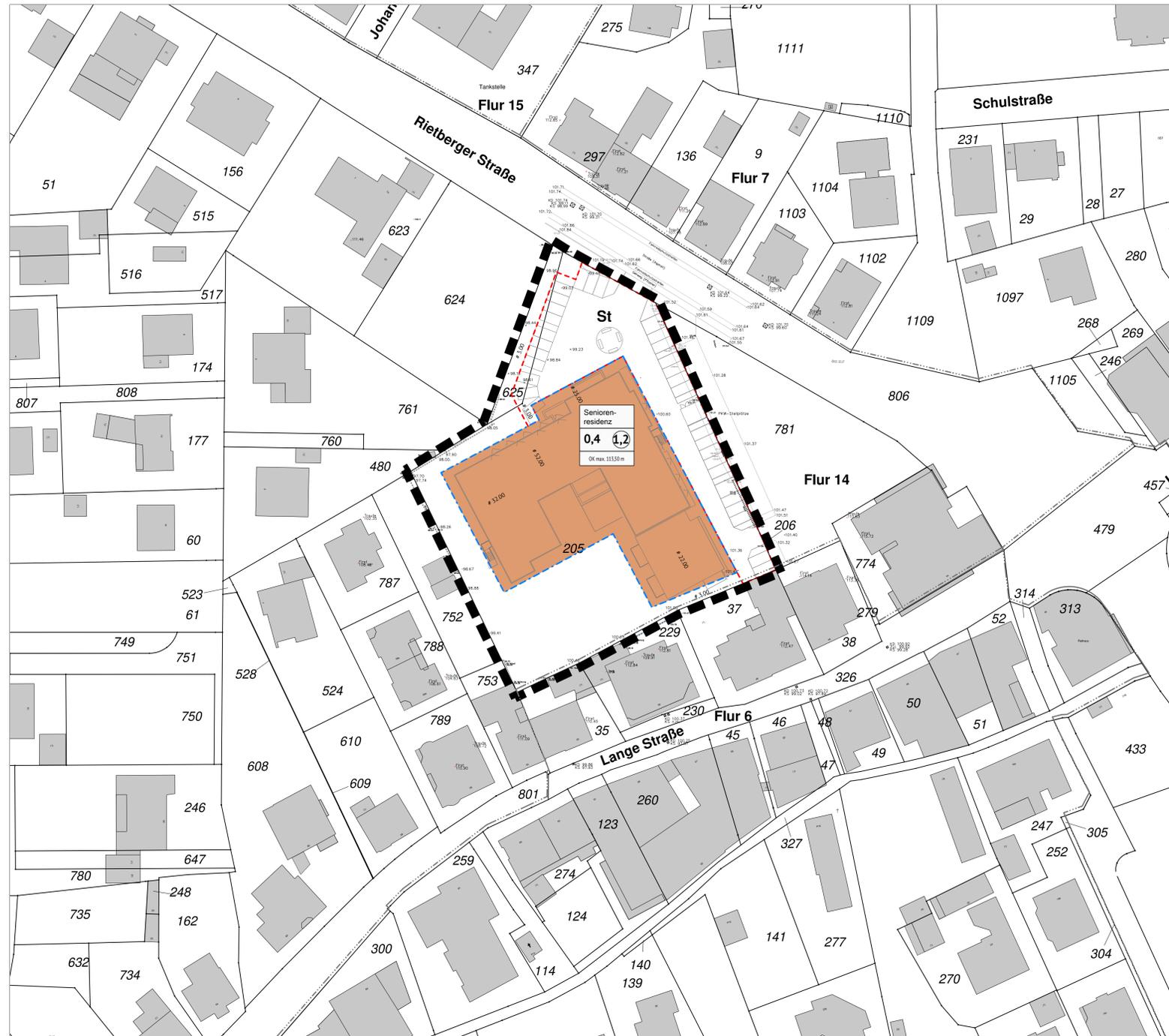


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 112

## "Seniorenresidenz Rietberger Straße" in Delbrück-Mitte

### Blatt 1/2



#### Festsetzungen durch Zeichen und Schrift

Nachstehende Maßangaben sind beispielhaft; zu beachtende Festsetzungen siehe Planzeichnung

##### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Seniorenresidenz (Zulässigkeit von Nutzungen siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1.1)  
 überbaubare Grundstücksfläche  
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

##### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl  
 1,2 Geschossflächenzahl

##### Höhe baulicher Anlagen

OK max. 11,5 Oberkante Gebäude als Höchstmaß über Normalhöhennull (NHN)(siehe auch textliche Festsetzung Nr. 1.2.2.)

##### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

##### 4. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St Stellplätze (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 1.3.1)

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

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes; zugleich Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

##### 6. Maßangaben

#10,00 Parallelmaß

#### Bestandsangaben und Kartensignaturen

- Flurstücksgrenze
- - - Flurgrenze
- Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
- ..... Topografische Umrislinie

#### I. Textliche Festsetzungen

##### 1. Art der baulichen Nutzung

###### 1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 12 Abs. 3 BauGB)

Das Plangebiet dient der Unterbringung eines Alten- und Pflegeheims mit bis zu 80 Pflegeplätzen sowie Einrichtungen für alten- und behindertengerechtes Wohnen mit den dazugehörigen baulichen Anlagen und Nebenanlagen.

Zulässig sind:

1. Gebäude zur Unterbringung, Betreuung und Pflege ihrer Bewohner (z.B. Wohn- und Schlafräume, Gemeinschaftsräume, Therapie- und Behandlungsräume, etc.)
2. Gebäude für die Verwaltung, Bewirtschaftung und Versorgung der Einrichtungen (z.B. Küche, Lager, Büroräume, Wäscherei etc.)
3. der Zweckbestimmung des Gebietes dienende Läden und Schank- und Speisewirtschaften
4. Alten- und behindertengerechte Wohnungen
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
6. Arztpraxen
7. Büros
8. Gebäude und Anlagen zur Ver- und Entsorgung

###### 1.2 Zulässige Nutzungen

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen für den abgegrenzten Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

###### 2.1 Grundflächenzahl

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Nebenanlagen und Stellplätze bis zu einem Maß von 0,7 zulässig.

###### 2.2 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 12 Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO kann die festgesetzte Oberkante der Gebäude durch Geländer und sonstige Absturzsicherungen, Fahrstuhl- und technische Aufbauten um bis zu 1,0 m überschritten werden.

##### 3. Stellplätze

3.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO sind Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, sofern diese nicht als Fläche für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt sind.

##### 4. Bepflanzung

4.1 Je angefangene 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum der Arten: Spitzahorn, Esche, Eiche, Robinie, Linde oder gleichwertige mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

#### II. Hinweise

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfundamente, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckungen von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld (Tel. 0251-591-8961, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) Denkmalschutzgesetz NRW).

2. Der bei den Baumaßnahmen auf den Privatgrundstücken anfallende Bodenaushub ist möglichst weitgehend auf dem Grundstück zu belassen, auf dem er anfällt.

3. Die Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen, die Beseitigung des Fassadenbewuchses und der Abriss des Unterstandes ist auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) zu beschränken. Im Bereich der Dachüberstände bedarf es bei einem Abriss zwischen Ende Februar und Anfang November spezieller Schutzmaßnahmen, ein Abriss zwischen Anfang Juni und Ende August kommt nur nach einer erneuten Untersuchung in Betracht. Im Falle nicht vermeidbarer Maßnahmen zu den vorgenannten Zeiträumen ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass artenschutzrechtliche Belange nicht betroffen sind.

4. Sollten bei Erdarbeiten Bodenfunde, Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Untere Abfallbehörde des Kreises Paderborn umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung der weiteren Vorgehensweise gesichert zu lagern.

5. Sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Gutachten, Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstige Vorschriften können im Fachbereich Bauen und Planen der Stadt Delbrück, Marktstr. 6, 33129 Delbrück, an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.

#### Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), in der z. Zt. gültigen Fassung.
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der z. Zt. gültigen Fassung.
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), in der z. Zt. gültigen Fassung.
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) in der z. Zt. gültigen Fassung.
6. Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), in der z. Zt. gültigen Fassung.

Die Planunterlagen entsprechen hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topographie (Stand: ) den Anforderungen der Planzeichenverordnung 1990.  
 Die Festlegungen der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Delbrück, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Delbrück hat in seiner Sitzung am 05.10.2017 die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Delbrück, den 10.10.2017

gez. Peitz

(Bürgermeister)

#### BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13 a (3) Nr. 2 BauGB erfolgte vom 17.10.2017 bis 02.11.2017. Die Bürgerbeteiligung wurde am 09.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Delbrück, den 03.11.2017

gez. Peitz

(Bürgermeister)

#### OFFENLEGUNG

Der Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung haben gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 19.03.2018 bis einschließlich 19.04.2018 ausliegen.  
 Die Auslegung wurde am 08.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Delbrück, den 20.04.2018

gez. Peitz

(Bürgermeister)

#### BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Der Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB am 15.03.2018 zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 15.04.2018 gebeten.

Delbrück, den 20.04.2018

gez. Peitz

(Bürgermeister)

#### ABWÄGUNG UND SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Delbrück hat in seiner Sitzung am 11.10.2018 über die eingebrachten Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren nach § 1 (7) BauGB beraten und diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 1 (1) BauGB als Satzung und die Begründung beschlossen.

Delbrück, den 12.10.2018

gez. Peitz

(Bürgermeister)

#### AUSFERTIGUNG

Es wird bescheinigt, dass dieser Bebauungsplan dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Delbrück am 11.10.2018 zu Grunde lag.

Delbrück, den 15.10.2018

gez. Peitz

(Bürgermeister)

#### BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 (3) BauGB entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Delbrück am 15.10.2018 bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann dieser Bebauungsplan mit der Begründung eingesehen werden kann.  
 Gemäß § 10 (3) BauGB tritt dieser Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in Kraft.

Delbrück, den 15.10.2018

gez. Peitz

(Bürgermeister)

#### ÜBEREINSTIMMUNG

Es wird bescheinigt, dass dieser Bebauungsplan dem Offenlegungsplan wird bescheinigt.

Delbrück, den 15.10.2018

Hückelheim

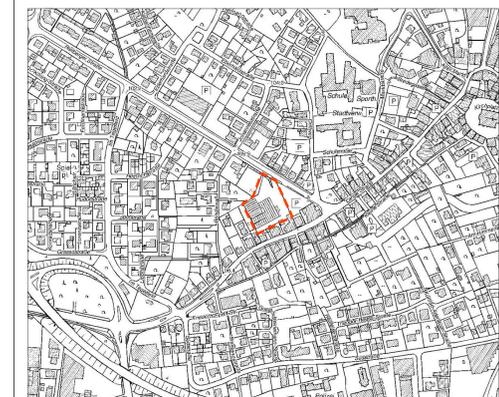
## Stadt Delbrück



### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 112 "Seniorenresidenz Rietberger Straße" der Stadt Delbrück

Gemarkung Delbrück, Flur 14

Blatt 1/2



### Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 06.02.2018 (Blatt 1)  
 Vorhaben- und Erschließungsplan vom 06.02.2018 (Blatt 2)

Maßstab 1:500  
 Planungsstand: 06.02.2018



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 112 "Seniorenresidenz Rietberger Straße" in Delbrück-Mitte

## Blatt 2/2



Lageplan Dachaufsicht  
Maßstab 1:200



Ansicht Nord (Eingang Altenwohnheim)



Ansicht Ost (vom Parkplatz)

Ansicht Seniorenresidenz von Norden (Eingangsseite)



Hinweis: Die Gestaltung der Fassaden ist hinsichtlich ihrer Gliederung, der Farbgebung und der verwendeten Materialien nur beispielhaft.

**ZUSAMMENGEHÖRIGKEIT DER PLÄNE**  
Dieses Blatt ist Bestandteil des aus 2 Blättern bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112 "Seniorenresidenz Rietberger Straße". Es bildet mit dem Blatt 1 eine Einheit.

Delbrück, den 15.10.2018

gez. Peitz  
(Bürgermeister)

**AUSFERTIGUNG**  
Es wird bescheinigt, dass dieser Bebauungsplan dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Delbrück am 11.10.2018 zu Grunde lag.

Delbrück, den 15.10.2018

gez. Peitz  
(Bürgermeister)

**ÜBEREINSTIMMUNG**  
Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan wird bescheinigt.

Delbrück, den 15.10.2018

Hückelheim

**Stadt Delbrück**



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 112  
"Seniorenresidenz Rietberger Straße" der Stadt Delbrück

Gemarkung Delbrück, Flur 14

Blatt 2/2



**Bestandteile des  
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 06.02.2018 (Blatt 1)  
Vorhaben- und Erschließungsplan vom 06.02.2018 (Blatt 2)

Planungsstand: 06.02.2018

