

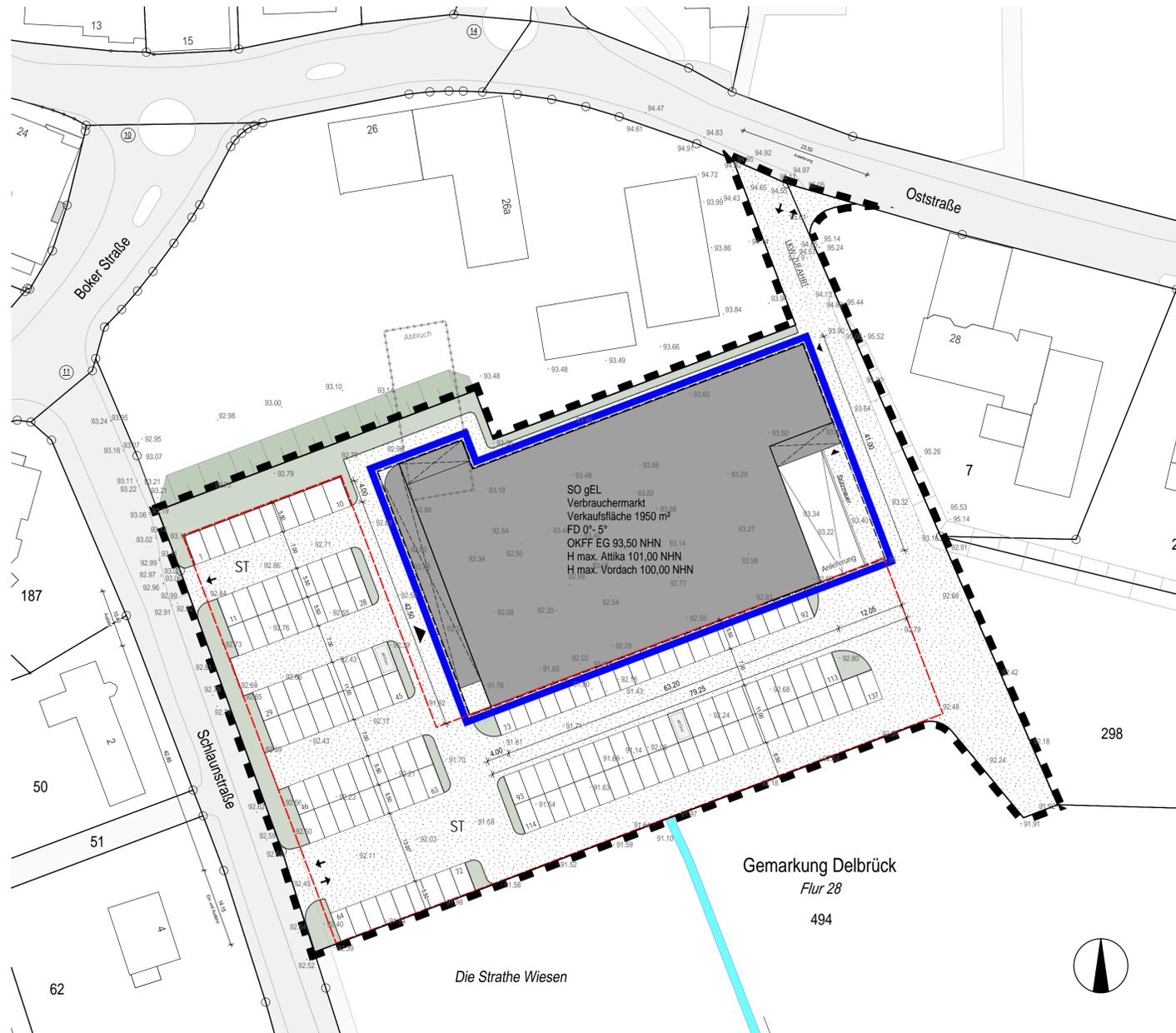
STADT DELBRÜCK

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

NR. 108 "VERBRAUCHERMARKT SCHLAUNSTRASSE" in DELBRÜCK MITTE

VORHABEN UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

M 1:500



VISUALISIERUNG ANSICHT NORD-WEST



VISUALISIERUNG ANSICHT SÜD-WEST

Verfahrensvermerke:

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

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Delbrück hat in seiner Sitzung am 15.12.2016 die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dem § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Delbrück, den 20.12.2016

gez. Peitz

Bürgermeister

BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte vom 07.02.2017 bis 07.03.2017. Die Bürgerbeteiligung wurde am 19.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Delbrück, den 08.03.2017

gez. Peitz

Bürgermeister

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Der Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung haben gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 11.08.2017 bis einschließlich 11.09.2017 ausgelegen. Die Auslegung wurde am 17.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Delbrück, den 12.09.2017

gez. Peitz

Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Der Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung wurde den Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 2 (2) BauGB am 08.08.2017 zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 11.09.2017 gebeten.

Delbrück, den 12.09.2017

gez. Peitz

Bürgermeister

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Der Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde gem. § 12 (1) BauGB vor Satzungsbeschluss am 02.10.2017 zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Delbrück geschlossen.

Delbrück, den 04.10.2017

gez. Peitz

Bürgermeister

ABWÄGUNG UND SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Delbrück hat in seiner Sitzung am 05.10.2017 über die eingebrachten Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 1 (7) BauGB beraten und diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Delbrück, den 06.10.2017

gez. Peitz

Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 (3) BauGB entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Delbrück am 14.11.2017 bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann dieser Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung eingesehen werden kann. Gemäß § 10 (3) BauGB tritt dieser Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in Kraft.

Delbrück, den 14.11.2017

gez. Peitz

Bürgermeister

Planungsrechtliche Festsetzungen

des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter Punkt 4 der Begründung:

SO

Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB) Sondergebiet (gEL) gem. §11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung: "großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel"

-----den

H max.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches in Anlehnung an § 9 (7) BauGB
maximal zulässige Gebäudehöhe in m üNNH gemäß § 16 BauNVO.
Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Höhe in Metern über Normalhöhen Null (m üNNH). Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt die oberste Dachbegrenzungslinie.

Baugrenze gemäß § 23 BauNVO

überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 (1) BauNVO

nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 (1) BauNVO

Fläche für Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Private Grünfläche vollflächige Vegetationsfläche

Baukörper geplant

vorhandene Gebäude mit Hausnummer

Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer

vorhandene Geländehöhen

Haupteingang Gebäude Nebeneingang Gebäude

Zu- und Abfahrten Verkehr

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

a. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel" (gEL) großflächiger Einzelhandel und zugehörige Koncessionäre (§11 (2,3) BauNVO): Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.950 m² und den nahversorgungsrelevanten Sortimenten:

- Back- und Fleischwaren
- Drogeriewaren
- Getränke
- Nahrungs- und Genussmittel
- Reformwaren
- Schnittblumen
- Zeitungen/Zeitschriften.

b. Maß der baulichen Nutzung

Ausnahmeregelung zur Grundfläche GRZ (§31 (1) BauGB) und §19 (4) S. 3 BauNVO: Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ von 0,8 durch versiegelte Freiflächen kann bis zu einer Gesamt GRZ von höchstens 0,9 als Ausnahme zugelassen werden.

Ausnahmeregelungen zur festgesetzten Höhe baulicher Anlagen (§31 (1) BauGB) und § 16 (6) BauNVO:

Als Ausnahme kann die in der Plankarte festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen durch untergeordnete technische Bauteile mit betriebsbedingt zwingenden Höhenanforderungen um bis zu 2,50 m überschritten werden. Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe um maximal 1,00 m für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie kann ebenfalls ausnahmsweise zugelassen werden. Hierbei ist auf allen Seiten ein Abstand zur Außenwand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Bei Neubauten ist in den entsprechenden Bereichen der festgesetzte Wert von hier 93,50 m als Mindesthöhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFF) in Meter über NHN (Normalnullhöhe, Höhensystem DHN 92) einzuhalten (Hochwasserschutz). Gleiches gilt für Umbauten, bei denen die Höhenlage des Erdgeschosses verändert wird.

c. Überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die mittels Baugrenzen festgelegte überbaubare Grundstücksfläche ist so dimensioniert, dass sie eng die Gebäudeform des geplanten Bauvorhabens aufnimmt.

d. Stellplätze (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sowie deren Zufahrten sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Höhe der Stellplätze ist so zu bemessen, dass anfallendes Niederschlagswasser nicht auf die angrenzende Schlaunstraße fließt.

4.2 Ver- und Entsorgung

a. Schmutzwasser

Für das neue Grundstück in Verbindung mit dem Bauvorhaben wird ein Entwässerungsantrag gestellt. Die Ausrichtung der Entwässerung erfolgt zur Schlaunstraße.

b. Niederschlagswasser

Das Regenwasser wird in die öffentliche Kanalisation eingeleitet. Die anfallende Wassermenge wird gespeichert und durch ein berechnetes unterirdisches Bauwerk o.ä., auf den vorgegebenen Wert von 5 l/s/ha gedrosselt und damit kontrolliert abgegeben. Das Speichervolumen ist bemessen mit ca. 260 m³ unter Zugrundelegung eines 5-jährlichen Niederschlagsereignisses. Auf zwei Wegen wird das Regenwasser abgegeben: Einleitung des Dachwassers ohne Vorklärung in den Speicher. Einleitung von Wasser der Park- und Fahrflächen über eine Behandlungsanlage in den Speicher. Der erforderliche Antrag wird gestellt.

c. Wasserversorgung

Die zu errichtenden Trinkwasseranlagen werden an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen.

d. Brandschutz

Das Bauvorhaben wird durch ein Brandschutzkonzept gesichert. Die Löschwasseremenge von 1.600 l/min. wird für einen Zeitraum von zwei Stunden sichergestellt.

e. Abfallerzeugung

Durch den Umschlag von Waren ergibt sich Verpackungsmaterial in Form von Papier, Pappe, PE Folie und Holz, gesammelt in Containern mit gewerbemäßiger Abfuhr. Aussortiertes Obst und Gemüse wird alternativen Nutzern zugeführt.

4.10 Örtliche Bauvorschriften

Als örtliche Bauvorschriften gemäß §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §86 Abs. 1 und 4 BauO NRW werden folgende Festsetzungen getroffen:

a. Dachform und -neigung:

Als Dachform wird ein Flachdach festgesetzt. Als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von 5°.

b. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind so zu errichten, dass die maximale Gebäudehöhe nicht überschritten wird.

Hinweise:

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, 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 Stadthof 24a, 33609 Bielefeld (Tel. 0251-591-8961, E-Mail: lwl-archaologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsorte 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).
- Der bei den Baumaßnahmen auf den Privatgrundstücken anfallende Bodenaushub ist möglichst weitgehend auf dem Grundstück zu belassen, auf dem er anfällt.
- Die Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen ist auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) zu beschränken. Fällungs-, Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Gehölzen und Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums wird durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt, dass eine Entwertung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt werden kann, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von Quaternutzung sind.
- Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler, 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.

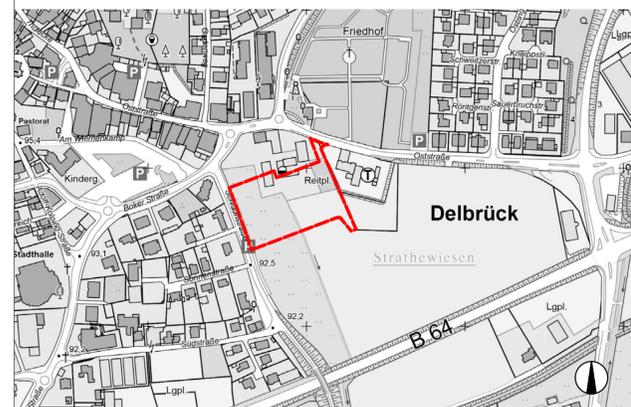
Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung. Verordnung über die baulichen Nutzungen der Grundstücke - Bauutzungsverordnung - (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zurzeit geltenden Fassung. Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zurzeit geltenden Fassung. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) in der zurzeit geltenden Fassung. Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666) in der zurzeit geltenden Fassung.

ÜBERSICHTSPLAN

Lage des Plangebietes in der Stadt Delbrück

M 1:5000



		Objekt: Stratmann Elli Delbrück	
Maßnahme: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 108 "Verbrauchermarkt Schlaunstraße" in Delbrück Mitte	Plannr.: 000 Zeichnung: B-PLAN Maßstab: 1:500 Datum: 14.11.2017	Planart: Bebauungsplan Bauherr: Straltramm Immobilien Oststraße 26 33129 Delbrück	
Stand: 33129 Delbrück Marktstraße 6 33129 Delbrück	OKFF EG: 93,50 NHN Bauort: 33129 Delbrück Straße: Schlaunstraße Gemarkung: Delbrück Flur: 28 Flurstück: Teil aus 494	gez.: vtm PLANEN + BAUEN DIPL.-ING. J. LINDNER BISCHOFFSKAMP 15 33142 HERZEBROCK TELEFON 05245 / 49 74 TELEFAX 05245 / 31 79	
Unterschrift: gez. Peitz	Unterschrift: 		