STADT DELBRÜCK

Bebauungsplan Nr. 56
„Bösendamm“
3. Änderung (Erweiterung)

Gemarkung:	Delbrück
Größe des Plangebiets:	1,02 ha
Flur:	2
Flurstücke:	166, 174 (tlw.)

Gebietsabgrenzung:

Im Norden: Durch die südliche Grenzen des Flurstückes 46

Im Osten: Durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 174 (tlw.) und 165

Im Süden: Durch die nördliche Grenze des Flurstücks 372 (tlw.) (LippstädterStraße)

Im Westen: Durch die östliche Grenze des Flurstückes 44

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A. Zeichnerische Festsetzungen

B. Angabe der Rechtgrundlagen

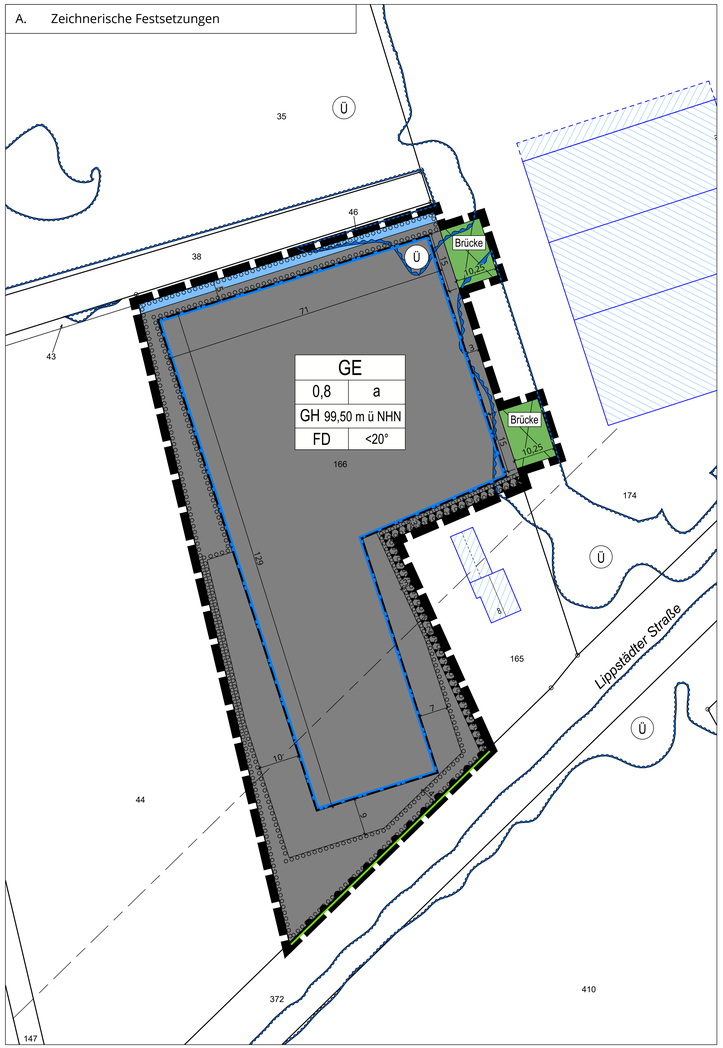
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

D. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:

- Begründung
- Umweltbericht

A. Zeichnerische Festsetzungen



B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221);

Die 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 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240);

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung vom 31. 07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), 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);

Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470);

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. 05 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 (3) des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 202).

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

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

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 15 BauNVO

GE — Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 (2) Nr. 2 BauNVO

Zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO:
- Tankstellen ausschließlich als Betriebstankstellen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO

Ausnahmsweise können gem. § 1 (9) BauNVO zugelassen werden:
- Verkaufsstätten von produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben, die
  - 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 und
  - die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschritten wird

Unzulässig sind gem. § 1(5) und (6) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO:
- Tankstellen gem. § 8 (2) Nr. 3 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO
- Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO
- Imbissbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- Beherbergungs- und Bordellbetriebe
- Biogasanlagen, Freiflächen-Photovoltaikanlagen sowie Windkraftanlagen als Gewerbebetriebe aller Art
- Einzelhandelsbetriebe
- Gewerbebetriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches i. S. des § 3 (5a) BImSchG i. V. m. der 12. BImSchV (Störfallverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.11.2010 (BGBl. I S. 1643)) darstellen
- unabhängige Werbeanlagen, fernab der Stätte der beworbenen Leistung, die nicht als Eigenwerbung gelten

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21 BauNVO

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung

0,8 — Grundflächenzahl

maximal zulässige Grundflächenzahl

Überschreitungen i. S. des § 19 (4) Satz 3 BauNVO sind nicht zulässig.

GH 99,50 m ü. NHN — Höhe der baulichen Anlagen

maximale Gebäudehöhe (GH) in Meter über NHN

Die maximal zulässige Gebäudehöhe der Hauptbaukörper wird mit maximal 99,50 m ü. NHN festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe kann ausnahmsweise zugelassen werden, wobei ein Rücksprung von der Außenkante der Attika von mindestens 1,50 m eingehalten werden muss, für
- Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bis zu einer Höhe von max. 1,00 m. Für die Erteilung der Ausnahme ist mindestens der Nachweis erforderlich, dass dadurch keine unzumutbaren Blendwirkungen auf Verkehrsteilnehmer oder die Nachbarschaft entstehen.
  Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur in oder auf den Dachflächen des im Plangebiet zulässigen Gebäudes zulässig.
- nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (z. B. Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von max. 1,00 m.

sowie unmittelbar an der Außenkante der Attika können ausnahmsweise zugelassen werden
- Brüstungen / Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe kann bei einer erforderlichen Anfüllung des Baugrundstückes aus Gründen des Überflutungsschutzes ausnahmsweise zugelassen werden.

Oberer Bezugspunkt
Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Attika bei Flachdach bzw. der Schnittpunkt der Dachaußenhaut bei flach geneigten Dächern (< 20° Dachneigung).

C.4 Bauweise, Baugrenzen überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung

a — abweichende Bauweise

Gemäß § 22 (4) BauNVO ist eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise mit Baukörperlängen von über 50 m zulässig.

Baugrenze gem. § 23 BauNVO

überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb der festgesetzten (privaten) Grünfläche sind, um zusammenhängende betriebliche Abläufe zu ermöglichen, Brückenbauwerke zulässig. Für das Brückenbauwerk sind neben artenschutzrechtlichen Aspekten auch landschaftsökologische Anforderungen wie die Durchgängigkeit des Grabenverlaufes oder möglichst geringe Bodenaufschüttungen zu berücksichtigen, die eine Durchgängigkeit des Grabenverlaufes / Grünzuges zum Hochwasserschutz weiterhin ermöglicht. In der Ausführungsplanung ist der Erhalt des Grabenverlaufes / der Grünfläche zu berücksichtigen.

C.5 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

C.6 Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

private Grünflächen

C.7 Wasserflächen und die Flächen für die Wasserwirtschaft gem. § 9 (1) Nr. 16a BauGB i. V. m. § 38 WHG und § 31 LWG NRW

Wasserflächen, hier Gewässerrandstreifen

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist sicherzustellen, dass der Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5,00 m ab Böschungsoberkante eingehalten wird. Innerhalb des Gewässerrandstreifens kann eine Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen vorgenommen werden.
Eine Unterbrechung der Bepflanzung zur Erreichbarkeit des Gewässers z. B. für den Einsatz von Fahrzeugen und von Maschinen ist zulässig.
Für die Gewässerunterhaltung ist vom Grundstückseigentümer sicherzustellen, dass eine Erreichbarkeit z. B. für den Einsatz von Fahrzeugen und von Maschinen jederzeit gegeben ist.

C.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Innerhalb des Plangebietes wird für alle privaten Baugrundstücke / Flächen eine mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten privater Dritter (Anlieger) sowie der Müllentsorgung und des Trägers der Ver- und Entsorgung und ein Leitungsrecht zugunsten privater Dritter (Anlieger) und des Trägers der Ver- und Entsorgung gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt.
Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sollten grundbuchrechtlich gesichert werden.

C.9 Maßnahmen für die Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB

Bei der Errichtung von Gebäuden sind auf mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche Anlagen für die Solarenergienutzung zu installieren. Geeignete Dachflächen in diesem Sinne sind bei geneigten Dächern die nach Süden bis einschließlich Süd-Westen ausgerichteten Dachflächen und bei Flachdächern die gesamte Dachfläche. Teilflächen von technischen Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungs-, Antennen- und Aufzugsanlagen sind nicht zu berücksichtigen. Dachflächen, die zur Aufnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nach § 14 (3) BauNVO geeignet sind, sollen von technischen Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungs-, Antennen- und Aufzugsanlagen freigehalten werden, um ausreichend Raum für die Belegung mit Solarmodulen zu erlauben und eine Verschattung der Solarmodule zu vermeiden.
Die Überlagerung von Flächen mit einer Dachbegrünung zum Zwecke der Installation von Anlagen für die Solarenergienutzung ist zulässig.
Die Verpflichtung gilt nicht für Nebenanlagen, Carports und Garagen.

C.10 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind Lärmschutzwände zu errichten. Die Lärmschutzwände sind in geschlossener Bauweise und mit einer Schallminderung von R ≥ 25 dB bzw. einer Flächenmasse von m' > 10 kg/m² auszuführen.
Die Lärmschutzwände müssen nicht errichtet werden, wenn zur Sicherstellung des zulässigen Spitzenpegel nachts (= Nacht-Richtwert plus 20 dB(A) = 65 dB(A)) an dem Immissionsort im Flurstück 165, Flur 2, Gemarkung Delbrück ein Mindestabstand von 43 m zur nördlichen bzw. westlichen Grenze des Flurstückes 165, Flur 2, Gemarkung Delbrück mit emissionsrelevanten Betrieben und Anlagen im Plangebiet eingehalten wird.
Das Erfordernis bzw. die genaue Dimensionierung (Höhe / Länge) einer solchen Einrichtung ist im jeweiligen Bauantragsverfahren nachzuweisen / darzulegen.

C.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem.§ 9 (1) Nr. 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Für die Anpflanzung wird empfohlen:
Innerhalb der festgesetzten Fläche ist die Anlage bzw. Entwicklung eines Gehölzstreifens mit Säulenbäumen und niedrigwüchsigen Sträuchern oder Bodendeckern (Stauden - Gräsern) vorzusehen.
Die Pflanzungen sind in Gestalt einer Strauchhecke gemäß den Pflanzlisten (nachstehend) vorzusehen.
Als Mindestpflanzqualität sind einfach verpflanzte Sträucher mit einer Mindesttriebzahl von vier in einer Höhe von 60 cm zu wählen.

Für die Anpflanzungsfläche gilt folgende Vorschlagspflanzliste:

Bäume

Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus (Fastigiata)
Säulen-Eberesche	Sorbus aucuparia (Fastigiata)
Säulen-Feld-Ahorn	Acer campestre (Fastigiata)
Säulen-Felsenbirne	Amelanchier canadensis (Rainbow Pillar)

Stauden - Gräser

Storchschnabel	Geranium macrorrhizum
Waldsteinia	Waldsteinia ternata
Wald Simse	Luzula sylvytica
Echte Katzenminze	Nepeta cataria

Sträucher

Purpurbeere	Symphoricarpos chenaultii
Fingerstrauch	Potentilla fruticosa
Immergrün	Vinca minor
Kanadischer Hartriegel	Cornus canadensis

Die Errichtung von Feuerwehrumfahrt- und -aufstellflächen sowie von befestigten Wegen, sofern sie dem Objektschutz sowie zur Erreichbarkeit von Notausgängen dienen sind innerhalb der Fläche in der baurodnungsrechtlich erforderlichen Größe zulässig. Diese Flächen sind ausschließlich in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) herzustellen.

Für teile Baulicher Anlagen

Fassadenbegrünung
Außenfassaden ab 400 m² zusammenhängender Gesamtfassaden- / Wandfläche zwischen zwei seitlichen Wandabschlüssen sind auf der Fläche außerhalb von Wandöffnungen wie Fenster, Türe, Tore, Überladebrücken und Werbeanlagen zur Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zu mindestens 30 % mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Es sind Selbstklimmer und Gerüstkletterpflanzen als bodengebundene Fassadenbegrünung (Pflanzfläche mind. 0,5 m²) zulässig.
Nicht-bodengebundene Fassadenbegrünung, also in Kübeln oder anderen Systemen wachsende Pflanzen, ist zulässig, wenn der hierfür erforderlichen Einrichtung keine bauordnungsrechtlichen Gründe entgegenstehen.

Für die Fassadenbegrünung gilt folgende Vorschlagsliste:

Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Wilder Wein	Vitis vinifera subsp. Sylvestris etc.
Schlingknöterich	Fallopia baldschuanica

Von der Fassadenbegrünung kann im Westen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche abgesehen werden, wenn im räumlichen Zusammenhang mit der Fassade die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bepflanzt werden.

Dachbegrünung
Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden mit einer Dachneigung < 20° und mit einer Ausdehnung von mehr als 20 m² sind außerhalb der Öffnungen, technischen Aufbauten zu mindestens 50 % zu begrünen.
Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie stellen keine technischen Aufbauten dar, so dass deren Fläche auf die geeignete Dachfläche anzurechnen ist.
Es ist mindestens ein dünnschichtiger Substrataufbau herzustellen und mit einer Sedum-Kräuter-Mischung zu begrünen (Extensivbegrünung).
Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationsschicht muss mindestens 6 cm betragen.
Die Verpflichtung zur Dachbegrünung entfällt, wenn eine Installation von Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarwärme- oder Photovoltaiknutzung) vorgenommen wird.

C.12 Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 13 und 89 BauO NRW

FD < 20° — Dachform / Dachneigung
Für die Hauptbaukörper sind nur Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung < 20° zulässig.

Äußere Gestaltung von Werbeanlagen
Werbeanlagen an Gebäuden dürfen vertikal max. 2 m über die vorhandene Trauf- bzw. Gesimshöhe des jeweiligen Gebäudes hinausragen.
Freistehende Werbeanlagen, z. B. an oder auf Gittermästen oder Masten (Werbepylone) sind nur dann zulässig, wenn diese eine Gesamthöhe von 12 m nicht überschreiten.
Beleuchtete Werbeanlagen und Lichtwerbung sind bis zu einer Gesamtflächengröße von 2 m² je Gewerbegrundstück zulässig.
Werbeanlagen und Lichtwerbung mit wechselndem oder bewegtem Licht sind im Plangebiet nicht zulässig.
Die Summe der Ansichtsflächen aller Werbeanlagen auf einem Grundstück darf 15 % der straßenseitigen Ansichtsflächen der Erdgeschossbereiche der baulichen Anlagen nicht übersehreiten.
Die Fassadenflächen von Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind bei den Ansichtsflächen nicht mitzurechnen.

C.13 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

Anbaubeschränkungszone (40 m vom Fahrbahnrand) gem. § 25 StrWG NRW - L 822

In der Anbaubeschränkungszone:
- Dürfen nur solche baulichen Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die ein „Sicherheit und Leichtigkeit“ des Verkehrs auf der L 822 weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen. Ebenfalls dürfen Ausbauabsichten der Straße oder Straßenbaugestaltung nicht entgegenstehen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
- Sind alle Beleuchtungsanlagen, Gebäudefassaden aus Glas/glatten Materialien, aber auch möglicher PKW/LKW Verkehr innerhalb des Baugebietes, so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die „Sicherheit und Leichtigkeit“ des Verkehrs auf der L 822 nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.
  Ggf. sind entsprechende Blendgutachten beizubringen.
- Werbe- und Belichtungsanlagen, welche in einem Abstand von bis zu 40,00 m zur L 822 errichtet werden, bedürfen einer Genehmigung durch die Straßenbauverwaltung Landesbetrieb Straßenbau NRW gem. § 25 StraßEn- und Wegegesetz - StrWG NRW.

Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde 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 Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen.
Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 (2) DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 (4) DSchG NRW).

C.14 Überschwemmungsgebiete nach § 9 (6a) BauGB

Ü — festgesetztes Überschwemmungsgebiet i. S. des § 76 (2) WHG

Darstellung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

D Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

vorhandene Bebauung

106 — Flurstücksnummer

vorhandene Flurstücksgrenze

15 — Bemaßung in Meter

Flächen für bauliche Besonderheiten eines Gebäudes oder Bauwerkes, wie Durchgänge, Durchfahrten, Luftgeschosse, **Brücken** oder Tunnel

Starkregenvorsorge
Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe zur Höhe baulicher Anlagen angeordnet werden. Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d. h. Kellerfenster und -schächte, Zugänge sowie Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantungen/ Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen.
Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen. Ein niveaugleicher Ausbau kann aufgrund von betrieblichen Erfordernissen zugelassen werden, wenn der Nachweis der Überflutungsvorsorge erbracht wird.
Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert der „Leitfaden Starkregen - Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn 2018). Für Grundstücke mit einer befestigten Fläche von 800 m² und mehr ist ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 zu führen. Dieser ist durch die Stadt Delbrück (in Zusammenarbeit mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Paderborn) auf Plausibilität zu prüfen und entsprechend zu archivieren.
Die aus der Überflutungsprüfung abgeleiteten und notwendigen Maßnahmen, wie Schaffung von Rückhalteräumen, Rückhaltemulden und Entspannungspunkten, sind durch die Stadt Delbrück zu kontrollieren.

Rückstauebene
Bei der Errichtung der Baukörper und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauebene zu beachten. Unter der Rückstauebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen den Rückstau gesichert werden.
Die Definition der Rückstauebene ergibt sich aus der zum Zeitpunkt der jeweils zum Zeitpunkt der Anwendung aktuellen Entwässerungssatzung der Stadt Delbrück.

Regenwassernutzung
Angeregt wird, das anfallende Regenwasser gebäudebezogen zur Bewässerung der Außenflächen zu sammeln und zu nutzen.

Hinweis zu Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung
1. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist vor Ort in Form von Versickerungs- und Rückhaltemulden, Zisternen, Mulden-Rigolen-Anlagen zu versickern.
2. Für die Ableitung des Niederschlagswassers außerhalb der Dachflächen ist auf den Baugrundstücken ein Schlammfang („Hofentwässerung“) vor Einleitung in die Rigolen zwingend vorzusehen, um die Verstopfung von Rohrleitungen aber auch in Abscheidern zu vermeiden.
   Das Mindestvolumen des Schlammfangs ist gem. EN 858-2 in Verbindung mit DIN 1999-100 zu berechnen.
3. Als Rückhalte- und Versickerungsraum innerhalb der nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB bzw. als private Grünfläche festgesetzten Flächen ist das im Bauantrag durch ein Entwässerungskonzept ermittelte Volumen abflusswirksamer Flächen vorzusehen. Die Versickerung in den Untergrund darf nur innerhalb der festgesetzten Flächen erfolgen.

Vogelschutz
Große Glasflächen sind so auszuführen, dass Vogelkollisionen vermieden werden.

Insektenschutz
Innerhalb des Plangebietes soll bei Errichtung von baulichen Anlagen / Gebäuden die Beleuchtung ausschließlich von oben erfolgen und so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird (mittlere Beleuchtungsstärke Em 20 lux). Es wird empfohlen, abgeschirmte Außenleuchten mit geschlossenem Gehäuse zu verwenden.
Um Verbrennungen der Insekten zu vermeiden, sollen die Leuchtmittel nicht heller und wärmer sein als unbedingt nötig. Als insektenfreundlich gelten Leuchtmittel, die möglichst wenig Strahlung im kurzwelligen und UV-Bereich des Farbspektrums abstrahlen. Eine Temperatur von 60°C sollte nicht überschritten werden. Es können beispielsweise Natrium-Niederdrucklampen in sensiblen Naturräumen oder Natrium-Hochdrucklampen sowie warmweiße LEDs eingesetzt werden. Ebenfalls mindert der Einsatz von Bewegungsmeldern das Anlocken und das Kollisionsrisiko, da nur temporär Licht emittiert wird.

Bodenkundliche Baubegleitung
Auf Verlangen der zuständigen Bodenschutzbehörde kann vor dem Beginn der Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes, für deren Durchführung auf den Boden einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von 0,3 ha oder mehr eingewirkt wird (Bebauung, Erschließung, Versickerung, etc.), ein Konzept zum fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden während der Bauzeit verlangt werden (Bodenschutzkonzept). Dieses Bodenschutzkonzept (ggf. mit Bodenschutzplan) ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Paderborn abzustimmen. Die Erstellung und Umsetzung des Bodenschutzkonzeptes ist durch eine bodenkundliche Baubegleitung zu gewährleisten.
Die bodenkundliche Baubegleitung i. S. eines baubegleitenden Bodenschutzes für die Phasen der Planung, Projektierung und Ausschreibung als auch für die Phase der Ausführung (inkl. Zwischenbewirtschaftung) und ggf. Nachsorge ist durch ein Fachbüro / eine Fachstelle mit den notwendigen Fachkenntnissen für den baubegleitenden Bodenschutz gemäß Anhang C der DIN 19639:2019-09 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu erbringen.

Verwendung von Mutterboden
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.
Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Altlasten
Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Paderborn umgehend zu benachrichtigen.
Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

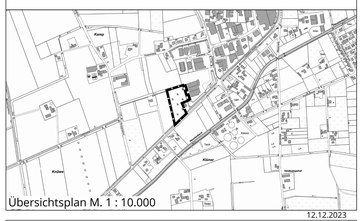
Kampfmittelfunde
Eine Gefährdung durch Kampfmittel kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Sämtliche Arbeiten sind deshalb mit Vorsicht durchzuführen. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren bzw. vor Erdarbeiten genehmigungsfreier Vorhaben sind die zu bebauenden Flächen und Baugruben zu sondieren. Die Anlage 1 TVV (Technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen) ist anzuwenden. Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die Stadt Delbrück - Örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu benachrichtigen.

Fassadenfarbe
Um die Nachteile sowohl von zu dunklen als auch zu hellen Fassaden (Reflexionsgrad bzw. geringen Absorptionsgrad der Sonneneinstrahlung) zu minimieren, sollte eine Fassadenfarbe mit mittlerer Albedo gewählt werden, beispielsweise ein mittlerer Grauton oder pastellartige bzw. helle Farbtöne.

Stadt Delbrück

Bebauungsplan Nr. 56
„Bösendamm“
3. Änderung (Erweiterung)

Verfahrensstand: Vorentwurf
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

12.12.2023

0 10 20 30 40m

Maßstab im Original 1 : 500

Norden

Planunterlage:	Aufstellungsbeschluss:	Frühzeitige Beteiligung	Öffentliche Auslegung	Satzungsbeschluss	Bekanntmachung und Inkrafttreten	Übereinstimmungserklärung
Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: 19.10.2023 Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Lippstadt, den __.__.____ ÖbVI Stör, Mümken und Gurok Vermessungsbüro	Der Rat der Stadt Delbrück hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Delbrück, den __.__.____ Bürgermeister	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ durch die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung statt. Ort und Zeit der Veröffentlichung im Internet sowie der öffentlichen Auslegung wurden am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planungen berührt werden, wurde gem. § 4 (1) BauGB mit Anschreiben / E-Mail vom __.__.____ durchgeführt. Delbrück, den __.__.____ Bürgermeister	Der Rat der Stadt Delbrück hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet sowie der öffentlichen Auslegung wurden am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde vom __.__.____ bis zum __.__.____ gem. § 3 (2) BauGB im Internet veröffentlicht sowie öffentlich ausgeleget. Delbrück, den __.__.____ Bürgermeister	Der Rat der Stadt Delbrück hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung vom __.__.____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Delbrück, den __.__.____ Bürgermeister	Der Beschluss des Bebauungsplanes ist durch die Stadt Delbrück gem. § 10 (3) BauGB am __.__.____ bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist somit am __.__.____ rechtsverbindlich geworden. Delbrück, den __.__.____ Bürgermeister	Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem Beschluss des Rates der Stadt Delbrück vom __.__.____ übereinstimmt und dass nach § 2 (1) und (2) der Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist.