# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 128 "Mc Donald`s" Stadt Delbrück

## A.) Textliche Festsetzungen

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

1.1 SO: Sondergebiete
(§ 1 Abs. 2 Nr. 12 i.V.m. § 11 Abs. 1 u. 2 sowie § 12 Abs. 1BauNVO)

Zulässig sind nur Gebäude mit folgenden Betriebsfunktionen:
Innerhalb des Plangebietes ist nur ein Drive-In Schnellrestaurant mit Autoschalter(n) zwecks Bestellung und Servierung, Außenbewirtung, dazugehörige Stellplätze und Garagen, ein Werbepylon sowie Elektrotankanlagen (Stromladesäulen) zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

a) Das Maß der baulichen Nutzung ist gem. §§ 16, 17und 18 BauNVO für das ausgewiesene Plangebiet wie folgt begrenzt:

| | |
|---|---|
| Grundflächenzahl (GRZ): | 0,80 |
| Zahl der Vollgeschosse: | I |
| Max. Gebäudehöhe (GH max.) in m ü. NHN: | 100,00 |

(Die Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO ist unter Punkt 5 dieser "Textlichen Festsetzungen" geregelt)

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

a) Ist die im Plan dargestellte überbaubare Fläche eines jeweiligen Grundstückes größer als 80% der Gesamtgrundstücksfläche, darf dennoch nur maximal eine Teilfläche von 80% bebaut werden. Ist die überbaubare Fläche kleiner als 80% ausgewiesen, so gilt die ausgewiesene Fläche.

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 25 a BauGB)

a) Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden als private Grünflächen festgesetzt.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

a) Im Geltungsbereich ist die max. Gebäudehöhe (GH) auf 100,00 m ü. NHN festgesetzt.
Als oberer Bezugspunkt gilt für die Bemessung der in Meter über Normalhöhennull festgesetzten maximalen Gebäudehöhe der obere Abschluss der Attika inklusive der dazugehörenden Brüstungen. Die festgesetzte maximale Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen von 100,00 m ü. NHN darf durch haustechnische Anlagen oder sonstige untergeordnete Dachaufbauten um bis zu 1,50 m überschritten werden.

b) Die maximale Höhe des Werbepylons beträgt 103,00 m ü. NHN.

6. Örtliche Bauvorschriften § 89 Abs. 1 BauO NRW 2018

a) Nebenanlagen/Stellplätze, Garagen sowie Elektrotankanlagen (Stromladesäulen) sind im Sondergebiet zulässig.
b) Werbeanlagen wie insbesondere Menü-, Informations- oder ähnliche Anzeigetafeln sind als Nebenanlagen zulässig.
Ebenfalls zulässig ist ein Werbepylon im nordöstlichen Teil des Sondergebiets mit einer Maximalhöhe der Oberkante von 103,00 m ü. NHN.

## B.) Grünordnerische Festsetzungen

Landschaftspflegerische Gestaltungsmaßnahmen innerhalb der Plangebietsgrenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 128 "McDonald`s" Stadt Delbrück

### Vermeidungsmaßnahmen

V1 Sachgemäßer Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen
Um eine Grundwassergefährdung zu vermeiden, muss auf sachgemäßen Umgang und Lagerung von umweltgefährdenden Stoffen geachtet werden. Der sachgemäße Umgang und die Lagerung von Betriebsstoffen, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenhaushaltes herbeiführen könnten (zum Beispiel Betriebsstoffe für die eingesetzten Baumaschinen) hat unter Einhaltung der Vorschriften zum Schutze des Bodens und des Grundwassers zu erfolgen.

V2 Gestaltung der Baulichkeiten
Zur Minimierung der visuellen Beeinträchtigung durch die neu zu errichtenden Verkehrsflächen und Baulichkeiten sind die Zufahrtsbreiten und Ausdehnungen der Stellflächen auf ein Mindestmaß zu beschränken.
Die Errichtung des Gebäudes hat in seinen Dimensionen und der Gestaltung die Lage im Talraum des Haustenbachs zu berücksichtigen. Die entsprechenden Vorgaben in der Begründung tragen zu einer möglichst naturverträglichen Umsetzung der Planung bei.

V3 Durchführung der Baufeldräumung
Die Rodungsarbeiten zur Entfernung des südlichen Laubbaums im Zufahrtsbereich hat nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar stattzufinden.

### Kompensationsmaßnahmen

M1 Wiese, wenig gemähtes, hochwachsendes Gras mit Kräutern durchsetzt, ohne Düngung und ohne Pflanzenschutzmittel".
Nach § 40 BNatSchG ist autochthones Saatgut von regionalen Anbietern zu verwenden. Die Grünfläche ist maximal 2x jährlich zu mähen, frühestens ab 15. Juli.

M2 Auf der Maßnahmenfläche ist ein lockerer Sträuchermantel aus je 30 Stück Hundsrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa) und Zweigriffl. Weißdorn (Crataegus laevigata) der Sortierung 1xv, 50-80cm zu pflanzen.
Bei entsprechender Verfügbarkeit ist nach § 40 BNatSchG Pflanzgut regionaler, standortangepasster Herkünfte, möglichst aus ökologischem Anbau, zu verwenden.

## C.) Planzeichen nach Planzeichenverordnung (PlanZV 90)

1. Art der baulichen Nutzung
- SO – Sondergebiet, hier: Drive-In-Schnellrestaurant

2. Maß der baulichen Nutzung
- 0,80 – Grundflächenzahl (GRZ)
- I – Zahl der Vollgeschosse als Höchsmaß
- GH max. – maximale Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baugrenze
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrtsbereich

5. Grünflächen
- private Grünflächen

6. Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
- Ü – Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses Zweckbest.: festgesetztes Überschwemmungsgebiet

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung Baum

8. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Flurgrenze
- bestehende Grundstücksgrenzen
- 314 – Flurstücksnummer
- #16.00 – Maßangabe
- ~92,20 – Bestandshöhe in m. ü. NHN
- Gebäude
- Abbruch
- Fläche für Werbepylon
- Anbauverbotszone
- Entfall Baum

---

Der Rat der Stadt Delbrück hat am 24.06.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 128 "Mc Donald`s" gefasst.
Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am 28.06.2021 im Amtsblatt der Stadt Delbrück.

33129 Delbrück, ................

Werner Peitz
Bürgermeister

---

Der Rat der Stadt Delbrück hat am 24.06.2021 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 128 "Mc Donald`s" vom 31.05.2021 gebilligt.

33129 Delbrück, ................

Werner Peitz
Bürgermeister

---

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 16.08.2021 bis 16.09.2021.
Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am 03.08.2021 im Amtsblatt der Stadt Delbrück.

33129 Delbrück, ................

Werner Peitz
Bürgermeister

---

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der benachbarten Gemeinden nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 13.08.2021 mit der Bitte um schriftliche Stellungnahme bis einschließlich 16.09.2021.

33129 Delbrück, ................

Werner Peitz
Bürgermeister

---

Der Rat der Stadt Delbrück hat am .................. die nach § 3 Abs.1 BauGB sowie § 4 Abs.1 i.Vm. § 2 Abs. 2 vorgebrachten Äußerungen nach § 1 Abs.7 BauGB abgewogen.
Ferner hat er die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der benachbarten Gemeinden nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 2 beschlossen.

33129 Delbrück, ................

Werner Peitz
Bürgermeister

---

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.2 BauGB erfolgte vom .................. bis ..................
Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am .................. im Amtsblatt der Stadt Delbrück.

33129 Delbrück, ................

Werner Peitz
Bürgermeister

---

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der benachbarten Gemeinden nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom ................ mit der Bitte um schriftliche Stellungnahme bis einschließlich ................

33129 Delbrück, ................

Werner Peitz
Bürgermeister

---

Der Rat der Stadt Delbrück hat am ................ die nach § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen nach § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.
Ferner hat er diesen Bebauungsplan als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

33129 Delbrück, ................

Werner Peitz
Bürgermeister

---

Diese Bebauungsplanurkunde wurde am ................ ausgefertigt.

33129 Delbrück, ................

Werner Peitz
Bürgermeister

---

Die Übereinstimmung dieser Bebauungsplanurkunde mit dem beschlossenen und dem ortsüblich bekanntgemachten Original wird hiermit beglaubigt.

33129 Delbrück, ................

Werner Peitz
Bürgermeister

---

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 128 "Mc Donald`s" als Satzung wurde am ............... nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Delbrück bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 128 "Mc Donald`s" in Kraft.

33129 Delbrück, ................

Werner Peitz
Bürgermeister

---

Dieser vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 128 "Mc Donald`s" und dessen Begründung wird nach § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB nach der ortsüblichen Bekanntmachung über das Inkrafttreten zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

33129 Delbrück, ................

Werner Peitz
Bürgermeister

---

## Allgemeine Hinweise

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfundamente, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0521 / 5200250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).
2. Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Untere Abfallbehörde des Kreises Paderborn (Ansprechpartner: Herr Schröder, Tel.: 05251/308-6639) umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. der verunreinigte Boden sind bis zur Klärung der weiteren Vorgehensweise gesichert zu lagern.
3. Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten. Bei abgängigen Gehölzen ist gleichartiger Ersatz zu schaffen.
4. Für die Benutzung des Grundwassers (Entnahme, Einleitung, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) muss ein Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren durchgeführt werden.
5. Die Beteiligung eines Baugrundberaters bzw. eines Geotechnikers wird empfohlen.
6. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 sowie DIN 4020, DIN EN 19.97-1 und -2, DIN 1054 zu berücksichtigen.
7. Für zukünftige Baumaßnahmen ist die Prüfung der Kampfmittelfreiheit anzuraten.
8. DIN-Normen, auf welche in den Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug genommen wird, können zu den üblichen Öffnungszeiten im Fachbereich Bauen und Planen der Stadt Delbrück, Springpatt 3, 33129 Delbrück eingesehen werden.

## Rechtsgrundlagen

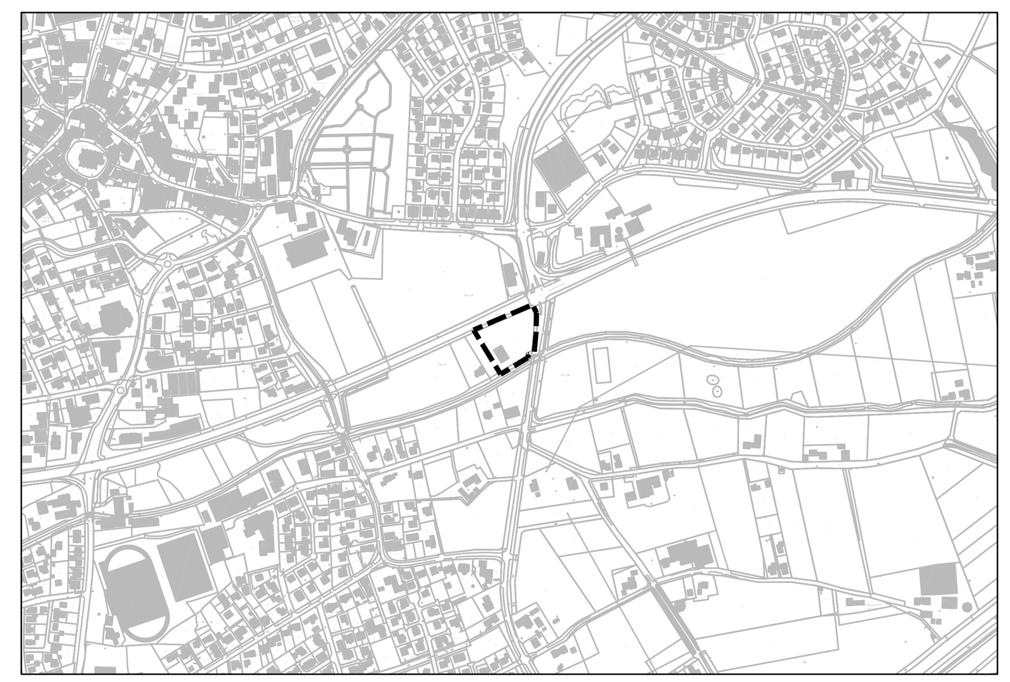
Die Rechtsgrundlagen zur Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)
Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO)

jeweils in der zurzeit gültigen Fassung

---

Übersichtsplan M 1 : 10.000



# Stadt Delbrück

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 128

## "McDonald`s"

In Delbrück - Mitte

Planer
BRENDEBACH INGENIEURE
Brendebach Ingenieure GmbH
Ingenieure im Bauwesen
Beratende Ingenieure VBI,VSVI,DWA
Büro Wissen, Frankenthal 16, 57537 Wissen, Tel. +49 2742 9307-0, Fax +49 2742 9307-80
Büro Troisdorf, Kronenstraße 51, 53840 Troisdorf, Tel. +49 2241 25236-0, Fax +49 2241 25236-20
Büro Siegen, Spandauer Straße 32, 57072 Siegen, Tel. +49 271 313957-0, Fax +49 271 313957-20
Büro Montabaur, Bahnhofsplatz 1-3, 56410 Montabaur, Tel. +49 2602 949397-0, Fax +49 2602 949397-9

| Maßstab: 1 : 500 | Datum: 30.11.2021 | Plan: Lp B 1 | Auftrag Nr.: 05/5283 |
|---|---|---|---|