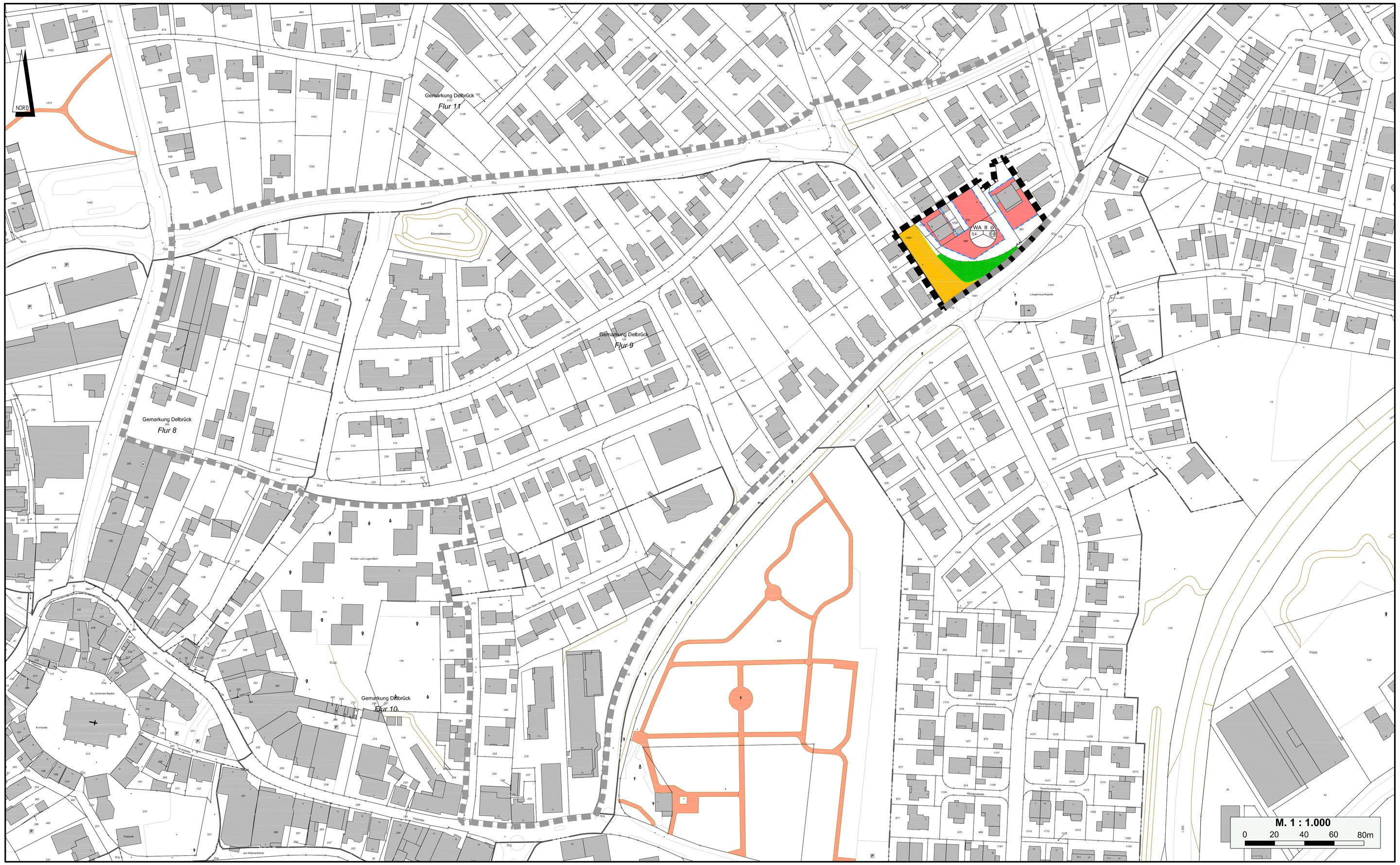
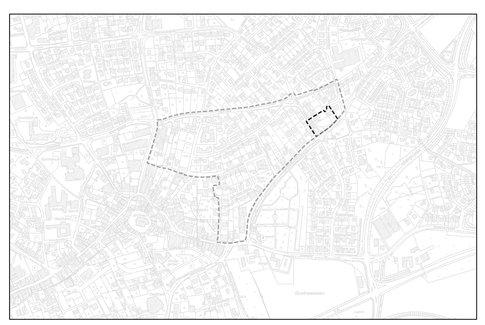


Vermessung	Entwurfsbearbeitung
Die Planunterlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topographie (Stand 11.01.2018) den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90. Es wird bescheinigt, dass die Festsetzung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Delbrück, _____ Öffentl. best. Vermessungsingenieur	Der Bürgermeister Delbrück, 13.08.2018 i. A. gez. Drüke (Drüke, Baudirektor) Angefertigt: gez. Harbig Delbrück, 14.06.2018 (Harbig)
Aufstellung	**Beteiligung der Öffentlichkeit**
Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Delbrück vom 05.07.2018 geändert worden. Der Änderungsbeschluss wurde am 09.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Delbrück, 10.07.2018 gez. Peitz (Bürgermeister)	Dieser Plan ist gem. § 3 (1) BauGB am x.x.x.x erörtert worden. Die öffentliche Darlegung und Anhörung erfolgte vom 29.08.2018 bis 12.09.2018 einschließlich. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 09.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Delbrück, 13.09.2018 gez. Peitz (Bürgermeister/)
Offenlegung	**Satzung**
Dieser Plan hat mit der Begründung gem. § 3 (2) und § 4a (3) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 08.10.2018 bis einschl. 08.11.2018 öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde am 27.09.2018 bekannt gemacht. Delbrück, 09.11.2018 gez. Peitz (Bürgermeister)	Dieser Plan ist nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 10 i. V. m. § 13a BauGB vom Rat der Stadt Delbrück am 13.12.2018 als Satzung beschlossen worden. Delbrück, 14.12.2018 gez. Peitz (Bürgermeister)
Ausfertigung	**Inkrafttreten**
Es wird hiermit bestätigt, cass dieser Bebauungsplan dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Delbrück am 13.12.2018 zu Grunde lag. Delbrück, 14.12.2018 gez. Peitz (Bürgermeister)	Dieser Plan mit Begründung liegt gem. § 10 BauGB ab 17.12.2018 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Ort und Zeit der Auslegung sind am 17.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Delbrück, 18.12.2018 gez. Peitz (Bürgermeister)
Übereinstimmung	**Stadt Delbrück**
Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan wird bescheinigt Der Bürgermeister Delbrück, _____ i. A. (Hückelheim)	Gemarkung: Delbrück Flur: 11 Große des Plangebietes: 0,45 ha

Verfahrensstand: Offenlegungsplan / Satzungsplan

Planungsstand vom: 18.09.2018

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Stadt Delbrück

Bebauungsplan Nr. 3
"Dorffeld II"
in
Delbrück - Mitte
9. Änderung

Zeichenerklärung

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

WA — Allgemeines Wohngebiet

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

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. (0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

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

o — offene Bauweise

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtsbereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Sonstige Planzeichen

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in seiner 8. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Textliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird die **Außenwandhöhe der Traufe**, gemessen von der Oberkante Rohdecke Erdgeschossfußboden bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenwand, für die folgenden Dachformen wie folgt festgesetzt. Eine Überschreitung der Außenwandhöhe ist auf max. 1/3 der Wandlänge (traufseitig) zulässig.

Schrägdach / Flachdach
Geschossigkeit **WA II**
minimal 2,75 m
maximal 6,50 m

Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird eine zweite **Außenwandhöhe für Staffelgeschosse**, gemessen von der Oberkante Rohdecke Erdgeschossfußboden bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenwand des zurückspringenden Staffelgeschosses, wie folgt festgesetzt.

maximal 9,50 m

Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird die **Höhe des Firstes**, gemessen von der Oberkante Rohdecke Erdgeschossfußboden bis First, für folgende Dachform wie folgt festgesetzt:

Schrägdach
Geschossigkeit **WA II**
minimal 6,50 m
maximal 12,00 m

Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird eine **Gebäudehöhe**, gemessen von der Oberkante Rohdecke Erdgeschossfußboden bis oberstem Abschluss des Gebäudes, für folgende Dachformen wie folgt festgesetzt:

Flachdach
Geschossigkeit **WA II**
minimal 6,00 m
maximal 9,50 m

Pultdach
Geschossigkeit **WA II**
minimal 6,00 m
maximal 9,50 m

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

Im festgesetzten Bereich für eine Einfahrt, ist eine Ausfahrt für den KfZ-Verkehr ausgeschlossen. Diese Festsetzung ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen.

Nebenanlagen, Garagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

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 Grundstücksbereich ist mit Gehölzen 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

Dachgauben:
Sind bei einer Dachneigung von mind. 35° gestattet. Sie dürfen bei

eingeschossiger Bauweise 1/2 der Trauflänge
zweigeschossiger Bauweise 1/3 der Trauflänge

nicht überschreiten.

Einfriedungen nach § 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW:

Einfriedungen an öffentlichen Straßen werden nicht zugelassen. Als Abgrenzung des Vorgartens sind lebende Hecken mit niedrigem Wuchs, max. 0,80 m zugelassen

Sockelhöhe:

Die Sockelhöhe darf max. 0,50 m über Oberkante fertiger Straße bis OK Rohdecke Erdgeschossfußboden, gemessen mittig am Gebäude, betragen.

Bei Hanglage darf die Rohdecke Erdgeschossfußboden 0,20 m über dem vorhandenen anstehenden Gelände liegen.

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. Eine Ausfertigung der DIN 18920 kann zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Delbrück eingesehen werden.

Für die Benutzung des Grundwassers und von oberirdischen Gewässern (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),

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 - 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 Gesetz 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).