

Vermessung	Entwurfsbearbeitung
Die Planunterlagen entsprechen hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topographie (Stand 14.02.2013) den Anforderungen des § 1 der PlanV 90. Es wird bescheinigt, dass die Festsetzung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	Der Bürgermeister Debrück, 11.12.2013 I. A. gez. Drike (Drike, Oberbaurat)
Debrück, _____ Offentl. best. Vermessungsingenieur	Angefertigt: gez. Harbig (Harbig)
Aufstellung	Beteiligung der Öffentlichkeit
Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Delbrück vom 12.12.2013 geändert worden. Der Änderungsbeschluss wurde am 18.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht.	Dieser Plan ist gem. § 3 (1) BauGB am 12.12.2013 erörtert worden. Die öffentliche Darlegung und Anhörung erfolgte vom _____ bis _____ einschließlich. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Debrück, 17.12.2013 gez. Peitz (Bürgermeister)	Debrück, _____ (Bürgermeister)
Offenlegung	Satzung
Dieser Plan hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 13.01.2014 bis einschl. 13.02.2014 öffentlich ausliegen. Die Auslegung wurde am 18.12.2013 bekannt gemacht.	Dieser Plan ist nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 10 i. V. m. § 13 BauGB vom Rat der Stadt Delbrück am 10.04.2014 als Satzung beschlossen worden.
Debrück, 14.02.2014 gez. Peitz (Bürgermeister)	Debrück, 11.04.2014 gez. Peitz (Bürgermeister)
Ausfertigung	Inkrafttreten
Es wird hiermit bestätigt, dass dieser Bebauungsplan dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Delbrück am 10.04.2014 zu Grunde lag.	Dieser Plan mit Begründung liegt gem. § 10 BauGB ab 14.04.2014 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Ort und Zeit der Auslegung sind am 14.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Debrück, 11.04.2014 gez. Peitz (Bürgermeister)	Debrück, 15.04.2014 gez. Peitz (Bürgermeister)
Übereinstimmung	Stadt Delbrück
Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan wird bescheinigt. Der Bürgermeister Debrück, _____ I. A. (Drike, Oberbaurat)	Gemarkung Delbrück Flur: 12 Größe des Plangebietes: 2,14 ha

Verfahrensstand: Offenlegungsplan / Satzungsplan

Planungsstand vom: 06.11.2013

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
 - 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - o offene Bauweise
 - Baugrenze
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - überbaubare Grundstücksfläche
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Zulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 - z.B. 2 WE Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
 - Zweckbestimmung: Niederschlagswasserbewirtschaftung auf privaten Flächen
 - PW
 - Zweckbestimmung: Niederschlagswasserbewirtschaftung auf öffentlichen Flächen
 - ÖW
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Vorschlag zur Grundstücksteilung
 - Flurstücksgrenze
 - Flurgrenze
 - 15,2 Bemaßung in Metern

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 Rohdecke Erdgeschossfußboden 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 2,75 m
 - maximal 4,50 m
 - Flachdach und geneigte Dächer bis einschließlich 25° Dachneigung**
 - minimal 2,75 m
 - maximal 6,50 m

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

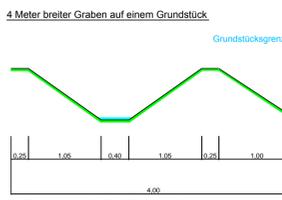
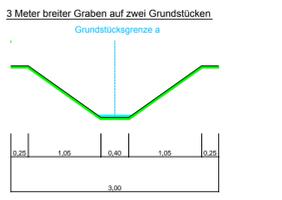
 - Geneigte Dächer größer als 25° Dachneigung**
 - minimal 6,50 m
 - maximal 9,50 m
 - Flachdach und geneigte Dächer bis einschließlich 25° Dachneigung**
 - minimal 4,50 m
 - maximal 8,00 m

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

Mit der Festsetzung der Anzahl der Wohneinheiten sind maximal 2 bzw. 4 Wohneinheiten pro Wohngebäude sowie maximal 1 bzw. 2 Wohneinheiten pro Doppelhaus zulässig.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB werden Flächen auf privatem Grundstück festgesetzt, die der Entwässerung des Gebietes dienen. Diese Flächen sind von baulichen Anlagen freizuhalten und in ihrem Profil (s. Skizzen) zu erhalten.



Das Regenwasser der Dachflächen ist diesen Wasserflächen (Gräben) ggfs. über geeignete Mulden oder Rinnen in der Oberfläche zuzuleiten.

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carpors) sind in einem Abstand von mindestens 5 Metern zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Bei parallel zur Erschließungsstraße angeordneten Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen ist ein Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Dieser Grundstücksbereich ist mit Gehölzen zu begrünen.

Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen in eingeschossiger Bauweise (max. Traufhöhe 3,00 m) zulässig.

Grundstücksgrenze a)
Liegt die Grundstücksgrenze mittig in einer Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB), so müssen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen einen Abstand zur Grundstücksgrenze von 1,50 m einhalten.

Grundstücksgrenze b)
Liegt die Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) auf einem einzigen Grundstück, so müssen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen einen Abstand zur Grundstücksgrenze von 4,00 Metern einhalten.

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

Dachgauben (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
Dachgauben sind ab einer Dachneigung von mind. 35° gestattet. Sie dürfen 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten.

Sockelhöhe (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
Die Sockelhöhe darf max. 0,50 m über Oberkante fertiger Straße bis OK Rohdecke Erdgeschossfußboden, gemessen mittig am Gebäude, betragen.

Oberflächengestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)
Die befestigten Flächen auf den Grundstücken sind mit einer wasserundurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen. Die Neigung dieser Flächen darf nicht dazu führen, dass eventuell abfließendes Niederschlagswasser in den öffentlichen Straßenraum fließt. Terrassenflächen können, alternativ zur Versickerung, auch in seitlich angelegte Flächen abgeleitet werden.

Einfriedigungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)
Einfriedigungen an öffentlichen Straßen werden nicht zugelassen. Als Abgrenzung des Vorgartens sind lebende Hecken mit niedrigem Wuchs, max. 1,00 m zugelassen.

Grundstücksgrenze a)
Einfriedigungen entlang und bis zu einem Abstand von 1,50 m zur Grundstücksgrenze sind unzulässig, wenn die Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) mittig auf der Grundstücksgrenze liegt.

Grundstücksgrenze b)
Einfriedigungen entlang und bis zu einem Abstand von 4,00 m zur Grundstücksgrenze sind unzulässig, wenn die Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) auf einem Grundstück liegt.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

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 Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 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 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142).

§§ 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 09.04.2013 (GV. NRW. S. 194).

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).

Allgemeine Hinweise

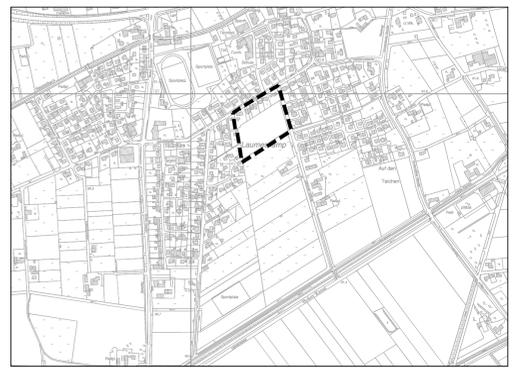
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfundamente, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, 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 Ausfertigung der DIN 18920 kann zu den üblichen Öffnungszeiten bei 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. 98

"Speits Kamp"

in
Delbrück - Mitte

1. Änderung