



Vermessung	Entwurfsbearbeitung
Die Planunterlagen entsprechen hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topographie (Stand: ...) den Anforderungen des § 1 der PlanV 90. Es wird bescheinigt, dass die Festsetzung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	Der Bürgermeister 14.10.2017 i. A. gez. Drüke (Drüke, Baudirektor) Angefertigt: gez. Harbig (Harbig) Delbrück, 14.10.2017
Offentl. best. Vermessungsingenieur	
Aufstellung	Beteiligung der Öffentlichkeit
Dieser Plan ist gem. § 3 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Delbrück vom 05.10.2017 geändert worden. Der Änderungsbeschluss wurde am 09.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.	Dieser Plan ist gem. § 3 (1) BauGB am xx.xx.2017 erörtert worden. Die öffentliche Darlegung und Anhörung erfolgte vom 17.10.2017 bis 02.11.2017 einschließlich. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 09.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
Delbrück, 10.10.2017 gez. Peltz (Bürgermeister)	Delbrück, 03.11.2017 gez. Peltz (Bürgermeister)
Offenlegung	Satzung
Dieser Plan hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 22.11.2017 bis einschl. 22.12.2017 öffentlich ausliegen. Die Auslegung wurde am 14.11.2017 bekannt gemacht.	Dieser Plan ist nach Prüfung der Stellungnahmen gem. §§ 10 und 13a BauGB i. V. m. § 7 GO NW vom Rat der Stadt Delbrück am 29.01.2018 als Satzung beschlossen worden. Delbrück, 26.01.2018
Delbrück, 22.12.2017 gez. Peltz (Bürgermeister)	Delbrück, 26.01.2018 gez. Peltz (Bürgermeister)
Ausfertigung	Inkrafttreten
Es wird hiermit bestätigt, dass dieser Bebauungsplan dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Delbrück am 29.01.2018 zu Grunde liegt.	Dieser Plan mit Begründung liegt gem. § 10 BauGB ab 29.01.2018 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Ort und Zeit der Auslegung sind am 29.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Delbrück, 29.01.2018 gez. Peltz (Bürgermeister)	Delbrück, 30.01.2018 gez. Peltz (Bürgermeister)
Übereinstimmung	Stadt Delbrück
Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan wird bescheinigt.	Gemarkung: Westerloh Flur: 14 Größe des Plangebietes: 0,28 ha
Der Bürgermeister Delbrück, _____ i. A. (Drüke, Baudirektor)	

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
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
o offene Bauweise
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
EDA nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans in seiner Ursprungsfassung
Flurstücksgrenze
Flurgrenze
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Nutzungsschablone**

Textliche Festsetzungen

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird die Außenwandhöhe der Traufe, gemessen von der Unterkante Dachsparren bis Schnittpunkt mit der Außenwand, für den Bereich, in dem eine zweigeschossige Bauweise möglich ist, wie folgt festgesetzt:
minimal 2,75 m
maximal 6,50 m
Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird die Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante Rohdecke Erdgeschossfußboden bis First, wie folgt festgesetzt:
minimal 7,00 m
maximal 9,00 m
Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird die Außenwandhöhe der Traufe, gemessen von der Unterkante Dachsparren bis Schnittpunkt mit der Außenwand, für den Bereich, in dem eine ausschließliche eingeschossige Bauweise möglich ist, wie folgt festgesetzt:
minimal 2,75 m
maximal 3,75 m
Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird die Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante Rohdecke Erdgeschossfußboden bis First, wie folgt festgesetzt:
minimal 7,00 m
maximal 9,00 m
- Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO)**
Zur Reduzierung des Parkdrucks sind pro Wohngebäude zwei Stellplätze nachzuweisen.
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 Mindestbereich ist mit Laubgehölzen zu begrünen.
Nebengebäude sind nur eingeschossig zulässig (max. Traufhöhe 3,00 m).
- 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 das Satteldach oder das Krüppelwalddach zulässig.
Dachgauben (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
Schlepp- und Satteldachgauben sowie Dachhinschnitte sind nur bei einer Dachneigung von mindestens 35° gestattet. Sie dürfen 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten und müssen mittig auf der Hauptdachfläche angeordnet werden. Die Höhe der Dachgauben darf maximal 1,25 Meter von der Oberkante Dachansatz bis Traufkante der Dachgaube bzw. des Dachhinschnitts betragen. Andere Gaubenformen sind nicht zulässig.
Sockelhöhe (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
Die Sockelhöhe darf maximal 0,50 m über der Oberkante der fertigen Straße bis zur Oberkante Rohdecke Erdgeschossfußboden, gemessen mittig am Gebäude, liegen.
Äußere Gestaltung von Wohngebäuden (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
Erweiterungen der Wohngebäude sind der vorhandenen Bausubstanz anzupassen.
Firstschrägung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
Die Firstschrägung muss - soweit diese nicht ausdrücklich festgesetzt wurde - parallel oder senkrecht zur vorderen Baugrenze verlaufen. In speziellen Fällen (z.B. bei Eckgrundstücken) ist sie sinngemäß der übrigen geplanten Bausubstanz anzupassen.
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 - maximal 0,80 Meter hoch - zugelassen. Grenz eine nichtüberbaubare Grundstücksfläche - durch die Gebäudeaufstellung und Grundrißaufteilung veranlasst (Terrasse, Hausgarten) - an eine öffentliche Verkehrsfläche, kann für den engeren Terrassenbereich ein Sichtschutz - 1,80 Meter hoch - mit Holzpalisaden oder Holzlamellen angelegt werden, die nach außen mit Sträuchern oder Hecken dicht zu bepflanzen sind.

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 (Planzeichnungsverordnung 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 § 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 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).

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.
- Für die Benutzung des Grundwassers (Entnahme, Einleitung, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) muss ein Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren durchgeführt werden.
- Sollte diese Änderung des Bebauungsplans für nichtig erklärt werden, treten die Festsetzungen des Bebauungsplans in seiner Ursprungsfassung vom 16.12.1999 wieder rechtsverbindlich in Kraft.

Verfahrensstand: Offenlegungsplan / Satzungsplan

Planungsstand vom: 17.11.2017

Übersichtsplan M 1 : 5 000



Stadt Delbrück
Bebauungsplan Nr. 65
"Liplinger Heide"
in
Delbrück - Lippling
1. Änderung