



Vermessung	Entwurfsbearbeitung
Die Planunterlagen entsprechen hinsichtlich der Planische, Geodäsie und Topographie (Stand 28.12.2017) den Anforderungen des § 1 der Plangr. 90. Es wird bescheinigt, dass die Festsetzung der städtebaulichen Planung genehmigungsfähig ist.	Der Bürgermeister I. A. gez. Dirke (Dirke, Oberbauführer) gez. Hartig (Hartig)
Debitur: _____ Offenl. best. Vermessungsgesellschaft	Debitur: 28.12.2017 I. A. gez. Dirke (Dirke, Oberbauführer) gez. Hartig (Hartig)
Aufstellung	Beteiligung der Öffentlichkeit
Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Delbrück vom 29.01.2018 geändert worden. Der Änderungsschluss wurde am 29.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.	Dieser Plan ist gem. § 3 (1) BauGB am _____ an der Öffentlichkeit ausgestellt. Die öffentliche Beteiligung und Anhörung erfolgte vom 06.02.2018 bis 20.02.2018 einschließlich. Die Stellungnahme der Öffentlichkeit wurde am 20.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
Debitur: 30.01.2018 gez. Peitz (Bürgermeister)	Debitur: 21.02.2018 gez. Peitz (Bürgermeister)
Offenlegung	Satzung
Dieser Plan ist mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach öffentlicher Bekanntmachung der Zeit vom 19.03.2018 bis einsch. 29.03.2018 öffentlich ausgestellt. Der Änderungsschluss wurde am 08.03.2018 bekannt gemacht.	Dieser Plan ist nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 10 i. V. m. § 13 a BauGB vom Rat der Stadt Delbrück am 05.07.2018 als Satzung beschlossen worden. Debitur: 06.07.2018
Debitur: 20.04.2018 gez. Peitz (Bürgermeister)	Debitur: 06.07.2018 gez. Peitz (Bürgermeister)
Ausfertigung	Inkrafttreten
Es wird hiermit bestätigt, dass dieser Bausatzplan dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Delbrück am 05.07.2018 zu Grunde lag.	Dieser Plan ist nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 10 i. V. m. § 13 a BauGB am 05.07.2018 als Satzung beschlossen worden. Debitur: 05.07.2018 gez. Peitz (Bürgermeister)
Debitur: 06.07.2018 gez. Peitz (Bürgermeister)	Debitur: 05.07.2018 gez. Peitz (Bürgermeister)
Übereinstimmung	Stadt Delbrück
Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan wird bescheinigt.	Gemarkung Boko Flur 6
Debitur: _____ I. A. (Dirke, Bauarchitekt)	Flur 6 Größe des Plangebietes: 0,43 ha

Verfahrensstand: Offenlegungsplan / Satzungsplan

Planungsstand vom: 06.03.2018

Übersichtsplan M 1 : 10 000



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, Bauformen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
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)**
2 WE Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude
- Verkehrsmitteln (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Straßenbegrenzungslinie

- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans in seiner 3. Änderung
Flurstücksgrenze
Flurgrenze
- Nutzungsschablone**
Gebäude
offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

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 Oberkante der Rohdecke des Erdgeschoss-Fußbodens bis Schrägpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenwand, wie folgt festgesetzt. Bei Flachdächern ist die Traufhöhe die Oberkante Attika bzw. Böschung. Eine Überschreitung der Außenwandhöhe ist auf maximal 1/3 der Wandlänge (traufseitig) zulässig.
- Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie §§ 12, 14 und 20 BauNVO)**
Garagen und oberdeckte Stellplätze (Carports) sind in einem Abstand von mindestens 5,00 Metern zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Liegen diese gleichzeitig parallel zu einer zweiten Verkehrsweglinie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB so sind die so angeordneten Garagen und oberdeckten Stellplätze mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Dieser Grundstücksbereich ist mit Gehleiten zu begrünen. Außerhalb des Zufahrtbereiches sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Flächen in eingeschossiger Bauweise (max. Traufhöhe 3,00 m) zulässig. Sichtbeziehungen zu Einfahrten sind zu berücksichtigen.
- 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.
- Örtliche Bauvorschriften nach § 66 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW**
Dachgestaltung (§ 66 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
Als Dächer sind im Geltungsbereich geneigte Dächer, Flachdächer und Putzdächer zulässig. Als Flachdach gilt ein Dach bis zu einer Dachneigung von einschließl. 5°. Bei der Ausführung eines einseitigen Putzdaches darf der Versatz von oberstem Gebäudeabschluss bis zu einem Wandabschluss 1,50 Meter nicht überschreiten.
Dachgauben (§ 66 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
Dachgauben sind ab einer Dachneigung von mind. 30° gestattet. Sie dürfen bei eingeschossigen Bauweise 1/2 der Traufbreite und bei zweigeschossiger Bauweise 1/3 der Traufbreite nicht überschreiten.
Sockelhöhe (§ 66 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
Die Sockelhöhe darf maximal 0,50 m über der Oberkante fortiger Straße bis Oberkante Rohdecke Erdgeschoss-Fußboden, gemessen mittig am Gebäude, betragen.
Oberflächengestaltung (§ 66 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)
Stell- und Bewegungsflächen sind so anzufordern, dass die Neigung dieser Flächen nicht dazu führt, dass anfallendes Niederschlagswasser in den öffentlichen Straßenraum fließt und es ist durch geeignete Entwässerungsmaßnahmen mittels Rohrleitungen ein Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation herzustellen. Die Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Gebäudekante sind grünflächig anzulegen.
Einfriedigungen (§ 66 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)
Einfriedigungen sind entlang öffentlicher Straßen sowie in den Zufahrtbereichen zu Garagen, Stellplätzen und oberdeckten Stellplätzen der angrenzenden Grundstücke als Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,00 Meter zulässig.
Grundstücke mit einer Straßenbegrenzungslinie entlang zweier Grundstücksbegrenzungslinien entlang einer dieser Grundstücksbegrenzungslinien sind mit einem Abschluss des Gebäudes als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 Metern errichten. Sichtbeziehungen sind bei der Errichtung zu beachten.

Rechtsgrundlagen

Bausatzplan (BauS) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3034), Bausatzplan (BauS) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3034), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plangebietes (Planzeichenvorrichtung 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. 1037).
Bausatzplan 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. 868), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966).
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ordnungsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekamVerO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741).

Allgemeine Hinweise

Bei Bodenröhren können Bodenentwässer (kulturgeschichtliche Bodenentwässer, s.h. Mauerwerk, Einzelfundamente, aber auch Verbinderlöcher und Vertiefungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenentwässerungen ist der Gemeinde und dem Landschaftswand Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0521 / 5202250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsgestelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).
Die DSchG "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten. Bei abgängigen Gehleiten ist gleichzeitiger Ersatz zu schaffen. Eine Ausfertigung der DIN 18260 kann zu den üblichen Öffnungszeiten im Fachbereich Bauen und Planen der Stadt Delbrück eingesehen werden.
Für die Benutzung des Grundwassers (Entnahme, Einleitung, Wärmepumpen, Erdwärmesonde usw.) muss ein Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren durchgeführt werden.
Große Glasflächen an baulichen Anlagen sind zum Vogelzug so auszuführen, dass Kollisionen vermieden werden.