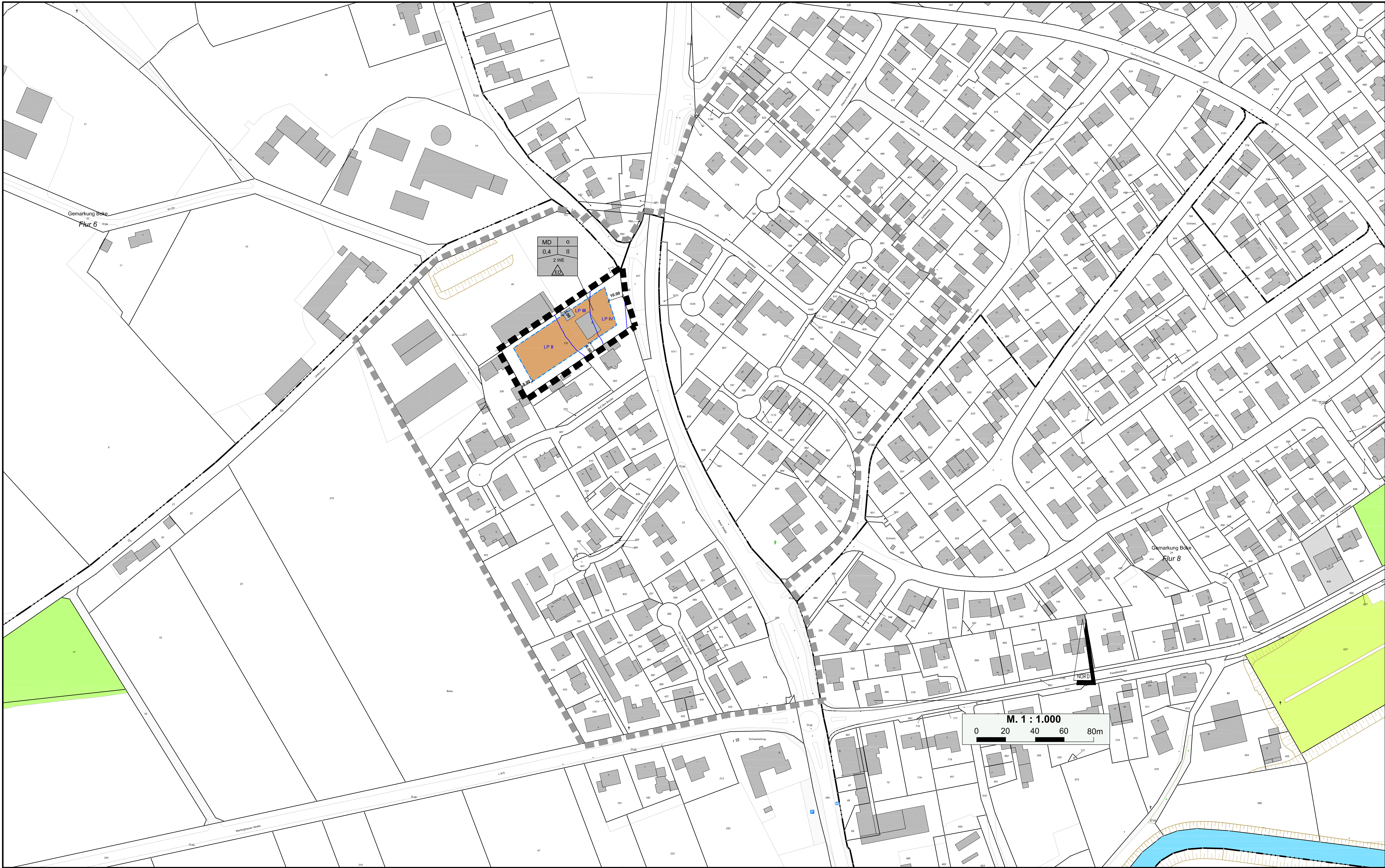




Zeichenerklärung	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Sonstige Planzeichen
MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)	--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans in seiner 2. Änderung
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)	--- Flurstücksgrenze
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	--- Flurgrenze
o offene Bauweise	7,50 Bemaßung in Metern (hier 7,50 Meter)
--- Baugrenze	Nutzungsschablone
--- überbaubare Grundstücksfläche	--- Baulinie
--- nicht überbaubare Grundstücksfläche	--- GRZ
--- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	--- Anzahl der Wohnheiten
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	
2 WE Anzahl der Wohnheiten pro Wohngebäude	
Verkehrsfächchen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
--- Straßenbegrenzungslinie	

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 fertiger Straße bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachtrauf mit der Außenwand, wie folgt festgesetzt:

minimal 4,50 m
maximal 6,50 m

Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird eine **Gebäudehöhe**, gemessen von der Oberkante fertiger Straße bis oberstem Abschluss des Gebäudes, wie folgt festgesetzt:

minimal 9,00 m
maximal 12,00 m

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

Nebenanlagen, Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) sind im Zufahrtsbereich in einem Abstand von mindestens 5,00 Metern zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

Außerhalb des Zufahrtsbereichs 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.

Zulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Mit der Festsetzung der Anzahl der Wohnheiten sind maximal 2 Wohnheiten pro Wohngebäude sowie maximal 2 Wohnheiten pro Doppelhaushälfte zulässig.

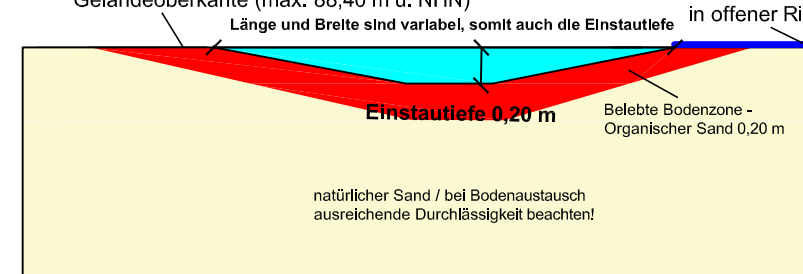
Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfächchen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Pro Baugrundstück sind Zufahrten für Kraftfahrzeuge zur Erschließungsstraße höchstens auf einer Breite von 8 Metern anzulegen, gemessen entlang der Straßenbegrenzungslinie. Bei der Errichtung einer Doppelhaushälfte wird eine Breite von höchstens 4 Metern festgesetzt. Diese Festsetzung gilt auch für Zuwegungen.

Die Flächen für Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie Maßnahmen zum Schutz vor Rutsch und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

Für die Baugrundstücke wird festgesetzt, dass die anfallende Niederschlagswasser vollständig auf dem Grundstück über die Oberfläche zu versickern ist. Das Niederschlagswasser ist über dezentrale Maßnahmenversickerungsanlagen mit einer belagten Bodenschicht zu versickern. Die Versickerungsanlagen haben einen Mindestabstand von 3,00 m zu Gebäuden und Kellern bzw. 2,00 m zu Nachbargebäuden einzuhalten. Tiefreichende Versickerungsanlagen wie Schächte und Röhren sind nicht zulässig. Ausnahme: In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offengraben, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Baugebietes. Wasserrückhaltende Versickerungsanlagen wie z. B. Ausdehnungen sind unzulässig.

Schematische Darstellung einer möglichen Ausführung einer Versickerungsanlage



Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Umweltschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Umweltschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Umweltschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Umweltschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Umweltschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Umweltschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Umweltschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Umweltschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

Die Vorgaben sind je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen sind befestigte Flächen (z.B. Hauszengänge, Flächen für bewegliche Mitfahrzeuge, Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie überdeckten Stellplätzen). Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauern) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offengraben, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Baugebietes. Wasserrückhaltende Versickerungsanlagen wie z. B. Ausdehnungen sind unzulässig.

Vorgartenbereiche definieren sich als der Bereich zwischen der einschließenden öffentlichen Verkehrsfläche und der Gebäudetrasse. Die Teile der Vorgartenbereiche, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend bis zur tatsächlich realisierten Gebäudetrasse zu erweitern.

Pro angrenzender 500 m² Grundstücksfläche ist ein standortangepasster heimischer Laubbau aus der folgenden Liste oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- Feldahorn, Bergahorn, Spitzahorn, Vogelkirsche, Rotbuche, Stieleiche, Sandbuche, Harleibuche (als Hochstamm), Vogelbeere, Winterlinde

Abhängige Bäume sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Festsetzung der Geländebearbeitung (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauNVR 2018 sowie § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

Zur Sicherstellung einer schadsachen Niederschlagswasserbeseitigung ist im Bereich der Versickerungsanlagen die Geländebearbeitung, die gleichzeitig Böschungsbegradigung der Versickerungsanlagen ist, maximal mit einer Höhe von 88,40 m über NN anzulegen. Damit wird ausgeschlossen, dass auf den angrenzenden Grundstücken bei einem Starkregenereignis Oberflächen aufsteigen.

Eine Aufkantung darf nur mit Boden erfolgen, der für eine Versickerung geeignet ist und einen entsprechenden Wasserdurchlässigkeitsbeiwert (Kf-Wert) aufweist. Alle Übergänge auf dem eigenen Grundstück zu den angrenzenden privaten Grundstücksflächen und zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind durch eine Böschung herzustellen. In Ausnahmefällen sind Stützmauern zulässig.

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 2018)

Als Dächer sind im Geltungsbereich geneigte Dächer, zulässig.

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

Dachgärten sind ab einer Dachneigung von mind. 35° gestattet. Sie dürfen bei eingeschossiger Bauweise 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten.

Sockelhöhe (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW 2018)

Die Oberkante des Erdgeschossaußenbodens darf max. 0,50 m über der Oberkante der fertigen Straße, gemessen mittig am Gebäude, liegen.

Oberflächengestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW 2018)

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 2018)

Einfriedungen sind entlang öffentlicher Straßen sowie in den Zufahrtsbereichen zu Garagen, Stellplätzen und überdeckten 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. Ausnahme: Bei baulichen Einfriedungen hinter den lebenden Hecken ist ein Abstand von mindestens 0,50 Metern zur Straßenbegrenzungslinie in höchstens gleicher Höhe möglich.

Liegen der Garten und die Terasse zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Wohngebäude, so kann entlang der Straßenbegrenzungslinie eine lebende Hecke bis zu einer Höhe von 2,00 Metern errichtet werden. Auf bis zu 50 % der Länge können auch Mauern oder Zäune in gleicher Höhe errichtet werden.

Allgemeine Hinweise

Bei Bodenergrößen können Bodendenkmiller (kulturgeologische Bodenerfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfundamente, aber auch Veränderungen und Verformungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmiller ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, West. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmiller (Tel.: 0521 7 520250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsdauer mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

Die DIN 18202 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten. Bei abgängigen Schäden ist gleichzeitiger Ersatz zu schaffen. Eine Ausleitung der DIN 18202 kann zu den üblichen Öffnungszeiten im Fachbereich Bauen und Planen der Stadt Delbrück eingesehen werden.

Für die Benutzung des Grundwassers (Erdwärme, Erdwärme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) muss ein Einleitungs-Genehmigungsverfahren durchgeführt werden.

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

Baumfällarbeiten und sonstige störende Eingriffe in Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere dürfen gem. § 39 BNatSchG im Zeitraum von 01.03. - 30.09 nicht erfolgen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.08.2021 (BGBl. I S. 1802).

Verordnung über die Ausarbeitung der Baualtäre 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 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).

Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 01.12.2021 (GV. NRW. S. 1353).

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).

Vermessung	Entwurfsbearbeitung
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.	Der Bürgermeister Delbrück, _____ i. A. (Hückelheim)
Angefertigt: Delbrück, 02.03.2021	gez. Harbig (Harbig)
Öffent. 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. Delbrück, _____ (Bürgermeister)	Dieser Plan ist gem. § 3 (1) BauGB am x.x.x.x. _____ ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Darlegung und Anhörung erfolgte vom _____ bis _____ einschließlich. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Delbrück, _____ (Bürgermeister)
Offenlegung	Satzung
Dieser Plan hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom _____ bis einschl. _____ öffentlich ausliegen. Die Auslegung wurde am _____ bekannt gemacht. Delbrück, _____ (Bürgermeister)	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)
Ausfertigung	Inkrafttreten
Es wird hiermit bestätigt, dass dieser Bebauungsplan dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Delbrück am _____ zu Grunde lag. Delbrück, _____ (Bürgermeister)	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)
Übereinstimmung	Stadt Delbrück
Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan wird bescheinigt. Delbrück, _____ i. A. (Hückelheim)	Gemarkung: Boke Flur: 12 Größe des Plangebietes: 0,32 ha

Verfahrensstand: Offenlegungsplan / Satzungsplan

Planungsstand vom: 01.03.2022

Übersichtsplan

M 1 : 10 000

Stadt Delbrück

Bebauungsplan Nr. 31

"Auf dem Brocke"

in

Delbrück - Boke

3. Änderung