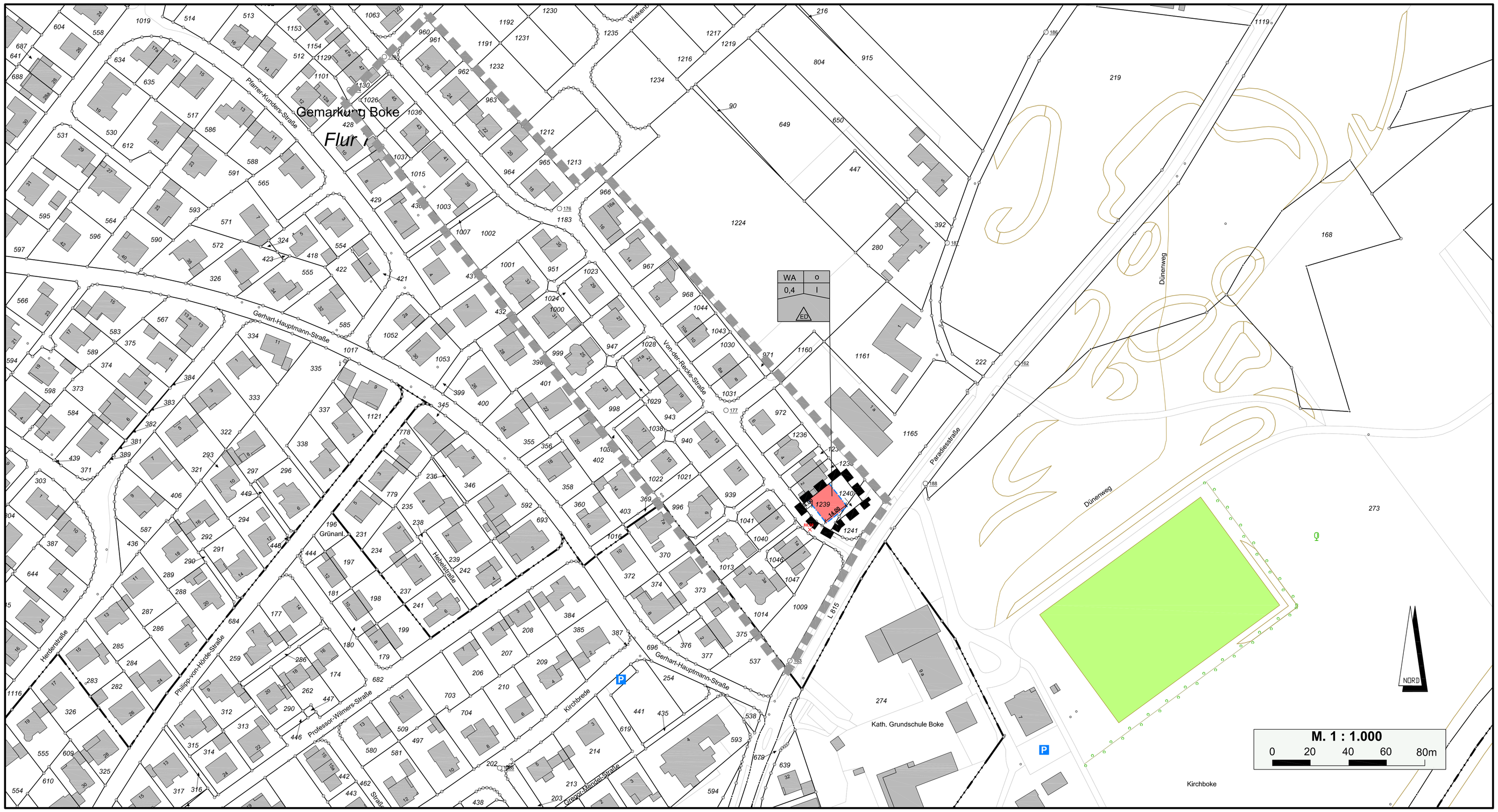

Vermessung	Entwurfsbearbeitung
Die Planunterlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topographie (Stand 10.01.2020) den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90. Es wird bescheinigt, dass die Festsetzung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Delbrück, _____ Öffentl. best. Vermessungsingenieur	Angefertigt: gez. Harbig Delbrück, 22.05.2020 (Harbig)
Aufstellung	**Beteiligung der Öffentlichkeit**
Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschusses (nach Übertragung der Entscheidungsbefugnisse durch den Rat der Stadt Delbrück) vom 18.06.2020 geändert worden. Der Änderungsbeschluss wurde am 22.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht. gez. Peitz Delbrück, 23.06.2020 (Bürgermeister)	Dieser Plan ist gem. § 3 (1) BauGB am x x x x erörtert worden. Die öffentliche Darlegung und Anhörung erfolgte vom 12.08.2020 bis 26.08.2020 einschließlich. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 22.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht. gez. Peitz Delbrück, 27.08.2020 (Bürgermeister)
Offenlegung	**Satzung**
Dieser Plan hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 26.10.2020 bis einschl. 26.11.2020 öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde am 15.10.2020 bekannt gemacht. gez. Peitz Delbrück, 27.11.2020 (Bürgermeister)	Dieser Plan ist nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 10 i. V. m. § 13a BauGB vom Rat der Stadt Delbrück am 15.12.2020 als Satzung beschlossen worden. gez. Peitz Delbrück, 16.12.2020 (Bürgermeister)
Ausfertigung	**Inkrafttreten**
Es wird hiermit bestätigt, dass dieser Bebauungsplan dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Delbrück am 15.12.2020 zu Grunde lag. gez. Peitz Delbrück, 16.12.2020 (Bürgermeister)	Dieser Plan mit Begründung liegt gem. § 10 BauGB ab 17.12.2020 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Ort und Zeit der Auslegung sind am 17.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. gez. Peitz Delbrück, 17.12.2020 (Bürgermeister)
Übereinstimmung	
Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan wird bescheinigt Der Bürgermeister Delbrück, _____ i. A. (Hückelheim)	Stadt Delbrück Gemarkung: Boke Flur: 7 Größe des Plangebietes: 0,05 ha

Zeichenerklärung

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

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

o — offene Bauweise

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Sonstige Planzeichen

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans in seiner 1. Änderung

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

7,50 — Bemaßung in Metern (hier 7,50 Meter)

Höhenbezugspunkt (Höhe in Metern über NHN - Normal-Höhen-Null, in Verbindung mit §§ 16 und 18 BauNVO)

Nutzungsschablone

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)

1. Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird die **Außenwandhöhe**, gemessen vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Außenwand, wie folgt festgesetzt:

minimal	2,75 m
maximal	4,25 m

2. Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird eine **Gebäudehöhe**, gemessen vom Höhenbezugspunkt bis obersten Abschluss des Gebäudes, festgesetzt.

minimal	7,00 m
maximal	9,50 m

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

Bei parallel zur Erschließungsstraße angeordneten Garagen ist ein Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Dieser Grundstücksbereich ist mit Laubgehölzen zu begrünen.

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

Die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist vollständig auf dem Grundstück über die Oberfläche mit einer dezentralen Muldenversickerungsanlage zu versickern.

Einzelne Flächen oder für eln Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen

a) das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist 1 standortgerechter heimischer Laubbaum oder 1 hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen. Als standortgerecht im Sinne der Festsetzung gelten die Bäume der Artenliste 2.

Artenliste 2:
Buche, Stieleiche, Traubeneiche, Sommerlinde, Eberesche, Sandbirke sowie hochstämmige Obstbäume (Kirsch-, Pflaumen-, Birnen- oder Apfelbäume)

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

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

Die Firstrichtung der Wohngebäude muss parallel oder senkrecht zur vorderen Baugrenze verlaufen. In speziellen Fällen (z.B. bei Eckgrundstücken) ist sie sinngemäß der übrigen Bebauung anzupassen.

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

Dachgauben sowie Dachein schnitte sind ab einer Dachneigung von mind. 30° gestattet. Sie dürfen 1/3 der Traufläange nicht überschreiten und müssen mittig auf der Hauptdachfläche angeordnet werden.

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

Die Sockelhöhe darf max. 0,50 m betragen, gemessen mittig am Gebäude zwischen dem Höhenbezugspunkt 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 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 sind entlang öffentlicher Straßen sowie in den Zufahrtsbereichen zu Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen der angrenzenden Grundstücke, bis zu einer Tiefe von 5,00 Metern von der Straßenbegrenzungslinie als lebende Hecken mit niedrigem Wuchs (max. 1,00 m) zulässig. Ausnahmsweise sind bauliche Einfriedungen hinter den lebenden Hecken in einem Abstand von mindestens 0,50 Metern zur Straßenbegrenzungslinie in höchstens gleicher Höhe möglich. Liegt der Terrassenbereich parallel zur Straßenbegrenzungslinie, so kann für den näheren Terrassenbereich ein Sichtschutz bis 2,00 m Höhe errichtet werden.

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Der Naderholzanteil an Hecken-, Strauch- und Baumpflanzungen darf insgesamt maximal 10 % betragen.

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.

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634). Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).

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). Zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b).

§§ 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 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b).

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).

Verfahrensstand: Offenlegungsplan / Satzungsplan

Planungsstand vom: 12.10.2020

Übersichtsplan M 1 : 10 000

Stadt Delbrück

Bebauungsplan Nr. 73

"Schäfermeyer"

in

Delbrück - Boke

2. Änderung