017) den Anforderungen des § 1 der PlanV 90. Es wird bescheinigt, dass die Festsetzung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	Der Bürgermeister Delbrück, 20.08.2017 i. A. (Dröke, Baudirektor)
Delbrück, _____ Öffent. best. Vermessungsingenieur	Angefertigt: Delbrück, 22.06.2017 (Harbig)
Aufstellung	Beteiligung der Öffentlichkeit
Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Delbrück vom 13.07.2017 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht.	Dieser Plan ist gem. § 3 (1) BauGB am x.x.x.x erörtert worden. Die öffentliche Darlegung und Anhörung erfolgte vom 28.08.2017 bis 11.09.2017 einschließlich. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 17.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
Delbrück, 18.07.2017 (Bürgermeister)	Delbrück, 12.09.2017 (Bürgermeister)
Offenlegung	Satzung
Dieser Plan hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach öffentlicher Bekanntmachung in der Zeit vom 17.10.2017 bis einschl. 17.11.2017 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 09.10.2017 bekannt gemacht.	Dieser Plan ist nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 10 i. V. m. § 15a BauGB i. V. m. § 7 GO NRW vom Rat der Stadt Delbrück am 14.12.2017 als Satzung beschlossen worden. Delbrück, 15.12.2017
Delbrück, 20.11.2017 (Bürgermeister)	(Bürgermeister)
Ausfertigung	Inkrafttreten
Es wird hiermit bestätigt, dass dieser Bebauungsplan dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Delbrück am 14.12.2017 zu Grunde lag.	Dieser Plan mit Begründung liegt gem. § 10 BauGB ab 18.12.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Ort und Zeit der Auslegung sind am 18.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Delbrück, 15.12.2017 (Bürgermeister)	Delbrück, 19.12.2017 (Bürgermeister)
Übereinstimmung	Stadt Delbrück
Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan wird bescheinigt. Delbrück, _____ i. A. (Dröke, Baudirektor)	Gemarkung: Westenholz Flur: 8 und 28 Größe des Plangebietes: 1,81 ha

Verfahrensstand: Offenlegungsplan / Satzungsplan

Planungsstand vom: 09.10.2017

### 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
  - EA 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)**
  - Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
  - öffentliche Grünfläche

- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Vorschlag zur Grundstücksteilung
  - Flurstücksgrenze
  - Flurgrenze
  - Bemaßung in Metern (hier 15,20 Meter)

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Bauweise
GRZ	Zahl der Vollgeschosse
Anzahl der Wohneinheiten	Hausformen

### 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 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.

Geneigte Dächer größer als 25° Dachneigung	
minimal	2,80 m
maximal	4,50 m

Flachdach und geneigte Dächer bis einschließlich 25° Dachneigung	
minimal	3,25 m
maximal	6,50 m

Geneigte Dächer größer als 25° Dachneigung	
minimal	7,35 m
maximal	9,50 m

Geneigte Dächer bis einschließlich 25° Dachneigung	
minimal	6,00 m
maximal	8,00 m

Einhüftige Pultdächer	
minimal	5,00 m
maximal	6,50 m

**Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie §§ 12, 14 und 23 BauNVO)**  
Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carpools) sind im Zufahrtbereich 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 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig.

**Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
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. Diese Festsetzung gilt auch für Zuwegungen.

**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
Die mit einem Leitungsrecht für die Stadt Delbrück festgesetzte Fläche dient der Sicherstellung der Entwässerung des Plangebietes und ist von baulichen Anlagen freizuhalten.

**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 Pultdächer zulässig. Als Flachdach gilt ein Dach bis zu einer Dachneigung von einschließlich 5°. Bei der Ausführung eines einhöftigen Pultdaches darf der Versatz von oberstem Gebäudeabschluss bis zweitem Wandabschluss 1,50 Meter nicht überschreiten.  
Die Ausführung eines zweihöftigen Pultdaches hat die Festsetzungen zu geneigten Dächern mit einer Dachneigung größer 25° einzuhalten.

**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 Traulänge und bei zweigeschossiger Bauweise 1/3 der Traulänge nicht überschreiten.

**Sockelhöhe (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)**  
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.

**Oberflächengestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)**  
Stell- und Bewegungsflächen sind so auszuführen, dass die Neigung dieser Flächen nicht dazu führt, dass anfallendes Niederschlagswasser in den öffentlichen Straßenraum fließt und es ist durch geeignete Entwässerungseinrichtungen mittels Rohrleitungen ein Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation herzustellen.

**Einfriedigungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)**  
Einfriedigungen sind entlang öffentlicher Straßen sowie in den Zufahrtbereichen 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 Einfriedigungen hinter den lebenden Hecken in einem Abstand von mindestens 0,50 Metern zur Straßenbegrenzungslinie in höchstens gleicher Höhe möglich.  
Grundstücke mit einer Straßenbegrenzungslinie entlang zweier Grundstücksgrenzen dürfen entlang einer dieser Grundstücksgrenzen Einfriedigungen ab dem Abschluss des Gebäudes als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 Metern errichten. Sichtbeziehungen sind bei der Errichtung zu beachten.

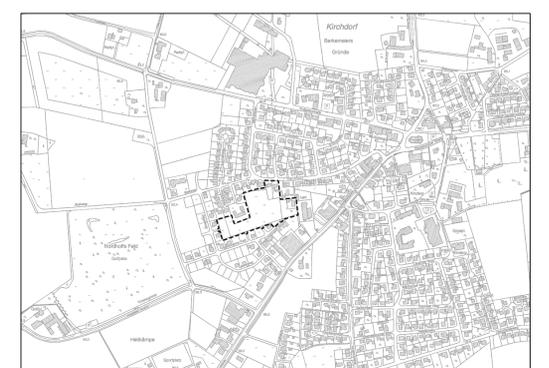
### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).  
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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).  
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 § 90 Absatz 1 Satz 2 der Landesbauordnung vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162).  
§§ 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 Gesetz vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966).  
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsvorordnung - BekanntVVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741).

### Allgemeine 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).  
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. 110

### "Klas"

in  
Delbrück - Westenholz