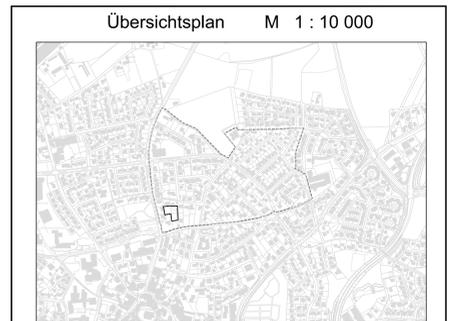


Vermessung Die Planunterlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topographie (Stand ...) den Anforderungen des § 1 der PlanV 90. Es wird bescheinigt, dass die Festsetzung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	Entwurfsbearbeitung Der Bürgermeister Angefertigt: gez. Harbig Delbrück, 23.05.2023 (Harbig)
Aufstellung Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Delbrück vom ... geändert worden. Der Änderungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.	Beteiligung der Öffentlichkeit Dieser Plan ist gem. § 3 (1) BauGB am ... x.x.x. erörtert worden. Die öffentliche Darlegung und Anhörung erfolgte vom ... bis ... einschließlich. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.
Offenlegung Dieser Plan hat mit der Begründung gem. § 3 (2) und § 4a (3) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom ... bis einschl. ... öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde am ... bekannt gemacht.	Satzung Dieser Plan ist nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 10 i. V. m. § 13a BauGB vom Rat der Stadt Delbrück am ... als Satzung beschlossen worden. Delbrück, ... gez. Peitz (Bürgermeister)
Ausfertigung Es wird hiermit bestätigt, dass dieser Bebauungsplan dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Delbrück am ... zu Grunde lag.	Inkrafttreten 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.
Übereinstimmung Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan wird bescheinigt Der Bürgermeister Delbrück, ... i. A. (Hückelheim)	Stadt Delbrück Gemarkung: Delbrück Flur: 11 Größe des Plangebietes: 0,20 ha

Verfahrensstand: Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB

Planungsstand vom: 23.05.2023



Stadt Delbrück

Bebauungsplan Nr. 2

"Dorffeld I"

in Delbrück - Mitte

8. Änderung

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)
 z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 z.B. 0,2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Bauweise, Baualtinen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 offene Bauweise
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Umzugsbebauungsplans (4. Änderung)
 Flurstücksgrenze
 Fluglinie
 Bemessung in Metern (hier 8,00 Meter)

Nutzungsschablonen
 GRZ GFZ
 Bauweise

Textliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird die Außenwandhöhe der Traufe, gemessen von der Oberkante der Rohdecke des Erdgeschoss-Fußbodens bis Schnittpunkt Oberkante Dachstuhl mit der Außenwand, wie folgt festgesetzt. Bei Flachdächern ist die Traufhöhe die Oberkante Attika bzw. Brüstung. Eine Überschreitung auf maximal 1/3 der Wandlänge (traufseitig) ist zulässig.
 minimal 2,75 m
 maximal 6,50 m

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird die Höhe des Firstes, gemessen von der Oberkante Rohdecke Erdgeschoss-Fußbodens bis First, wie folgt festgesetzt.
 minimal 6,50 m
 maximal 10,50 m

Pultdächer / Flachdächer
 minimal 5,00 m
 maximal 7,00 m

Nebenanlagen, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)
 Bei parallel zur Erschließungsstraße angeordneten Garagen ist ein Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Dieser Grundstücksbereich ist mit Gehölzen zu begrünen.
 Nebenanlagen sind nur engschossig zulässig (max. Traufhöhe 3,00 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 1 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig.

Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 Pro angelegten 500 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Laubbäum aus der folgenden Liste oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 • Felsahorn, Bergahorn, Spitzahorn, Vogelkirsche, Rotbuche, Stieleiche, Sandeiche, Hainbuche (als Hochstamm), Vogelbeere, Winterlinde.
 Abgestorbene Bäume sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschriften nach § 89 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO 2018 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
Dachgestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO 2018)
 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 einseitigen Pultdaches darf der Versatz von oberem Gebäudeabschluss bis zu einem Wandabschluss 1,50 Meter nicht überschreiten.
Dachgauben (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO 2018)
 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von mind. 30° gestattet. Sie dürfen bei eingeschossiger Bauweise 1/2 der Traufhöhe und bei zweigeschossiger Bauweise 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten.
Sockelhöhe (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO 2018)
 Die Sockelhöhe darf max. 0,70 m über Oberkante trottoir Straße bis OK Rohdecke Erdgeschoss-Fußbodens, gemessen mittig am Gebäude, betragen. Bei Hanglagen darf die OK-Fußbodens-Rohdecke 0,20 m über dem vorhandenen anstehenden Gelände liegen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 Nr. 6).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3768) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 Nr. 6).

Verordnung über die Ausarbeitung der Baualtine und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanVz 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

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 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086).

§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490).

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Örtliche (Bekanntmachungsverordnung - BekannVVO) vom 26.09.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741).

Allgemeine Hinweise

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturspezifische Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfundamente, aber auch Verankerungen und Verfüllungen) in der natürlichen Bodenschicht entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfäl. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0521 / 5202520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DopschG).

Die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist zu beachten. Bei abträglichen Gehölzen ist gleichzeitiger 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 Grundessers (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.

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.