

### Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- WA** Allgemeines Wohngebiet
  - II** Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 0.4** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - 0.4** Grundflächenzahl (GRZ)
- Bauweise, Baulinien, Baugezonen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- 0** offenes Baugebiet
  - Baugezone
  - △** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - △** überbaubare Grundstücksfläche
  - △** nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Vorschlag zur Grundstücksanstellung
  - Grundstücksgrenze
  - Flurgrenze
  - Bemarkung in Metern
- Nutzungsschablonen**
- |        |        |          |
|--------|--------|----------|
| Wohnen | Wohnen | Bauweise |
| Wohnen | Wohnen | Wohnen   |
| Wohnen | Wohnen | Wohnen   |
| Wohnen | Wohnen | Wohnen   |
- Zulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 0 BauGB)**
- 2 WE Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude
- Verkehrsmitteln (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Strassenverkehrsfläche
  - Strassenbegrenzungslinie
- Nachrichtliche Darstellung (§ 9 Abs. 6a BauGB)**
- gem. § 75 Abs. 2 VwVG

### 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:

1. Betriebe des Betriebszweigs Gewerbe,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Anlagen für Schulen,
5. Tankstellen

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Gemäß §§ 16 und 18 BauNVO wird die Außenwandhöhe der Traufkante der Oberkante der Fassade des Erdgeschoss-Fußbodens bis obersten Stockwerk des Gebäudes, wie folgt festgesetzt:

Bei Flachdächern ist die Traufhöhe der Oberkante der Außenwand zu berücksichtigen.

**Geneigte Dächer größer als 25° Dachneigung**

minimal	3,25 m
maximal	4,50 m
maximal	6,50 m

**Flachdach und geneigte Dächer bis einschließlich 25° Dachneigung**

minimal	3,25 m
maximal	4,50 m
maximal	6,50 m

**Zulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Mit der Festsetzung der Anzahl der Wohneinheiten wird maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude sowie maximal 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

**Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Pro Bauabschnitt sind Zeichen für Verkehrsflächen zur Erschließung des höchsten auf einer Breite von 8 Metern anzulegen, gemessen entlang der Straßengrenzungslinie. Bei der Einrichtung einer Doppelhaushälfte wird eine Breite von höchstens 4 Metern festgesetzt.

**Nebennutzungen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie §§ 12, 14 und 23 BauNVO)**

Garagen und überdachte Stellplätze (Garport) sind in einem Abstand von mindestens 5,00 Metern zur Straßengrenzungslinie zu errichten.

Außerhalb des Zulässigkeitsbereichs sind Nebennutzungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO auch auf den nicht-überbauten Flächen in eingeschossiger Bauweise (max. Traufhöhe 3,00 m) zulässig. Scheinbauten zu Grundstückerfordern und zur Straßenverkehrsfläche sind zu berücksichtigen.

**Örtliche Bauvorschriften nach § 89 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO 2018 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

**Dachgestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO 2018)**

Als Dächer sind im Geltungsbereich geneigte Dächer, Flachdächer und Putztdächer zulässig. Als Flachdächer gilt ein Dach bis zu einer Dachneigung von einschließlich 5°.

Bei der Ausführung eines einseitigen Putzdaches darf der Versatz von oberem Gebäudeabschluss bis zweiten Vertikalstrich 150 Meter nicht überschreiten.

**Dachgärten (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO 2018)**

Dachgärten sind als einer Dachneigung von mindestens 35° geneigte, Sie dürfen bei eingeschossiger Bauweise 1/2 der Traufhöhe und bei zweigeschossiger Bauweise 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten.

**Sockelhöhe (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO 2018)**

Die Sockelhöhe (= Oberkante der Fassade des Erdgeschoss-Fußbodens) darf max. 0,60 m über der Oberkante der Baustufe bzw. 0,50 m über der Oberkante der fertig ausgebauten Straße, gemessen mittig am Gebäude, liegen.

**Oberflächengestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO 2018)**

Stell- und Bewegungsflächen sind so auszurichten, dass die Neigung dieser Flächen nicht dazu führt, dass anliegendes Niederschlagswasser in den öffentlichen Straßenraum fließt und es ist durch geeignete Entwässerungsanlagen mittels Rohrleitungen ein Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation herzustellen.

**Einfriedigungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO 2018)**

Einfriedigungen sind entlang öffentlicher Straßen sowie in den Zufahrtsbereichen zu Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen der angrenzenden Grundstücke bis zu einer Höhe von 5,00 Metern von der Straßengrenzungslinie 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 Straßengrenzungslinie in höchstens gleicher Höhe möglich.

**Festgesetzter Überschnurungsabstand gem. § 76 Abs. 2 VwVG (§ 9 Abs. 6a BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein Teil des festgesetzten Überschnurungsabstandes des Hausbestandes. Dieser Bereich ist von sämtlichen baulichen Anlagen freizuhalten.

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3769)

Verordnung über die Ausarbeitung der Baubehördliche und die Darstellung der Baubehördliche (BauBod) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baurecht für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2016 - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2016 (GV. NRW. S. 42), § 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 689) zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 80).

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntVO) vom 26.06.1999 (GV. NRW. S. 516) zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741).

**Allgemeine Hinweise**

Bei Bodenverflechten können Bodenverflechter (kulturspezifische Bodenflora, dh. Maianemik, Einzelfundamente, aber auch Verbindungen und Verbindungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenverflechten ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfäl. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (i. d. R. 0221/520020) anzuzeigen. Die Gemeinde ist verpflichtet, die Bodenverflechte durch Verträge in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG)

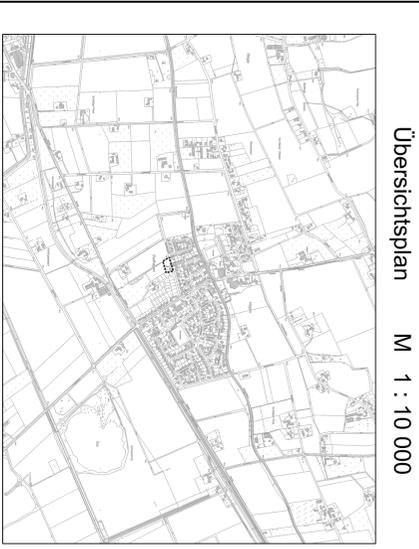
Die DIN 18201 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten) ist zu beachten. Eine Ausfertigung der DIN 18201 kann zu dem üblichen Öffnungsplan im Fachbereich Bauen und Planen der Stadt Delbrück eingesehen werden.

Für die Benutzung des Grünraumes (Einhalten, Einleitung, Wertempfang, Entleerung) sind auch ein Einhalten/Gemütsregeln zu beachten.

Große Grundflächen an baulichen Anlagen sind zum Vorgezucht so auszurichten, dass Kollisionen vermieden werden.

Vermessung	Entwurfsbearbeitung
Die Planunterlagen wurden durch die Vermessungsbehörde (Stand 11.01.2018) den Anforderungen des § 1 der PlanV 90. Es wird bescheinigt, dass die Festsetzung der städtebaulichen Planung genehmigt ist.	Der Bürgermeister Delbrück, 11.10.2018 I. A. gez. Hückelheim (Hückelheim)
Delbrück, _____ Öffentl. best. Vermessungsingenieur	Angefertigt: Delbrück, 11.10.2018 gez. Halbig
<b>Aufstellung</b>	<b>Beteiligung der Öffentlichkeit</b>
Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Delbrück vom 13.12.2018 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.12.2018 öffentlich bekannt gemacht. Delbrück, 18.12.2018 gez. Peitz (Bürgermeister)	Dieser Plan ist gem. § 3 (1) BauGB am 13.12.2018 aufgestellt worden. Die öffentliche Darlegung und Anhörung erfolgte vom 07.01.2019 bis 21.01.2019 einschließlich. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 17.12.2018 öffentlich bekannt gemacht. Delbrück, 22.01.2019 gez. Peitz (Bürgermeister)
<b>Offenlegung</b>	<b>Satzung</b>
Dieser Plan hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach örtlicher Bekanntmachung des Rates am 08.02.2019 bis 11.03.2019 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 30.01.2019 bekannt gemacht. Delbrück, 12.03.2019 gez. Peitz (Bürgermeister)	Dieser Plan ist nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 10 i. V. m. § 13 BauGB vom Rat der Stadt Delbrück am 23.05.2019 als Satzung beschlossen worden. Delbrück, 24.05.2019 gez. Peitz (Bürgermeister)
<b>Ausfertigung</b>	<b>Inkrafttreten</b>
Es wird hiermit bescheinigt, dass dieser Bauantrag dem Sitzungsbeschluss des Rates aus Ort und Zeit der Auslegung entspricht. Delbrück, 24.05.2019 gez. Peitz (Bürgermeister)	Dieser Plan mit Begründung liegt gem. § 10 BauGB ab 27.05.2019 zu jedemorts Einsicht öffentlich aus. Ort und Zeit der Auslegung sind am 27.05.2019 örtlich bekannt gemacht worden. Delbrück, 27.05.2019 gez. Peitz (Bürgermeister)
<b>Übereinstimmung</b>	<b>Stadt Delbrück</b>
Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan wird bescheinigt. Delbrück, _____ I. A. (Düke, Oberhauser)	Gemarkung: Hagen Flur: 12 Göße des Plangebietes: 0,25 ha

Verfahrensstand: Offenlegungsplan / Satzungsplan  
Planungsstand vom: 30.01.2019



## Stadt Delbrück

### Bebauungsplan Nr. 116

# "Buchsbaumweg Süd"

in  
Delbrück - Hagen

Übersichtsplan M 1 : 10 000