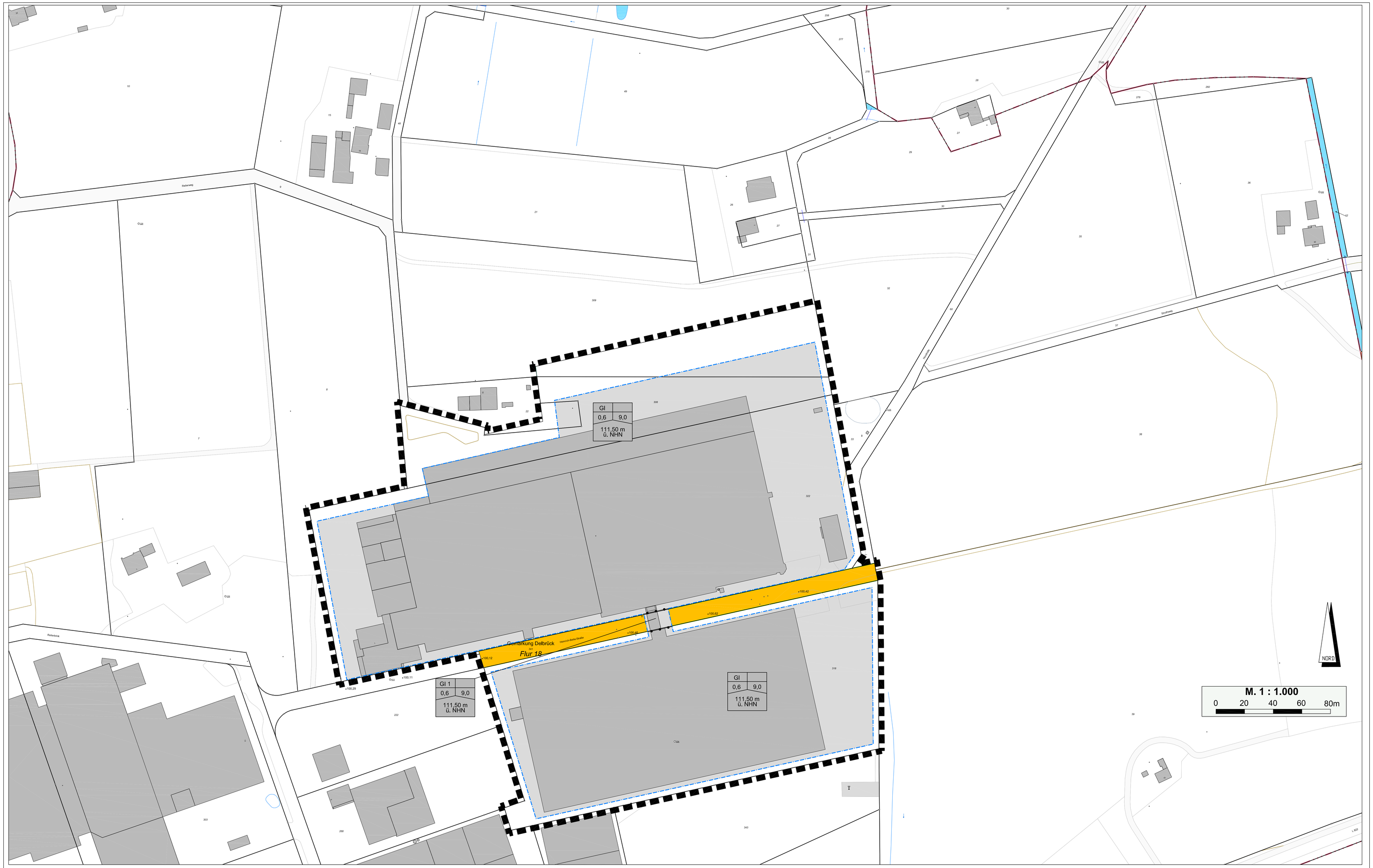


Vermessung

Die Planunterlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topographie (Stand 12.01.2021) den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90. Es wird bescheinigt, dass die Festsetzung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Delbrück, _____

Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Entwurfsbearbeitung

Der Bürgermeister

Delbrück, 29.11.2021

i. A. gez. Hückelheim

(Hückelheim)

Angefertigt: gez. Harbig

Delbrück, 29.11.2021 (Harbig)

Aufstellung

Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Delbrück vom 16.12.2021 aufgestellt worden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Delbrück, 21.12.2021

gez. Peitz

(Bürgermeister)

Beteiligung der Öffentlichkeit

Dieser Plan ist gem. § 3 (1) BauGB am x.x.x.x erörtert worden.
Die öffentliche Darlegung und Anhörung erfolgte vom 17.01.2022 bis 17.02.2022 einschließlich.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 20.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Delbrück, 18.02.2022

gez. Peitz

(Bürgermeister)

Offenlegung

Dieser Plan hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 30.01.2023 bis einschl. 01.03.2023 öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde am 19.01.2023 bekannt gemacht.

gez. Peitz

Delbrück, 02.03.2023

(Bürgermeister)

Satzung

Dieser Plan ist nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 10 BauGB i. V. m. § 7 GO NRW vom Rat der Stadt Delbrück am 30.03.2023 als Satzung beschlossen worden.

Delbrück, 31.03.2023

gez. Peitz

(Bürgermeister)

Ausfertigung

Es wird hiermit bestätigt, dass dieser Bebauungsplan dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Delbrück am 30.03.2023 zu Grunde lag.

gez. Peitz

Delbrück, 31.03.2023

(Bürgermeister)

Inkrafttreten

Dieser Plan mit Begründung liegt gem. § 10 BauGB ab 29.06.2023 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Ort und Zeit der Auslegung sind am 29.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

gez. Peitz

Delbrück, 29.06.2023

(Bürgermeister)

Übereinstimmung

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan wird bescheinigt

Der Bürgermeister

Delbrück, _____

i. A.

(Hückelheim)

Stadt Delbrück

Gemarkung: Delbrück

Flur: 18

Größe des Plangebietes: 9,60 ha

Verfahrensstand: Offenlegungsplan / Satzungsplan

Planungsstand vom: 26.01.2023

Übersichtsplan M 1 : 10 000

Stadt Delbrück

Bebauungsplan Nr. 123

2. Erweiterung Industriegebiet Ostenländer Straße in Delbrück - Mitte

Zeichenerklärung

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

Gl — Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

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

0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)

9,0 — Baumassenzahl (BMZ)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

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

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

×100,11 — Bestandshöhe (in Metern über NHN)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Baumassenzahl (BMZ)
Gebäudehöhe max. Normalhöhenlage	

Textliche Festsetzungen

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

Gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind dem festgesetzten Industriegebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment ausgeschlossen.

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten nach dem sogenannten Handwerkerprivileg mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten, wenn:

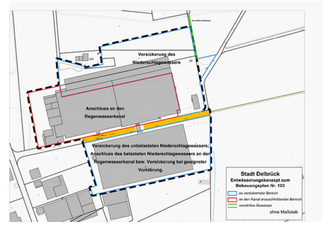
- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet
- und in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen,
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind,
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.

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

Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird eine maximale Gebäudehöhe von 111,50 m über NHN festgesetzt.
Technisch bedingte Aufbauten wie z.B. Aufzugsüberfahrten, lüftungstechnische Anlagen, Antennenanlagen, dürfen die festgesetzte Höhe um bis zu 2,00 m überschreiten.

Die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im Plangebiet befindet sich ein Regenwasserkanal. Aufgrund von Kapazitätsengpässen ist die gesamte Niederschlagswasserbeseitigung über den Regenwasserkanal nicht möglich. Deshalb hat die Niederschlagswasserbeseitigung gemäß der folgenden Übersichtskarte zu erfolgen.



Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

Für den Bereich des Gl 1 wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen ab einer Höhe von 103,50 m über NHN errichtet werden dürfen. Das entspricht einer lichten Höhe von 3,50 m zwischen der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche und der geplanten Nutzung. Die auf diese Weise gesicherte bauliche Verbindung zwischen der nördlichen und südlichen Gl-Fläche überlagert die öffentliche Verkehrsfläche. Zur Verdeutlichung wird auf die untenstehende Systemskizze verwiesen.

Delbrücker Sortimentsliste

Nach dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Delbrück: Stand 25.11.2021

Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten ("Delbrücker Sortimentsliste"):

zentrenrelevant gegenüberwert*	zentrenrelevant	nicht zentrenrelevant
Drogeriewaren	Augenoptik	Angel-, Jagd- und Reitartikel, Waffen
Gartenbau	Bekleidung	Bauelemente, Baustoffe
Nahrungs- und Genussmittel	Bücher	Baumarktspezifisches Sortiment
Schnittblumen	Elektrokleingeräte	Beiwerk m. Rabattsatz
Zeitungen / Zeitschriften	Fahrräder und Zubehör	Büromaschinen
	Geschenkartikel	Campingartikel / -möbel
	Glas / Porzellan / Keramik	Elektrogroßgeräte
	Handarbeitsbedarf / Kurz- u. Meterware / Stoffe / Wolle	Erotikartikel
	Haushaltswaren / Hausrat	Gartensortiment / -geräte
	Hobbybedarf	Haus- und Heimtextilien
	Holzgeräte	Kamine / Kachelöfen
	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör
	Medizinische und orthopädische Artikel	Kinderwagen
	Musikinstrumente und Zubehör	Lampen und Leuchten, Leuchtmittel
	Papier, Bürobedarf, Schreibwaren	Möbel, Küchen
	Parfümerie- und Kosmetikartikel	Pflanzen / Samen
	Pharmazeutischer Bedarf	Rollläden / Markisen
	Schuhe	Sportgroßgeräte
	Spielwaren	Tapeten
	Sportartikel / -kleidung/-bekleidung	Teppiche, Bodenbeläge
	Sportwaffen	Tiere, zoologische Artikel, lebende Tiere
	Telekommunikation und Zubehör	
	Tischtextilien	
	Uhren / Schmuck, Silberwaren	
	Unterhaltungselektronik, Computer	
	Wohneinrichtung, Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen	

Allgemeine Hinweise

Die LWL-Archäologie für Westfalen weist darauf hin, dass im geplanten Baugebiet ein sogenanntes „vermutetes Bodendenkmal" gemäß Denkmalschutzgesetz NRW liegt. Bei Bodeneingriffen ist daher im Vorfeld der geplanten Maßnahme der Oberbodenabtrag im Beisein einer vom Bauherrn/Veranlasser beauftragten archäologischen Fachfirma durchzuführen.

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 / 52002(50) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG)

DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten. Bei abgängigen Gehölzen ist gleichartiger Ersatz zu schaffen.

Für die Benutzung des Grundwassers (Entnahme, Einleitung, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) muss ein Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren durchgeführt werden.

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

Die folgenden artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten:
Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) notwendig. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten etc.) sind auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche zu beschränken, Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Für den erforderlichen Nachweis des Schallschutzes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird auf das Schallgutachten der DEKRA, Bielefeld, vom 09.06.2022 verwiesen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW, S. 421), Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW, S. 1086).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW, S. 490),

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW, S. 741),