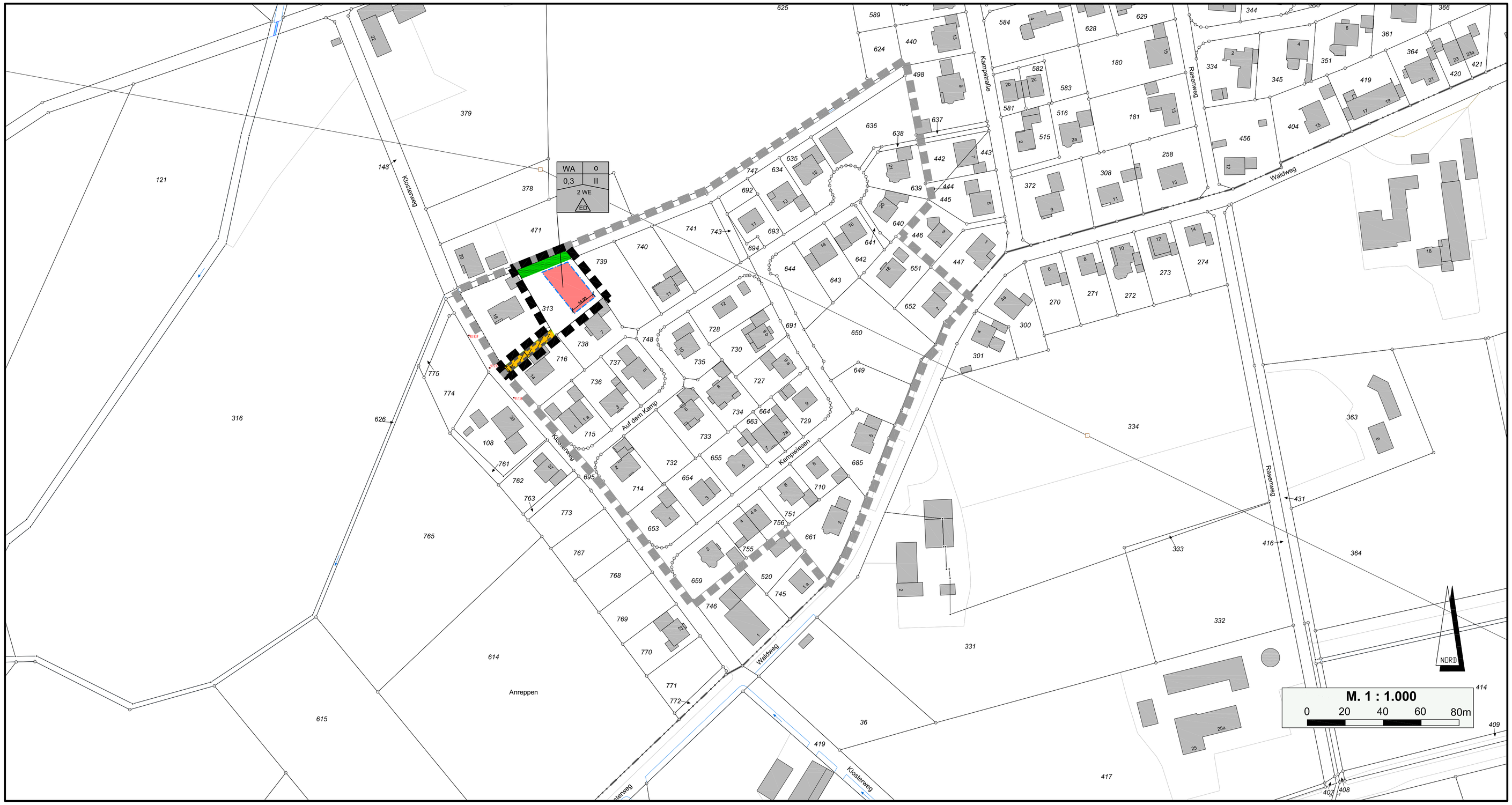


Vermessung	Entwurfsbearbeitung
Die Planunterlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topographie (Stand 03.01.2019) den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90. Es wird bescheinigt, dass die Festsetzung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Delbrück, _____ Öffentl. best. Vermessungsingenieur	Delbrück, 08.04.2019 Angefertigt: Der Bürgermeister Delbrück, 08.04.2019 i. A. gez. Haribig (Haribig)
Aufstellung	**Beteiligung der Öffentlichkeit**
Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Delbrück vom 23.05.2019 geändert worden. Der Änderungsbeschluss wurde am 27.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Delbrück, 28.05.2019 gez. Peitz (Bürgermeister)	Dieser Plan ist gem. § 3 (1) BauGB am x.x.x.x erörtert worden. Die öffentliche Darlegung und Anhörung erfolgte vom 11.06.2019 bis 25.06.2019 einschließlich. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 27.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Delbrück, 26.06.2019 gez. Peitz (Bürgermeister)
Offenlegung	**Satzung**
Dieser Plan hat mit der Begründung gem. § 13a i.V.m. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 06.09.2019 bis einschl. 07.10.2019 öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde am 29.08.20`9 bekannt gemacht. Delbrück, 08.10.2019 gez. Peitz (Bürgermeister)	Dieser Plan ist nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a i. V. m. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Delbrück am 07.11.2019 als Satzung beschlossen worden. Delbrück, 08.11.2019 gez. Peitz (Bürgermeister)
Ausfertigung	**Inkrafttreten**
Es wird hiermit bestätigt, dass dieser Bebauungsplan dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Delbrück am 07.11.2019 zu Grunde lag. Delbrück, 08.11.2019 gez. Peitz (Bürgermeister)	Dieser Plan mit Begründung liegt gem. § 10 BauGB ab 11.11.2019 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Ort und Zeit der Auslegung sind am 11.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Delbrück, 12.11.2019 gez. Peitz (Bürgermeister)
Übereinstimmung	**Stadt Delbrück**
Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan wird bescheinigt Der Bürgermeister Delbrück, _____ i. A. (Hückelheim)	Gemarkung: Anreppen Flur: 2 Größe des Plangebietes: 0.12 ha

Verfahrensstand: Offenlegungsplan / Satzungsplan

Planungsstand vom: 02.09.2019

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)

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

o — offene Bauweise

Baugrenze

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

überbaubare Grundstücksfläche

GFL — nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

2 WE — Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude

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

Straßenverkehrsfläche privat

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Geplante Grundstücke

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

4,00 — Bemaßung in Metern (hier 4,00 Meter)

* 90.937 — Höhe der geplanten Straße in NHN - Normal-Höhen-Null

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
GRZ	Zahl der Vollgeschosse
Anzahl der Wohneinheiten	
Haustypen	

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 Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

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

Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird die **Außenwandhöhe**, gemessen von der Oberkante Rohdecke EG-Fußboden bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenwand, wie folgt festgesetzt.

minimal 2,75 m
maximal 6,00 m

Eine Überschreitung der Außenwandhöhe ist auf maximal 1/3 der Wandlänge zulässig.

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

minimal 6,50 m
maximal 9,50 m

Pultdächer und Flachdächer

minimal 5,00 m
maximal 7,00 m

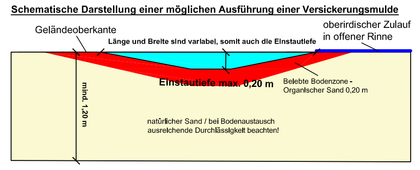
Zulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Mit der Festsetzung der Anzahl der Wohneinheiten sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude sowie maximal 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig.

Die Flächen für Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers wird festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser vollständig auf dem Grundstück über die Oberfläche zu versickern ist. Das Niederschlagswasser ist über dezentrale Muldenversickerungsanlagen mit einer belebten Bodenzone von 0,2 m Mächtigkeit und einer Einstautiefe von maximal 0,2 m zu versickern. Die Versickerungsanlagen haben einen Mindestabstand von 3,00 m zu Gebäuden und Kellern bzw. 2,00 m zu Nachbargrenzen einzuhalten. Tiefreichende Versickerungsanlagen wie Schächte und Rigolen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können dezentrale Versickerungsmulden für die befestigten Flächen der privaten Zufahrt auch mit geringeren Abständen angelegt werden.

Schematische Darstellung einer möglichen Ausführung einer Versickerungsmulde



Auf das Bodengutachten des Büros Kleegräfe, Lippstadt, vom 15.07.2009 wird verwiesen und ist bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das festgesetzte Leitungsrecht wird zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger eingetragen.

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

Dachgestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

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

Bei der Ausführung eines einhüftigen Pultdaches darf der Versatz von oberstem Gebäudeabschluss bis zweitem Wandabschluss 1,50 Meter nicht überschreiten.

Dachgauben (§ 89 Abs. 1 Nr.1 BauO NRW)

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von mind. 30° gestattet. Sie dürfen bei eingeschossiger Bauweise 1/2 der Trauflänge und bei zweigeschossiger Bauweise 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

Sockelhöhe (§ 89 Abs. 1 Nr.1 BauO NRW)

Die Sockelhöhe darf max. 0,50 m betragen, gemessen mittig am Gebäude zwischen der geplanten Höhe des Klosterwegs bzw. der fertigen Straße und der Oberkante Rohdecke Erdgeschoss-Fußboden.

Oberflächengestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)

Zur Gestaltung der Oberfläche wird festgesetzt, dass die Neigung der Stell- und Bewegungsflächen und der privaten Straßenverkehrsfläche nicht dazu führen darf, dass abfließendes Niederschlagswasser der Grundstücke in den öffentlichen Straßenraum gelangt. Eine teilweise durchlässige Befestigung (z.B. Sickerpflaster, etc.) ist nicht ausreichend.

Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Einfriedungen an öffentlichen Straßen und an benachbarten Grundstücksgrenzen in den Zufahrtsbereichen der Garagen werden nicht zugelassen. Als Abgrenzung des Vorgartens sind lebende Hecken möglich. Grenzt eine nicht überbaubare Fläche - durch die Gebäudestellung und Grundrissaufteilung veranlasst (Terrassen, Hausgarten) - an eine öffentliche Verkehrsfläche, kann für den engeren Terrassenbereich ein Sichtschutz - 1,80 m hoch - mit Holzpalisaden oder Holzlamellen angelegt werden, die nach außen mit Sträuchern oder Hecken dicht oder Rank- und Kletterpflanzen flächendeckend zu bepflanzen sind.

Rechtsgrundlagen

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

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 2018 - BauO NRW 2018) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421).

§§ 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 18.12.2018 (GV. NRW. S. 759, 2019 S. 23)

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)

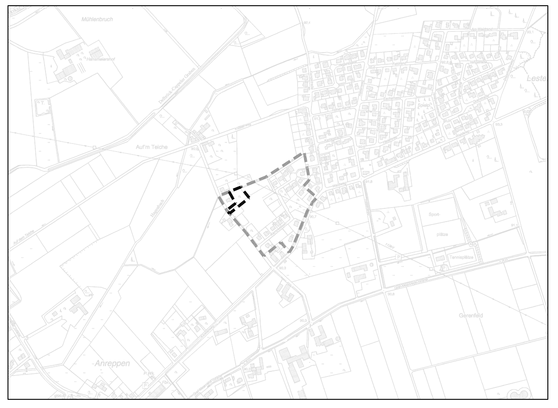
Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten. Bei abgängigen Gehölzen ist gleichartiger Ersatz zu schaffen. Eine Ausfertigung der DIN 18920 kann zu den üblichen Öffnungszeiten im Fachbereich Bauen und Planen der Stadt Delbrück eingesehen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

Für die Benutzung des Grundwassers (Entnahme, Einleitung, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) muss ein Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren durchgeführt werden.

Gesetze und Verordnungen sowie die DIN-Normen und sonstigen Regelwerke, auf die im Bebauungsplan Bezug genommen wird, sind bei der Stadt Delbrück, Fachbereich Bauen und Planen, zu den üblichen Öffnungszeiten einsehbar.

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

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Stadt Delbrück

Bebauungsplan Nr. 72

"Klosterweg"

in

Delbrück - Anreppen

2. Änderung