



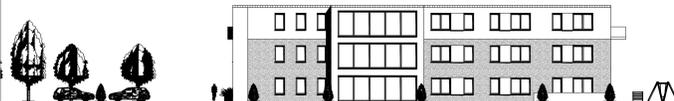
Ansichten und Schnitte Maßstab 1:250



NORDEN (Eingang)



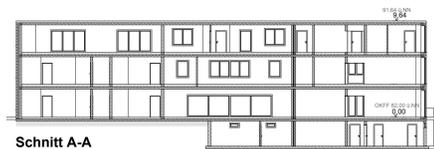
SÜDEN (Park)



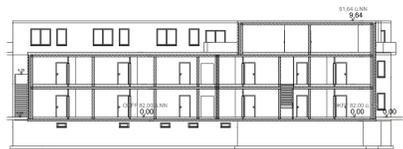
WESTEN (Eckernkamp)



OSTEN



Schnitt A-A



Schnitt B-B

### Verfahrensvermerk

Die Planunterlagen hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topographie (Stand: 11.06.2019) den Anforderungen der Planzeichnungsverordnung 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Öffentlich bestellter Vermessungsgenieur

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Der Rat der Stadt Delbrück hat in seiner Sitzung am 05.07.2018 die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Delbrück, den 10.07.2018

Bürgermeister

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG**  
Der Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung haben gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 27.06.2019 bis einschließlich 29.07.2019 ausgelegen. Die frühzeitige Beteiligung wurde am 19.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Delbrück, den 30.07.2019

Bürgermeister

**ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG**  
Der Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung haben gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 24.09.2019 bis einschließlich 24.10.2019 ausgelegen. Die Auslegung wurde am 16.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Delbrück, den 25.10.2019

Bürgermeister

**BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**  
Der Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung wurden den Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 2 (2) BauGB am 20.09.2019 zugewandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 24.10.2019 gebeten.

Delbrück, den 25.10.2019

Bürgermeister

**ERNEUTE OFFENLEGUNG**  
Der Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung haben gem. § 4a (3) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 07.01.2020 bis einschließlich 07.02.2020 ausgelegt. Die erneute Offenlegung wurde am 16.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Delbrück, den 10.02.2020

Bürgermeister

**DURCHFÜHRUNGSVERTRAG**  
Der Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde gem. § 12 (1) BauGB vor Satzungsbeschluss am 05.02.2020 zwischen dem Vorhabensträger und der Stadt Delbrück geschlossen.

Delbrück, den 06.02.2020

Bürgermeister

**ABWÄGUNG UND SATZUNGSBESCHLUSS**  
Per Dringlichkeitsentscheidung vom 17.03.2020 wurde die Abwägung zu den eingetragenen Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 1 (7) BauGB sowie dieser vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung und die Begründung beschlossen.

Delbrück, den 18.03.2020

Bürgermeister

**BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN**  
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB entsprechend der Hauptatzung der Stadt Delbrück am 18.03.2020 bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann dieser Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung eingesehen werden kann. Gemäß § 10 (3) BauGB tritt dieser Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in Kraft.

Delbrück, den 18.03.2020

Bürgermeister

### I. Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches in Anlehnung an § 9 (7) BauGB
- zulässig sind: ein Seniorenzentrum mit 2 ambulant betreuten Wohngemeinschaften, Tagespflege und 8 Wohnungen gem. dem im Plan dargestellten Ansichten und Schnitten.
- H max.** maximal zulässige Gebäudehöhe u. NNH in Anlehnung an § 16 BauNVO
- Baugrenze in Anlehnung an § 23 BauNVO
- überbaubare Grundstücksfläche in Anlehnung an § 23 (1) BauNVO
- nicht überbaubare Grundstücksfläche in Anlehnung an § 23 (1) BauNVO
- Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Abstellräume und überdachte Unterstellplätze (z.B. für Fahrräder) i.S.d. § 14 BauNVO zulässig.
- Fläche für Stellplätze inklusive Zufahrt in Anlehnung an § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- Auf der gekennzeichneten Fläche sind Stellplätze und überdachte Stellplätze / Carports zulässig.
- zu erhaltender Baum in Anlehnung an § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung in Anlehnung an § 9 (1) Nr. 25 a BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 4)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger in Anlehnung an § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude mit Hausnummer
- geplantes Gebäude
- zu beseitigende Gebäude
- geplante Stellplätze (informell)
- Geländehöhen (Stand: 08.03.2019; Vermessungsbüro Stör, Mümken, Gurok)
- Kanaldeckel mit Höhen (Kanaldeckel, Kanalsohle), (Stand: 08.03.2019; Vermessungsbüro Stör, Mümken, Gurok)
- Regenwasserkanal (Stand: 08.03.2019; Vermessungsbüro Stör, Mümken, Gurok)
- Schmutzwasserkanal (Stand: 08.03.2019; Vermessungsbüro Stör, Mümken, Gurok)
- vorhandene Bäume (Stand: 08.03.2019; Vermessungsbüro Stör, Mümken, Gurok)
- zu beseitigende Bäume
- Bildstock / Wegekreuz

### II. Textliche Festsetzungen

1. Für je vier Pkw-Stellplätze ist ein standortgerechter, einheimischer Laubb Baum (Stammumfang in 1m Höhe mind. 16cm) fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten.
2. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch mit Rasenflächen und einheimischen standortgerechten Gehölzen zu gestalten. Ausgenommen hiervon sind die Flächen zu Zufahrten, Zuwegungen sowie für Freisitze und Terrassen. Eine vollflächige Versiegelung ist unzulässig.
3. Die vorhandene Bäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige zu ersetzen.
4. Die Anpflanzungsflächen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zusammenhängend zu bepflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
5. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BtMStG für gebäudebewohnende Fledermause kann in Zusammenhang mit dem Vorhaben ausgeschlossen werden, wenn die folgenden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden:  
Da eine Untersuchung der Gebäude methodisch erst kurz vor einem möglichen Gebäudeabruch sinnvoll ist, muss zeitlich vor den Abrucharbeiten eine Intensivkontrolle der zum Abruch vorgesehenen Gebäude auf eine Quartiersnutzung durch Fledermausarten durchgeführt werden. Sollten bei der Intensivkontrolle Quartiere der genannten Fledermausarten festgestellt werden, ist die Schaffung von Ersatzquartieren erforderlich.

### III. Naturschutzrechtliche Bestimmungen

Zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt durch die vorliegende Planung bedarf es des Nachweises von 4.778 Biotoppunkten. Der Ausgleich erfolgt in Form einer Ersatzgeldzahlung an den Kreis Paderborn. Das Ersatzgeld in Höhe von 7.047,56 € ist innerhalb von 2 Monaten nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, aber vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor Baubeginn unter Angabe des Kassenzustehens 61-19-20046 auf eines der folgenden Konten der Kreiskasse des Kreises Paderborn zu zahlen.

**Sparkasse Paderborn-Detmold**  
IBAN: DE26 4765 0130 0001 0340 81  
BIC: WELA33XXX

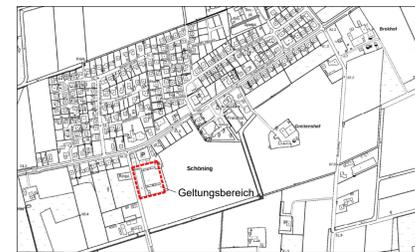
**VerbundVolksbank OWL eG**  
DE89 4726 0121 8758 0000 00  
BIC: DGPBDE33XXX

**Deutsche Bank**  
IBAN: DE45 4727 0029 0521 2162 00  
BIC: DEUTDE33HAN

### IV. Hinweise

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelsteine, 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 Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadthof 24a, 33609 Bielefeld (Tel. 0521 92002-38, Email: lwla-archaologie-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 ist auf Zeilen außerhalb der Brutzzeit (1.3. 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 Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von Quarantenerkrankungen sind.
4. Sollten bei Erdarbeiten 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.

### Übersichtsplan



### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit geltenden Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zurzeit geltenden Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bebauungspläne und die Darstellung des Planierteils (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zurzeit geltenden Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GVBl. NRW. Nr. 19 S. 421 ff.), in der zurzeit geltenden Fassung.
- Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zurzeit geltenden Fassung.

10			
09			
08			
07			
06			
05			
04			
03			
02			
01			
Änderungen			

Auftraggeber-Zeichnungsnummer:	Planer-Zeichnungsnummer:
548-001-00-B4-01-01-00	548-001-00-B4-01-01-00

### Urschrift

Stadt Delbrück  
Marktstraße 6  
33129 Delbrück

Pflichtname	548-001-00-B4-01-01-00.pdf	Auftraggeber	Schnittner - Nieweg GbR Hoppenmeier 9 33129 Delbrück
Datum	10.02.2020	Projekt	vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 115 "Alten- und Pflegewohnheim Schöning"
Blattgröße	A3	Planinhalt	vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB
Projektleiter	Ca. gnc. va		

**HOFFMANN & STAKEMEIER** **INGENIEURE GMBH**

Königlicher Wald 7 33142 Büren Telefon 02951 / 9815-0 Telefax 02951 / 9815-10