

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG
Stand: Satzungsbeschluss

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

SO = Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Technologiegebiet

Zulässig sind:

- 1.1 Technologieorientierte Betriebe, die der Forschung und Entwicklung dienen und insbesondere eine Kooperation mit der Universität/GHS Paderborn anstreben.
- 1.2 Dienstleistungsbetriebe, wie z. B. Ingenieurgesellschaften, Entwicklungslabors, mess- und prüftechnische Einrichtungen, Softwarehäuser, Betriebe für Beratung, Schulung und Vertriebsförderung.
- 1.3 Betriebe des produzierenden Gewerbes, soweit sie der Forschung und Entwicklung dienen und Prototypen und Kleinserien u. ä. fertigen.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

b = besondere Bauweise; abweichend von der offenen Bauweise sind im SO-Gebiet gemeinsame Grenzbebauungen und Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

3. Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO

- 3.1 Die notwendigen Stellplätze für die Beschäftigten, die nicht auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht werden können, sollen in zentral gelegenen Gemeinschaftsparkierungsanlagen (z.B. Parkpaletten) nachgewiesen werden.
- 3.2 Im SO* ist die Anlage von Stellplätzen auf nicht eigens dafür ausgewiesenen Flächen ausgeschlossen.
- 3.3 Die baulichen Anlagen der Carports dürfen die vorgegebene Bauflucht des zu errichtenden Gebäudes nicht überschreiten.

4. Sichtflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

In Sichtdreiecken dürfen Einfriedungen und Anpflanzungen eine Höhe von 0,70 m über Straßenoberkante nicht überschreiten.

5. Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die mit einem Pflanzgebot umgrenzten Flächen sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Gehweg max. 3,0 m, Stellplätze, Grundstückszufahrten insgesamt max. 5,0 m Breite) und der Wegeverbindung zur Grünfläche Samtfeld vollflächig mit bodendeckender Vegetation (Gehölze, Stauden, Bäume, Kletterpflanzen etc.) zu begrünen.

6. Grundstückseinfriedungen (i. S. von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 letzter Satz BauNVO)

Grundstückseinfriedungen wie Zäune, Mauern und dergleichen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und privaten Grünflächen nicht zulässig.

7. Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Für die einzelnen zu erstellenden Gebäude im Technologiepark werden folgende Traufhöhen – gemessen von der mittleren Verkehrsflächenhöhe – festgesetzt:

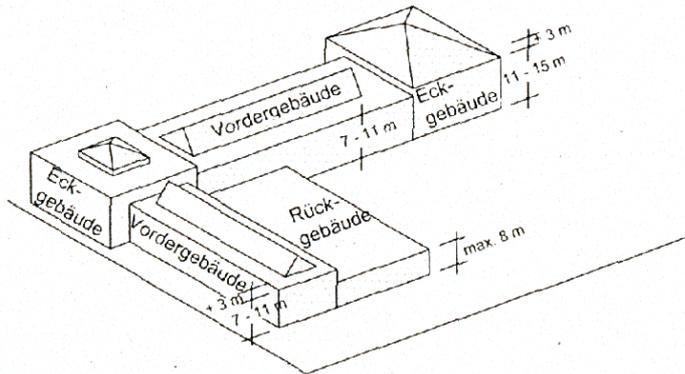
H 1 Eckgebäude min. 11,00 m – max. 15,00 m

H 2 Vordergebäude min. 7,00 m – max. 11,00 m

H 3 Rückgebäude max. 8,00 m und nicht höher als das jeweilige Vordergebäude.

Als max. Gebäude-/Firsthöhe kann bei Dächern und Dachaufbauten die jeweilige Traufhöhe um bis zu 3,00 m überschritten werden.

Bezugspunkte für alle Höhenfestsetzungen sind die Höhen der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.



B. Festsetzungen nach Landesrecht gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 81 Abs. 1 BauO NRW

8. Dachgestaltung

Für die Eckgebäude sind Satteldächer ausgeschlossen.

9. Fassadengestaltung

Die Fassaden gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind überwiegend weiß zu gestalten.

10. Werbeanlagen

Als Werbeanlagen sind ausschließlich Wegweiser bis zu 1 m Höhe zulässig.

C. Sonstige Festsetzungen

Regenwasserversickerung

Im Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen in die städtische Regenwasserkanalisation einzuleiten. Es gilt die Abwasserüberlassungspflicht des Landeswassergesetzes. Weitere Auskünfte erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn.

D. Hinweise/Sonstiges

Archäologische Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem LWL –

Archäologie für Westfalen, Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl und Dieselmotorenkraftstoff) ist die aktuelle „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ einzuhalten. Für die Benutzung von oberirdischen Gewässern und des Grundwassers (Einleitung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren erforderlich.

Vogelschutz

Zum Schutz vor Vogelkollisionen sollten große Glasflächen von z.B. Terrassentrennwänden oder vorgelagerte Laubgänge so ausgeführt werden, dass Vogelkollisionen weitgehend vermieden werden.

Erneuerbare Energien gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 248 BauGB

Ausdrücklich zulässig sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dachflächen sowie Außenwandflächen.

Rückstauenebene

Bei der Erstellung der Bebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau gesichert werden.

Gebäudehöhen

Aus Gründen des Hochwasserschutzes sowie um bei Starkniederschlägen eine Überflutungsgefahr zu vermeiden, ist bei der Errichtung der Neubebauung eigenverantwortlich ein angemessener Überflutungsschutz vorzusehen. Als Empfehlung sollte die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFFB) um mind. 0,15 Meter über der dem Grundstück angrenzenden Straßengröße (im Endausbauzustand) liegen.