



Vermessung	Entwurfsbearbeitung
Die Planunterlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topographie (Stand März 2018) den Anforderungen des § 1 der PlanV 80. Es wird bescheinigt, dass die Festsetzungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	Delbrück, 20.09.18 Der Bürgermeister
Delbrück, _____ Öffentl. best. Vermessungsingenieur	Angefertigt: I.A. _____ Delbrück, 21.09.18
Aufstellung	Beteiligung der Öffentlichkeit
Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Delbrück vom 11.10.18 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.10.18 ortsüblich bekannt gemacht.	Dieser Plan ist gem. § 3 (1) BauGB am _____ erörtert worden. Die öffentliche Darlegung und Anhörung erfolgte vom 23.10.18 bis 23.11.18 einschließlich. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 15.10.18 ortsüblich bekannt gemacht.
Delbrück, 16.10.2018 gez. Peitz (Bürgermeister)	Delbrück, 26.11.18 gez. Peitz (Bürgermeister)
Offenlegung	Satzung
Dieser Plan hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 07.01.19 bis einschl. 07.02.19 öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde am 17.12.18 bekannt gemacht.	Dieser Plan ist nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Delbrück am 21.03.19 als Satzung beschlossen worden.
Delbrück, 08.02.19 gez. Peitz (Bürgermeister)	Delbrück, 22.03.19 gez. Peitz (Bürgermeister)
Ausfertigung	Inkrafttreten
Es wird hiermit bestätigt, dass dieser Bebauungsplan dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Delbrück am 21.03.19 zu Grunde lag.	Dieser Plan mit Begründung liegt gem. § 10 BauGB ab 27.05.19 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Ort und Zeit der Auslegung sind am 27.05.19 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Delbrück, 22.03.19 gez. Peitz (Bürgermeister)	Delbrück, 27.05.19 gez. Peitz (Bürgermeister)
Übereinstimmung	Stadt Delbrück
Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan wird bescheinigt.	Gemarkung: Hagen Flur: 9 Größe des Plangebietes: 12,75 ha
Delbrück, _____ I.A. _____ (Hückelheim)	

Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421)
- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGB. I S. 3434)

Planung:

h+t Hempel + Tacke GmbH
planen ■ beraten ■ bewerten

Am Stadtholz 24-26 · 33609 Bielefeld
Fon 0521.5573555 0 Fax 0521.5573555 5
info@hempel-tacke.de

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) 1 BauGB
Gewerbepark_GE
gemäß § 8 BauNVO i. V. m. § 1 (4) - (9) BauNVO

Zulässig sind
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unterschiedlich sind
1. Wohnungen für Aufsicht- und Berechtigten sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Vergnügungstätten,
3. Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO. Ausnahmsweise zulässig ist Einzelhandel, der in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerk- oder produzierenden Gewerbebetrieb steht und dessen Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche der Geschäfte des Handwerks- oder Gewerbebetriebes untergeordnet ist.

Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkung - Gln1 / Gln2
gemäß § 9 BauNVO i. V. m. § 1 (4) - (9) BauNVO

Zulässig sind
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) 1 BauGB

Höhe baulicher Anlagen
gemäß § 16 und 18 BauNVO

maximal zulässige Gebäudehöhe
in Metern über Normalhöhennull (NNH).

Bei der Berechnung der Gebäudehöhe sind folgende Bezugspunkte maßgebend:
Oberer Bezugspunkt
= oberer Abschluss der Außenwand (Oberkante Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern,
• Oberkante der Dachtraufe bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
gemäß § 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO

abweichende Bauweise
Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Sonstige Zufahrten von der Westenhofer Straße und der Schinger Straße sind unzulässig.

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Bauliche Anlagen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser sind auch innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:
Gebäudebewohnende Fledermäuse / Vögelarten:
Vor Abruch der Gebäude ist eine Sichtkontrolle der Gebäude auf Spuren, Quartiere, Nester und Individuen von Fledermäusen und Vögeln durchzuführen. Sollten sich an den Gebäuden Quartiere von gebäudebewohnenden Fledermäusen- oder Vögelarten befinden, sind diese Verluste im Umfeld vor Beginn der Abrissarbeiten zu kompensieren.

Häufige und verbreitete Vogelarten:
Zur Verminderung der Verluste sind Maßnahmen der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zellen außerhalb der Bräuterei (01. März bis 30. September) erfolgen. Rotations- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollen dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeintlicher Flächenberührungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartierung durch Vögel sind.

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gemäß § 9 (1) 25a BauGB

Begrünung entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen
Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (mit Ausnahme des Ein- und Ausfahrtbereiches sowie der als Flächen für Wald festgesetzten Bereiche) ist in einem Abstand von jeweils 20 m eine Bepflanzung von standortgerechten Laubbäumen in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Begrünung der Stellplatzanlagen
Pkw-Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Für jeweils angefangene 10 ebenerdige, offene Pkw-Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen. Abgänge sind zu ersetzen. Die Pflanzbreite der Baumstämme zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,20 m x 5,00 m (mind. 12 m² Pflanzgrube) anzugeben. In Ausnahmefällen kann die Pflanzbreite der Baumstämme auch gemäß FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ Ausgabe 2010 als überbaubare Pflanzgrube angegeben werden (mind. 12 m² Pflanzgrube), wobei für die begrünete Baumscheibe eine Mindestbreite (lichtes Innenmaß) von 1,50 m eingehalten werden muss. Für die Baumpflanzung sind entsprechende Baumabstände zu verwenden. Die Bäume einschließlich der Baumscheibe sind durch bauliche oder technische Maßnahmen gegen ein Überfahren von Fahrzeugen zu schützen.
Die Anpflanzung der Bäume im räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage ist zulässig.

Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften)
gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 (2) BauO NRW

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
Dachform:
Es sind nur Flachdächer sowie Pultdächer zulässig.

Art, Gestaltung und Höhe der zulässigen Grundstückseinfriedungen
Grundstückseinfriedungen sind heckentartig mit standortheimischen Laubgehölzen als Schnitthecke oder freiwachsende Hecke zulässig. Ebenfalls sind andere transparente Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stängler etc.) bis zu einer Höhe von 2,5 m über dem Geländevertikal zulässig. Wenn betriebliche Gründe es erfordern, können auch ausnahmsweise blickdichte Einfriedungen zugelassen werden. Im Übrigen gelten die bauordnungsrechtlichen Regelungen.
Geeignete Heckengehölze sind z.B. Rotbuche (Fagus sylvatica), Liguster (Ligustrum vulgare), Hanbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus monogyna, C. laevigata).

Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie
• an der Stelle der Leistung oder im direkten Umfeld angebracht sind,
• nicht über die Attikahöhe hinausragen,
• nicht über die Dachhöhe hinausragen.
Werbeanlagen als Anlagen mit blinkendem Licht sind unzulässig.

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt
Natur-, Boden- und Baudenkmal:
Wären bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (wie Toncherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt worden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0251-5919961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Ökologische Belange und Niederschlagswasser:
Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen.
Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Eiskellerbereiche eindringen können.
Zur Steigerung der Energieeffizienz sind solartechnische Anlagen im Plangebiet erwünscht. Ebenfalls ist die Begrünung von Flachdächern wünschenswert.

Hinweis zur Löschwasserentsorgung:
Durch den Versorgungsträger kann im Plangebiet eine Löschwassermenge von 96 m³ für mindestens 2 Stunden bereitgestellt werden. Sofern sich im Einzelfalle für die jeweilige Nutzung ein erhöhter Bedarf an Löschwasser ergeben sollte, ist die notwendige Löschwasser-Bereitstellung auf eigenem Grundstück vorzusehen. Im Genehmigungsverfahren ist die entsprechende Kapazität nachzuweisen.

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

Vorbereitung durch bestehende landwirtschaftliche Nutzung
Im angrenzenden Umfeld des Plangebietes findet eine bestehende landwirtschaftliche Nutzung statt, entsprechende Immissionseinwirkungen, insbesondere in Form von Gerüchen, auf die zukünftigen Nutzungen sind somit nicht auszuschließen. Diese sind allerdings als örtliche Vorbereitungen hinzuzurechnen.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 2 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsabkürzungen

Art der baulichen Nutzung	
Gln	Industriegebiete mit Nutzungsbeschränkung (§ 9 BauNVO)
0,8 a FD	Maß der baulichen Nutzung (GH max. 118 m ü. NNH)
GE	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
Gln	Industriegebiete mit Nutzungsbeschränkung (§ 9 BauNVO)
0,8 a FD	Maß der baulichen Nutzung (GH max. 118 m ü. NNH)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung	
a	abweichende Bauweise
B	Baugrenze
---	nicht überbaubare Grundstücksfläche
---	überbaubare Grundstücksfläche

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

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

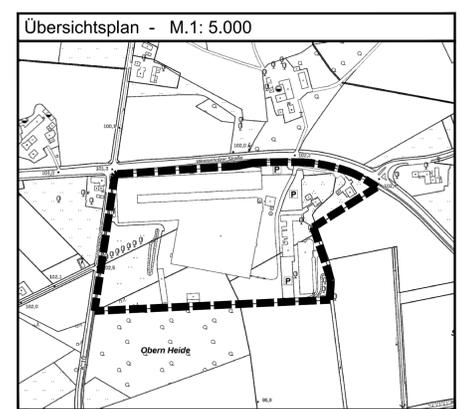
Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
Zweckbestimmung: naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken

Flächen für Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücknummer
- vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer
- Bemessung im Angabe in Metern, z. B. 3 m
- Höhenfestpunkt mit Höhenangabe in m ü. NNH, z.B. 102,44 m ü. NNH

Verfahrensstand: Satzung



Stadt Delbrück

Bebauungsplan Nr. 114
"Gewerbepark Hagen"
in
Delbrück-Hagen