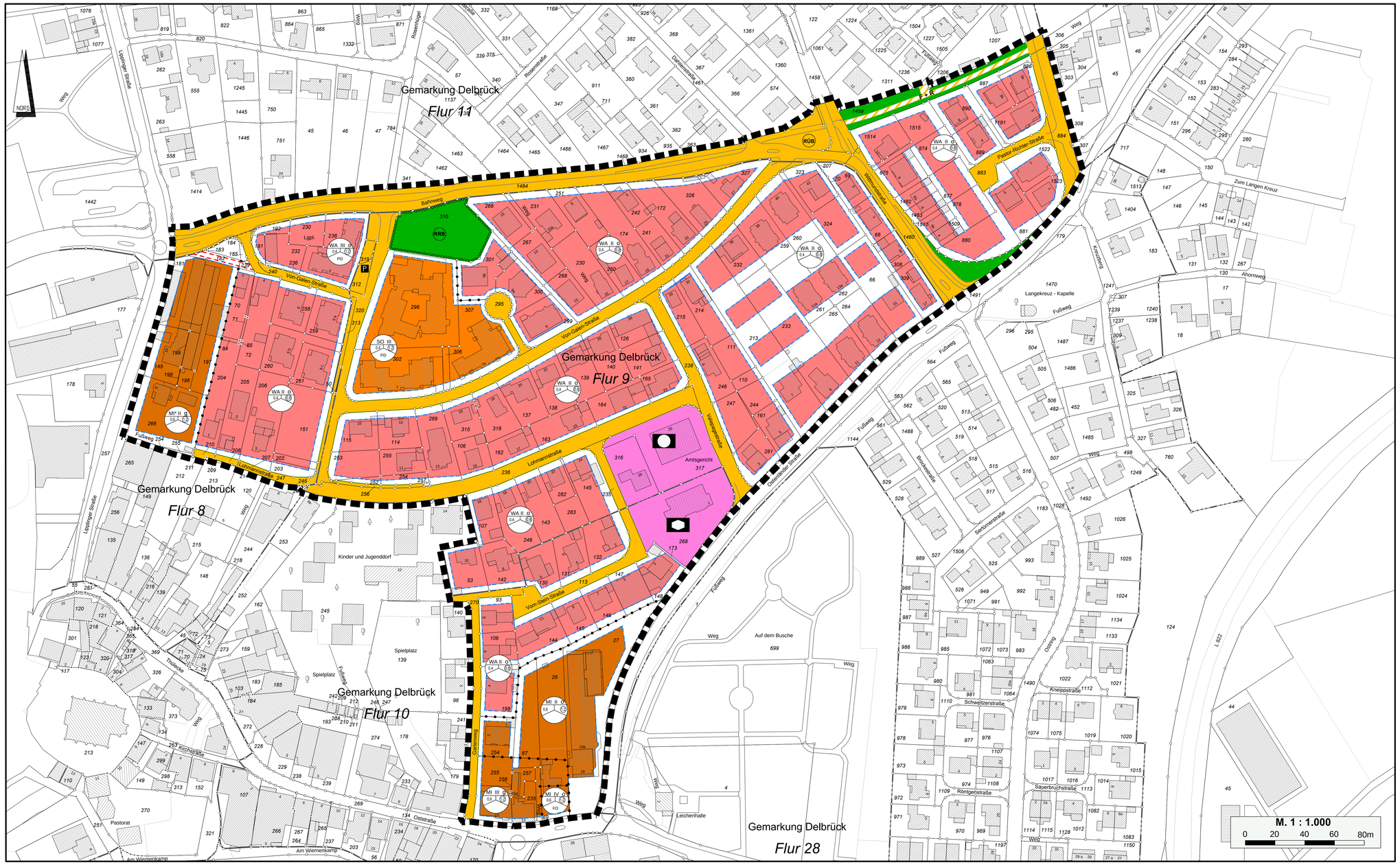


Vermessung

Die Planunterlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topographie (Stand 12.01.2016) den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90. Es wird bescheinigt, dass die Festsetzung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Delbrück, _____ gez. Störr

Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Entwurfsbearbeitung

Der Bürgermeister

Delbrück, 16.11.2016

i. A. gez. Drüke

(Drüke, Baudirektor)

Angefertigt: gez. Harbig

Delbrück, 16.11.2016 (Harbig)

Aufstellung

Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Delbrück vom 15.12.2016 geändert worden.

Der Änderungsbeschluss wurde am 19.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Delbrück, 20.12.2016

gez. Peitz

(Bürgermeister)

Beteiligung der Öffentlichkeit

Dieser Plan ist gem. § 3 (1) BauGB am x.x.xx erörtert worden.
Die öffentliche Darlegung und Anhörung erfolgte vom 07.02.2017 bis 07.03.2017 einschließlich.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 06.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Delbrück, 08.03.2017

gez. Peitz

(Bürgermeister)

Offenlegung

Dieser Plan hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 02.05.2017 bis einschl. 02.06.2017 öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde am 05.04.2017 bekannt gemacht.

gez. Peitz

Delbrück, 06.06.2017

(Bürgermeister)

Satzung

Dieser Plan ist nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 10 i.-V.-m. § 13 BauGB vom Rat der Stadt Delbrück am 13.07.2017 als Satzung beschlossen worden.

Delbrück, 14.07.2017

gez. Peitz

(Bürgermeister)

Ausfertigung

Es wird hiermit bestätigt, dass dieser Bebauungsplan dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Delbrück am 13.07.2017 zu Grunde lag.

Delbrück, 14.07.2017

gez. Peitz

(Bürgermeister)

Inkrafttreten

Dieser Plan mit Begründung liegt gem. § 10 BauGB ab 17.07.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Ort und Zeit der Auslegung sind am 17.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Delbrück, 18.07.2017

gez. Peitz

(Bürgermeister)

Übereinstimmung

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan wird bescheinigt

Der Bürgermeister

Delbrück, _____

i. A.

(Drüke, Oberbaurat)

Stadt Delbrück

Gemarkung: Delbrück

Flur: 8, 9, 10, 11

Größe des Plangebietes: 14,4 ha

Zeichenerklärung

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

- WA – Allgemeines Wohngebiet
- MI – Mischgebiet
- SO – Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Altenpflegeheim / Heimverbundenes Wohnen

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

- z.B. II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. 0,4 – Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. (0,8) – Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o – offene Bauweise
- g – geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5)

- Fläche für Gemeinbedarf
- öffentliche Verwaltungen
- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsweg besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
- F + R – Fuß- und Radweg
- P – öffentliche Parkflächen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- RRB – Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
- RUB – Regenüberlaufbecken (unterirdisch)

Örtliche Bauvorschriften nach § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

- PD – Pultdach
- FD – Flachdach

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)

Textliche Festsetzungen

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

Gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind im dem Mischgebiet, welches mit * gekennzeichnet ist, ausschließlich Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem und nicht-zentrenrelevantem Sortiment zulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird die **Außenwandhöhe der Traufe**, gemessen von der Oberkante Rohdecke Erdgeschossfußboden bis Schnittpunkt 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.

Schrägdach / Flachdach

Geschossigkeit	WA II	MI II	MI III
minimal	2,75 m	--	--
maximal	6,50 m	6,50 m	9,00 m

Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird eine zweite **Außenwandhöhe für Staffelgeschosse**, gemessen von der Oberkante Rohdecke Erdgeschossfußboden bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenwand des zurückspringenden Staffelgeschosses, wie folgt festgesetzt.

maximal	9,50 m

Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird die **Höhe des Firstes**, gemessen von der Oberkante Rohdecke Erdgeschossfußboden bis First, für folgende Dachform wie folgt festgesetzt:

Schrägdach

Geschossigkeit	WA II	MI II	MI III
minimal	6,50 m	--	--
maximal	12,00 m	12,00 m	14,00 m

Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird eine **Gebäudehöhe**, gemessen von der Oberkante Rohdecke Erdgeschossfußboden bis oberstem Abschluss des Gebäudes, für folgende Dachformen wie folgt festgesetzt:

Flachdach

Geschossigkeit	WA II	MI II	MI III	MI IV
minimal	6,00 m	--	--	--
maximal	9,50 m	9,50 m	14,00 m	13,00 m

Pultdach

Geschossigkeit	WA II	MI II	MI III	SO / WA III
minimal	6,00 m	--	--	--
maximal	9,50 m	9,50 m	14,00 m	12,00 m

Örtliche Bauvorschriften nach § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Dachgauben:
Sind bei einer Dachneigung von mind. 35° gestattet. Sie dürfen bei

eingeschossiger Bauweise	1/2 der Trauflänge
zwei- und dreigeschossiger Bauweise	1/3 der Trauflänge

nicht überschreiten.

Einfriedungen nach § 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW:

Einfriedungen an öffentlichen Straßen werden nicht zugelassen. Als Abgrenzung des Vorgartens sind lebende Hecken mit niedrigem Wuchs, max. 0,80 m zugelassen

Sockelhöhe:

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

Bei **Hanglage** darf die Rohdecke Erdgeschossfußboden 0,20 m über dem vorhandenen anstehenden Gelände liegen.

Nebenanlagen, Garagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
Bei parallel zur Erschließungsstraße angeordneten Garagen ist ein Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Dieser Grundstücksbereich ist mit Gehölzen zu begrünen.

Nebengebäude sind nur eingeschossig zulässig (max. Traufhöhe 3,00 m).

Delbrücker Sortimentsliste

Nach dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Delbrück:
Stand 29.03.2012

Zentrenrelevante Sortimente	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Apothekenwaren	
Back- und Fleischwaren	
Drogeriewaren	
Getränke	
Nahrungs- und Genussmittel	
Reformwaren	
Schnittblumen	
Zeitungen / Zeitschriften	
Augenoptik	Kinderwagen
Bekleidung	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Bücher	
Büromaschinen	Medizinische und orthopädische Artikel
Elektrokleingeräte	Musikinstrumente und Zubehör
Elektronik und Multimedia	Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
Fahrräder und technisches Zubehör	Parfümerie- und Kosmetikartikel
Geschenkartikel	Schuhe
Glas / Porzellan / Keramik	Spielwaren
Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware Stoffe / Wolle	Sportartikel / Kleingeräte (ohne Sportgroßgeräte)
Haushaltswaren	Sportbekleidung
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	Sportschuhe
Hobbyartikel	Telekommunikation und Zubehör
Horgeräte	Uhren / Schmuck
	Wohneinrichtungsartikel – Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	
Angler-, Jagd- und Reitartikel (ohne Bekleidung und Schuhe) und Waffen	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör
Bauelemente, Baustoffe	Kfz- und Motorradhandel
Baumarktspezifisches Sortiment	Lampen und Leuchten, Leuchtmittel
Bettwaren / Matratzen	Möbel
Campingartikel	Pflanzen / Samen
Elektrogroßgeräte	Rollläden / Markisen
Erotikartikel	Sportgroßgeräte
Gartenartikel / -geräte	Tapeten
Kamine / Kachelöfen	Teppiche, Bodenbeläge
	Zoologische Artikel, lebende Tiere

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)

DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten. Bei abgängigen Gehölzen ist gleichartiger Ersatz zu schaffen. Eine Ausferfigung der DIN 18920 kann zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Delbrück eingesehen werden.

Für die Benutzung des Grundwassers und von oberirdischen Gewässern (Enthalme, Einleitung, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) muss ein Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren durchgeführt werden.

Große Glasflächen an baulichen Anlagen sind zum Vogelschutz so auszuführen, dass Kollisionen vermieden werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193).

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).

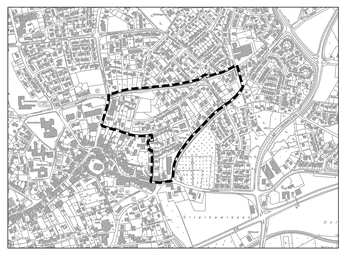
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

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 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966).

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741).

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Stadt Delbrück

Bebauungsplan Nr. 3

"Dorffeld II"

in

Delbrück - Mitte

8. Änderung