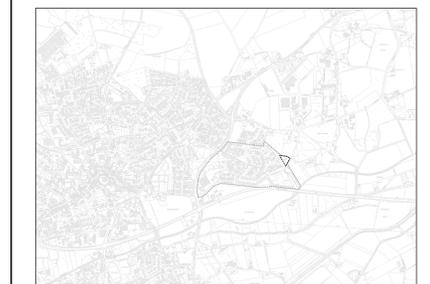


Vermessung	Entwurfsbearbeitung
Die Planunterlagen entsprechen hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topographie (Stand ...) den Anforderungen des § 1 der PlanV 90. Es wird bescheinigt, dass die Festsetzung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	Der Bürgermeister Delbrück, _____ I. A. (Hückelheim) gez. Harbig (Harbig) Angefertigt: Delbrück, 27.04.2020 Offentl. best. Vermessungsingenieur
Aufstellung	Beteiligung der Öffentlichkeit
Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Delbrück vom ... geändert worden. Der Änderungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.	Dieser Plan ist gem. § 3 (1) BauGB am ... x x x x ... erörtert worden. Die öffentliche Darlegung und Anhörung erfolgte vom ... bis ... einschließlich. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.
Delbrück, _____ (Bürgermeister)	Delbrück, _____ (Bürgermeister)
Offenlegung	Satzung
Dieser Plan hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach örtlicher Bekanntmachung in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausliegen. Die Auslegung wurde am ... bekannt gemacht.	Dieser Plan ist nach Prüfung der Stellungnahmen gem. §§ 10 und 13b BauGB i. V. m. § 7 GO NRW vom Rat der Stadt Delbrück am ... als Satzung beschlossen worden.
Delbrück, _____ (Bürgermeister)	Delbrück, _____ (Bürgermeister)
Ausfertigung	Inkrafttreten
Es wird hiermit bestätigt, dass dieser Bebauungsplan dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Delbrück am ... zu Grunde lag.	Dieser Plan mit Begründung liegt gem. § 10 BauGB ab ... zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Ort und Zeit der Auslegung sind am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Delbrück, _____ (Bürgermeister)	Delbrück, _____ (Bürgermeister)
Übereinstimmung	Stadt Delbrück
Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan wird bescheinigt. Delbrück, _____ I. A. (Hückelheim)	Der Bürgermeister Gemarkung: Delbrück Flur: 28 Größe des Plangebietes: 0,30 ha

Verfahrensstand: Offenlegungsplan / Satzungsplan
Planungsstand vom: 06.01.2021

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Stadt Delbrück
Bebauungsplan Nr. 53
"Schlingfeld"
3. Änderung
in
Delbrück - Mitte

Zeichenerklärung	Textliche Festsetzungen
<p>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>WA Allgemeines Wohngebiet</p> <p>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</p> <p>offene Bauweise Baugrenze nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Überbaubare Grundstückfläche nicht überbaubare Grundstückfläche</p> <p>Zulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)</p> <p>2 WE Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude</p> <p>Flächen für die Hochwassererschuttsanlagen und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b und § 9 Abs. 6 BauGB)</p> <p>GR Gewässerandestellen</p>	<p>Sonstige Planzeichen</p> <p>--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p>--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans in seiner 2. Änderung</p> <p>--- Flurstücksgrenze</p> <p>--- Flurgrenze</p> <p>7,50m Bemaßung in Metern (hier 7,50 Meter)</p> <p>Nutzungschablone</p> <p>GRZ Grundflächenzahl WE Wohneinheiten WE/ha Wohneinheiten pro Hektar</p> <p>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>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: - Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) - Anlagen für Verwaltungen (§ 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) - Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) - Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)</p> <p>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird die Außenwandhöhe der Traufe, gemessen vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenwand, wie folgt festgesetzt:</p> <p>Geneigte Dächer größer als 25° Dachneigung</p> <p>minimal 3,20 m maximal 4,20 m</p> <p>Geneigte Dächer bis einschließlich 25° Dachneigung</p> <p>minimal 3,20 m maximal 6,50 m</p> <p>Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird eine Gebäudehöhe, gemessen vom Höhenbezugspunkt bis oberstem Abschluss des Gebäudes, wie folgt festgesetzt:</p> <p>Geneigte Dächer größer als 25° Dachneigung</p> <p>minimal 7,50 m maximal 10,50 m</p> <p>Geneigte Dächer bis einschließlich 25° Dachneigung</p> <p>minimal 8,00 m maximal 8,00 m</p> <p>Pflichtdach</p> <p>minimal 5,00 m maximal 7,00 m</p> <p>Der zur Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen erforderliche Höhenbezugspunkt wird gem. §§ 16 und 18 BauNVO wie folgt bestimmt: Als Bezugspunkt wird die im Mittel gemessene Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bestimmt. Gemessen wird die Höhe mittig an der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenze. Doppelhäuser sind als bauliche Einheit zu betrachten.</p> <p>Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie §§ 12, 14 und 23 BauNVO)</p> <p>Nebenanlagen, Garagen und oberdeckte Stellplätze (Carports) sind im Zufahrtbereich in einem Abstand von mindestens 5,00 Metern zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Außerhalb des Zufahrtbereichs mit einer Tiefe von 5,00 Metern sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen in eingeschossiger Bauweise (max. Traufhöhe 3,00 m) zulässig.</p> <p>Zulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)</p> <p>Mit der Festsetzung der Anzahl der Wohneinheiten sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude sowie maximal 2 Wohneinheiten pro Doppelhaus zulässig.</p> <p>Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</p> <p>Die Vorgärten sind je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen sind bewegliche Flächen (z.B. Hauseingänge, Flächen für bewegliche Möbelhalter, Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie oberdeckte Stellplätze). Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserundurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtungen sind unzulässig. Die Vorgartenbereiche definieren sich als der Bereich zwischen der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche und der Gebäudefront. Die Teile der Vorgartenbereiche ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend bis zur tatsächlich realisierten Gebäudefront zu erweitern. Auf den Stellplätzen ist entlang je 4 Stellplätzen ein großkroniger heimischer Laubbau zu pflanzen. Pro 200 m² private Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis großkroniger heimischer Laubbau zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Örtliche Bauvorschriften (§§ 89 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW 2018 i.V.m. § 4 BauGB)</p> <p>Dachgestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW 2018) Als Dächer sind im Geltungsbereich geneigte Dächer, Putzdächer zulässig. Bei der Ausführung eines einseitigen Putzdaches darf der Verzicht von oberstem Gebäudeschluss bis zweitem Windanschluß 1,50 Meter nicht überschreiten. Dachguben (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW 2018) Dachguben sind ab einer Dachneigung von mind. 35° gestattet. Sie dürfen bei eingeschossiger Bauweise 1/2 der Trauffläche und bei zweigeschossiger Bauweise 1/3 der Trauffläche nicht überschreiten. Sockelhöhe (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW 2018) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,50 m über der angrenzenden, fertig ausgebauten, öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegen. Oberflächengestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW 2018) Zur Gestaltung der Oberfläche wird festgesetzt, dass die Neigung der Stadt- und Bewegungsräume 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. Einfriedigungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW 2018) Einfriedigungen sind entlang öffentlicher Straßen sowie in den Zufahrtbereichen zu Garagen, Stellplätzen und oberdeckten 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 Einfriedigungen hinter den lebenden Hecken in einem Abstand von mindestens 0,50 Metern zur Straßenbegrenzungslinie in höchstens gleicher Höhe möglich.</p>