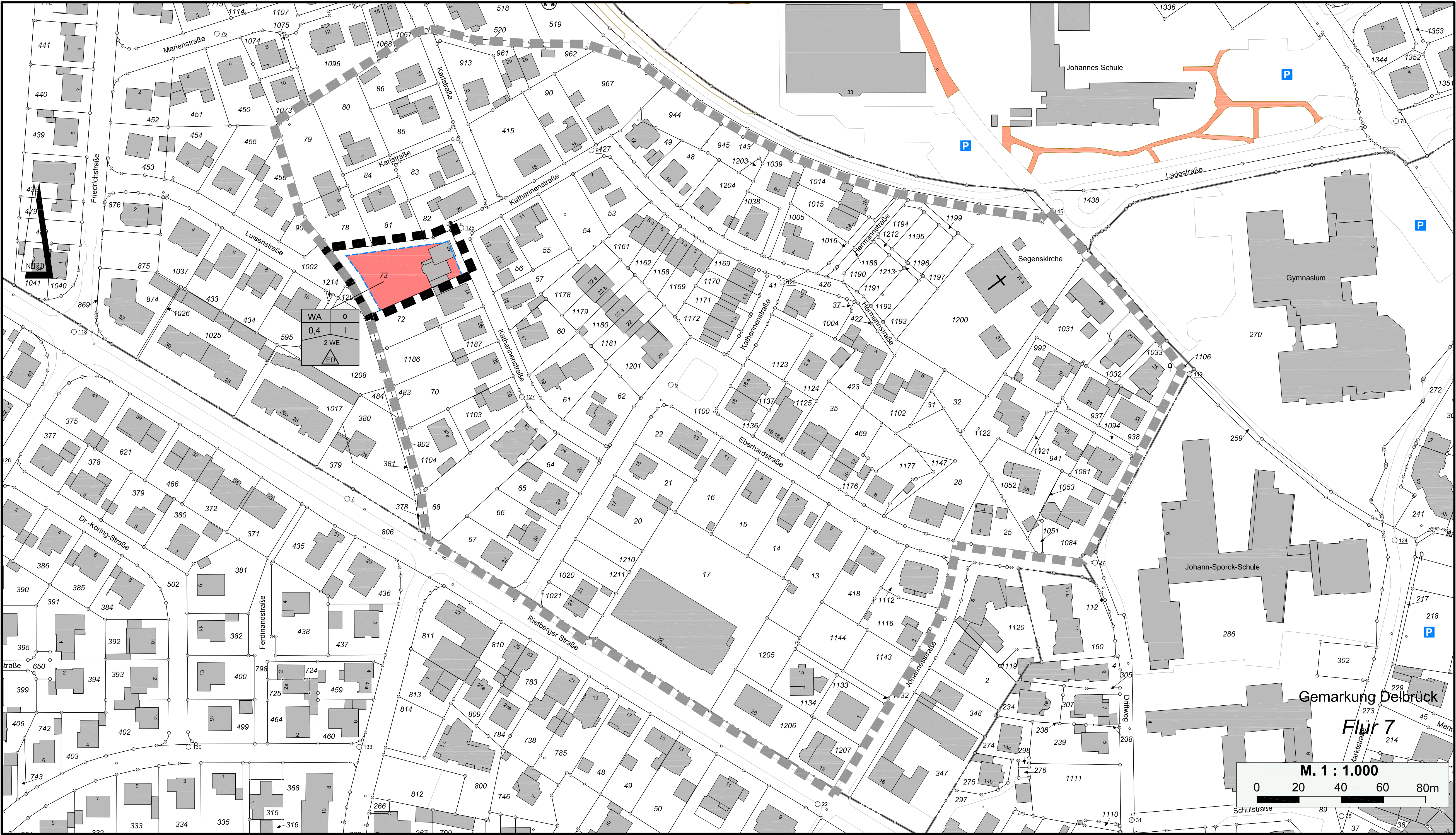
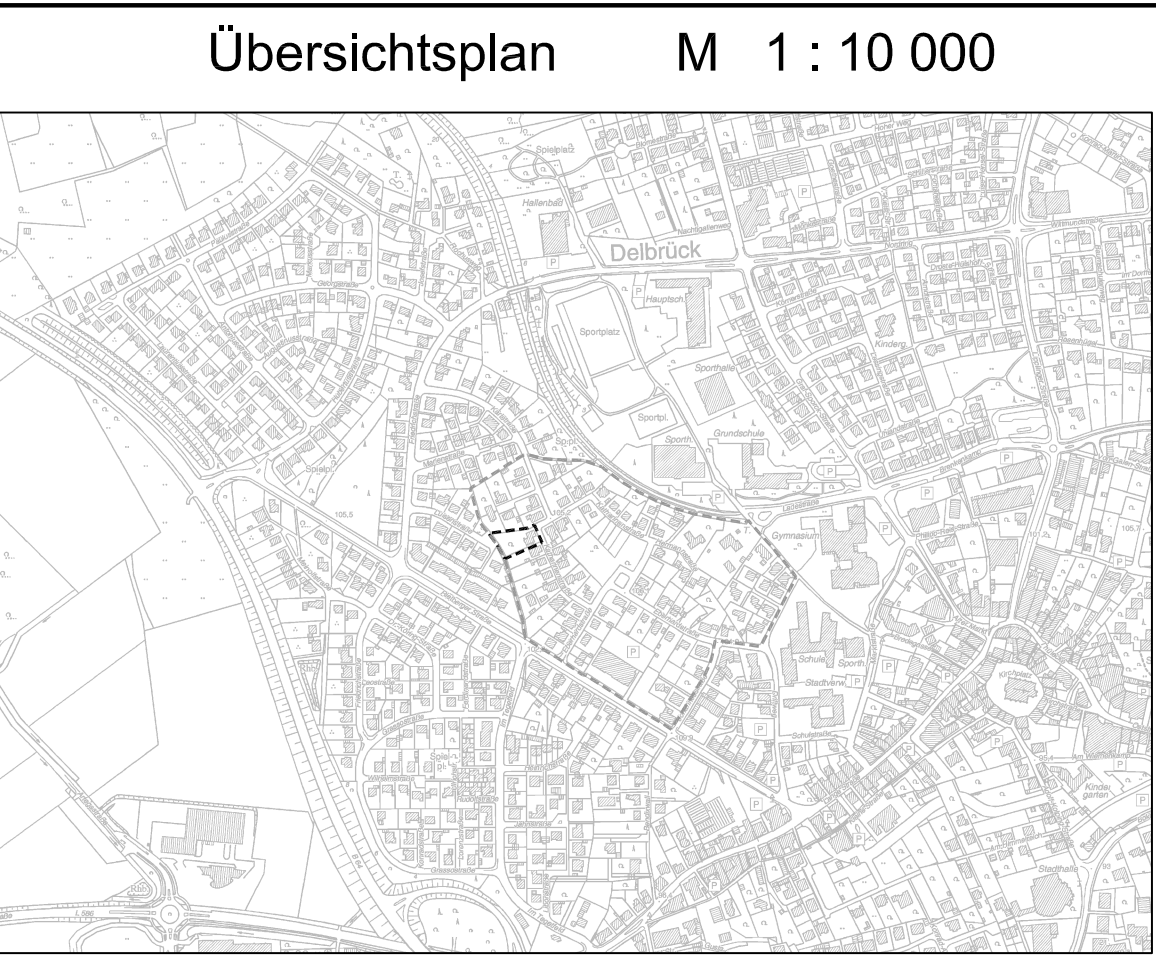




|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vermessung</b><br>Die Planunterlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topographie (Stand 03.01.2019) den Anforderungen des § 1 der PlanV 90. Es wird bescheinigt, dass die Festsetzung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.<br><br>Delbrück, _____<br><br>Öffentl. best. Vermessungsingenieur | <b>Entwurfsbearbeitung</b><br><br>Delbrück, 27.03.2019<br><br>Angefertigt:<br><br>Delbrück, 27.03.2019<br><br>Der Bürgermeister<br>i. A.<br>(Harbig)                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Aufstellung</b><br><br>Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Delbrück vom 23.05.2019 geändert worden.<br><br>Der Änderungsbeschluss wurde am 27.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.<br><br>Delbrück, 28.05.2019<br><br>(Bürgermeister)                                                           | <b>Beteiligung der Öffentlichkeit</b><br><br>Dieser Plan ist gem. § 3 (1) BauGB am x.x.x.x erörtert worden.<br>Die öffentliche Darlegung und Anhörung erfolgte vom 11.06.2019 bis 25.06.2019 einschließlich.<br>Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 27.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.<br><br>Delbrück, 26.06.2019<br><br>(Bürgermeister) |
| <b>Offenlegung</b><br><br>Dieser Plan hat mit der Begründung gem. § 13a i.V.m. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 05.09.2019 bis einschl. 07.10.2019 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 29.08.2019 bekannt gemacht.<br><br>Delbrück, 08.10.2019<br><br>(Bürgermeister)                         | <b>Satzung</b><br><br>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.<br><br>Delbrück, 08.11.2019<br><br>(Bürgermeister)                                                                                                                      |
| <b>Ausfertigung</b><br><br>Es wird hiermit bestätigt, dass dieser Bebauungsplan dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Delbrück am 07.11.2019 zu Grunde lag.<br><br>Delbrück, 08.11.2019<br><br>(Bürgermeister)                                                                                                                   | <b>Inkrafttreten</b><br><br>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.<br><br>Delbrück, 12.11.2019<br><br>(Bürgermeister)                                                                                 |
| <b>Übereinstimmung</b><br><br>Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan wird bescheinigt.<br><br>Delbrück, _____<br><br>i. A.<br>(Hückelheim)                                                                                                                                                                                     | <b>Stadt Delbrück</b><br><br>Gemarkung: Delbrück<br><br>Flur: 15<br><br>Große des Plangebietes: 0,14 ha                                                                                                                                                                                                                                               |

Verfahrensstand: Offenlegungsplan / Satzungsplan

Planungsstand vom: 02.09.2019



# Stadt Delbrück

## Bebauungsplan Nr. 68

### "Eberhardstraße"

in

## Delbrück - Mitte

# 4. Änderung

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zeichenerklärung</b><br><br><b>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b><br><br><b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet<br><br><b>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b><br><br>I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß<br>0,4 Grundflächenzahl (GRZ)<br><br><b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</b><br><br>o offene Bauweise<br>- - - - - Baugrenze<br>nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig<br>überbaubare Grundstücksfläche<br>nicht überbaubare Grundstücksfläche<br><br><b>Zulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)</b><br><br>2 WE Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude | <b>Textliche Festsetzungen</b><br><br><b>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b><br><br>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:<br>- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)<br>- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)<br>- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)<br><br><b>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b><br><br>Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird die <b>Außenwandhöhe der Traufe</b> , gemessen von der Oberkante Rohdecke Erdgeschossfußboden bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenwand, wie folgt festgesetzt:<br><br>minimal 3,25 m<br>maximal 4,25 m<br><br>Eine Überschreitung der Außenwandhöhe ist auf max. 1/3 der Wandlänge (traufseitig) zulässig.<br><br>Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird eine <b>Gebäudehöhe</b> , gemessen von der Oberkante Rohdecke Erdgeschossfußboden bis oberstem Abschluss des Gebäudes, wie folgt festgesetzt:<br><br><b>Geneigte Dächer</b><br><br>minimal 7,00 m<br>maximal 9,00 m<br><br><b>Pultdächer und Flachdächer</b><br><br>minimal 5,00 m<br>maximal 7,00 m<br><br><b>Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie §§ 12, 14 und 23 BauNVO)</b><br><br>Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind im Zufahrtsbereich in einem Abstand von mindestens 5,00 Metern zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Bei parallel zur Erschließungsstraße angeordneten Garagen und Nebenanlagen ist ein Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Dieser Grundstücksbereich ist mit Gehölzen zu begrünen.<br>Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen in eingeschossiger Bauweise (max. Traufhöhe 3,00 m) zulässig. | <b>Zulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)</b><br><br>Mit der Festsetzung der Anzahl der Wohneinheiten sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude sowie maximal 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.<br><br><b>Örtliche Bauvorschriften nach § 89 Abs. 1 und Abs. 2 BauO NRW 2018 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB</b><br><br><b>Dachgestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW 2018)</b><br><br>Als Dächer sind im Geltungsbereich geneigte Dächer, Flachdächer und Pultdächer zulässig. Als Flachdach gilt ein Dach bis zu einer Dachneigung von einschließlich 5°.<br><br><b>Dachgauben (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW 2018)</b><br><br>Dachgauben sind ab einer Dachneigung von mind. 35° gestattet. Sie dürfen ein Drittel der Traufhöhe nicht überschreiten und müssen mittig auf der Hauptdachfläche angeordnet werden. Die Höhe der Dachgauben darf max. 1,25 m von der Oberkante Dachansatz bis Traufkante der Dachgaube bzw. des Dachanschlusses betragen.<br><br><b>Sockelhöhe (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW 2018)</b><br><br>Die Sockelhöhe darf max. 0,50 m über Oberkante fertiger Straße bis OK Rohdecke Erdgeschossfußboden, gemessen mittig am Gebäude, betragen. | <b>Allgemeine Hinweise</b><br><br>Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgegeschichtliche 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).<br><br>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.<br>Für die Benutzung des Grundwassers (Entnahme, Einleitung, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) muss ein Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren durchgeführt werden.<br>Große Glasflächen an baulichen Anlagen sind zum Vogelschutz so auszuführen, dass Kollisionen vermieden werden. | <b>Rechtsgrundlagen</b><br><br>Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).<br><br>Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).<br><br>Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).<br><br>Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) - In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421).<br><br>§§ 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).<br><br>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). |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|