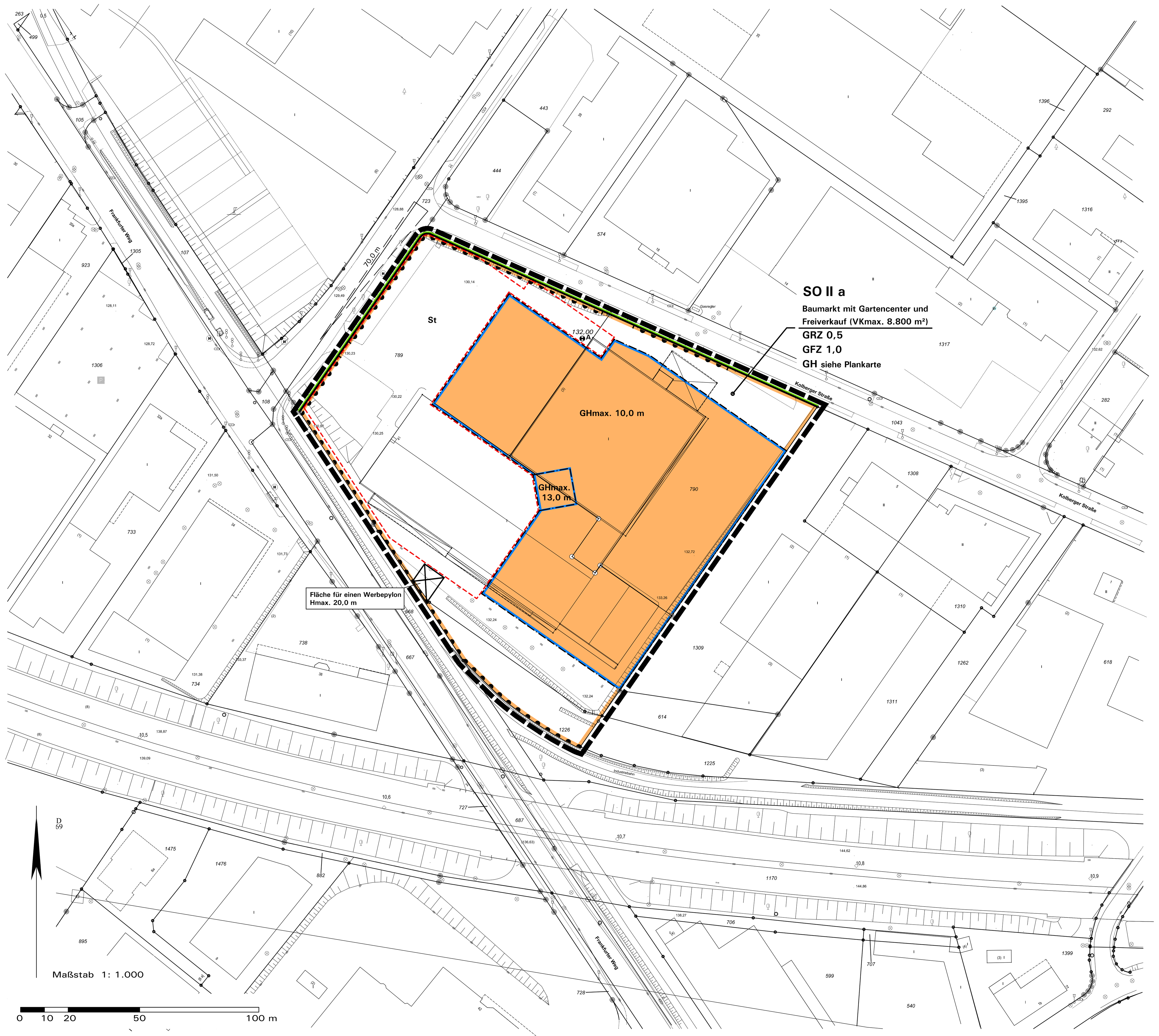
STADT PADERBORN:
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 302
"Baumarkt Frankfurter Weg"



Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

Planzeichenverordnung (PlanzV´90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496).

B. Planzeichen und Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

SO Baumarkt mit Gartencenter und Freiverkauf	**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)** Sondergebiet Baumarkt mit Gartencenter und Freiverkauf, siehe D.1.1
	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
GRZ 0,5	Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß (§ 19 BauNVO), hier 0,5
GFZ 1,0	Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß (§ 20 BauNVO), hier 1,0
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO), hier 2 Vollgeschosse
	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO), siehe D.2.1:
GHmax. 13,0 m	- Zulässige Gesamthöhe, Höchstmaß, z.B. 13,0 m
132,00 A	- Bezugspunkt A für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen
	3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB) Bauweise (§ 22 BauNVO):
a	- abweichende Bauweise, siehe D.3.1
	Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO = - durch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich - nicht überbaubare Grundstücksfläche
	4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
	5. Sonstige Planzeichen gemäß § 9 BauGB
St	Flächen für Stellplätze (§ 9(1) Nr. 4, 22 BauGB)
	Fläche für einen Werbepylon, siehe D.3.3
	Sichtfelder, siehe D.4.1
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB) und des Vorhaben- und Erschließungsplan

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

443	Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer
6	Vorhandene Gebäude mit Hausnummern
132,72	Vorhandene Höhenpunkte, Einmessung: Kreis Paderborn, Katasteramt

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

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

1.1 Das **Sondergebiet Baumarkt mit Gartencenter und Freiverkauf** dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs „Baumarkt mit Gartencenter und Freiverkauf" mit einer **Gesamtverkaufsfläche von maximal 8.800 m²**.

a) Auf insgesamt **maximal 5.000 m² von 8.800 m² Verkaufsfläche** ist das **Baumarktsortiment i.e.S. zulässig.**

Auf insgesamt **maximal 2.400 m² von 8.800 m² Verkaufsfläche** davon ist das Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf (Pflanzen/Samen, Pflanzgefäße sowie Gartenartikel) zulässig.

Auf **maximal 1.550 m² von 8.800 m²** sind die **folgenden, ergänzenden nicht zentrenrelevanten Sortimente** zulässig:

- Zoologischer Bedarf	maximal	550 m²
- Möbel	maximal	510 m²
- Leuchten / Lampen	maximal	300 m²
- Kfz-Zubehör, Fahrräder und Zubehör, Campingartikel	jeweils maximal	70 m²

b) Auf insgesamt **maximal 800 m² von 8.800 m² Verkaufsfläche** sind **die folgenden, zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente** im jeweils zugelassenen Umfang je Sortiment zulässig:

- Wohneinrichtungsbedarf	maximal	270 m²
- Heimtextilien/Haus-/Bett-/Tischwäsche / Gardinen	maximal	200 m²
- Hausrat	maximal	70 m²
- Teppiche	maximal	60 m²
- Nahrungs- und Genussmittel, PBS, Bekleidung, Elektrogroßgeräte	jeweils maximal	50 m²
- Glas/Porzellan/Keramik, Neue Medien / Unterhaltungselektronik, Bücher, Spielwaren, Getränke, Zeitungen / Zeitschriften	jeweils maximal	20 m²

Eigenständige Ladeneinheiten für diese Randsortimente sind unzulässig. Zentrenrelevante sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind nur als Randsortimente zulässig, wenn sie branchenüblich sind und eine deutliche Zuordnung zum Hauptsortiment gegeben ist.

c) Darüber hinaus ist auf einer **Geschossfläche von maximal 150 m² ein Cafe / Bistro** zulässig. Weiterhin ist im Plangebiet **ein Imbissbetrieb** zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB i.V.m der BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO): Die zulässige maximale Gesamthöhe ergibt sich aus der Festsetzung in der Plankarte. Als oberer Bezugspunkt gilt der oberste Abschluss der aufgehenden Außenwand (Oberkante Attika). Der untere Bezugspunkt ist der in der Plankarte festgesetzte Bezugspunkt A mit einer Höhe von 132,00 m ü. NHN.

2.1.1 Als **Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB** kann die festgesetzte maximale Gesamthöhe durch technisch bedingte Dachaufbauten z.B. für Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen in untergeordnetem Flächenumfang um bis zu 3 Meter überschritten werden.

3. Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m BauNVO)

3.1 Abweichend von der offenen **Bauweise** sind Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig.

3.2 Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, Stellplätze sind zusätzlich innerhalb der zeichnerisch dafür festgesetzten Flächen zulässig.

3.3 Innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Fläche ist die Errichtung eines **Werbepylons mit einer Höhe H von maximal 20 m** zulässig. Als Höhe Hmax gilt der oberste Abschluss des Werbepylons über dem Bezugspunkt A .

4. Sonstige Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

4.1 Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,8 bis 2,5 m über Fahrbahn von Sichtbehinderungen jeder Art ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB).

5. Bezug zum Durchführungsvertrag (§ 9(2) i.V.m. § 12(3a) BauGB)

5.1 Der Geltungsbereich des **Vorhaben- und Erschließungsplans** umfasst die Flurstücke 789, 790 und 1226 der Flur 53, Gemarkung Paderborn mit insgesamt rd. 24.900 m². Zulässig sind auf diesen Flächen nur solche **Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet**.

E. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und von Werbeanlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO NRW)

1.1 Bauliche Anlagen

Bei der Gestaltung der Gebäudeaußenhaut sind grelle, glänzende Materialien und Farben, insbesondere Signalfarben oder reflektierende Farben unzulässig. Glasflächen sind grundsätzlich nicht spiegelnd zu gestalten und so auszuführen, dass Vogelkollisionen weitestgehend verhindert werden.

1.2 Werbeanlagen

Größe und Ausladungen

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen eine Größe von max. 1/3 der zugehörigen Wandfläche nicht überschreiten.

Beleuchtung

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel-, Blink- und Blitzlichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig.

Anbringungsort

Zulässig sind selbstleuchtende und nicht selbstleuchtende auf die Fassade aufzubringende Schriftzüge. Oberhalb des Gebäudeabschlusses sind Werbeanlagen unzulässig.

Fahnen, Standtransparente, Hinweistafeln oder Pylone

In der dafür festgesetzten Fläche ist ein Werbepylon mit einer Grundfläche von maximal 2x2 m und einer Höhe H von maximal 20,0 m über Bezugspunkt nach D.2.1 zulässig. Der Pylon darf maximal dreiseitig mit Werbeanlagen von maximal 4,0 x 10,0 m ausgestattet werden. Daneben sind maximal 6 Fahnen mit einer Höhe von höchstens 8 m sowie höchstens 10 weitere freistehende Werbeanlagen mit Höhen von maximal 3 m zulässig. Der Bezugspunkt ist unter D.2.1 definiert.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 4 BauO NRW)

2.1 Für **Pkw-Sammelstellplatzanlagen** ist je angefangene 6 Stellplätze mindestens ein **standortgerechter heimischer Laubbaum** anzupflanzen. Die Pflanzungen sind zwischen, neben oder direkt im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzunehmen.

Es eignen sich beispielsweise folgende Arten:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Französischer Ahorn	Acer monspessulanum
Blumen-Esche	Fraxinus ornus
Hainbuche	Carpinus betulus
Ahornblättrige Platane	Platanus x hispanica
Schmalblättriger Ahorn	Acer opalus

F. Hinweise

1. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn

Es gelten die unten aufgeführten nicht-zentrenrelevanten, nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente gemäß der „Paderborner Liste" (Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn, Stadt und Handel, Dortmund, Oktober 2015):

Zentrenrelevante Sortimente (ohne nahversorgungsrelevante Sortimente)
Antiquitäten
Augenoptik
Bekleidung (ohne Sportbekleidung; inkl. Kürschnerwaren)
Bettwaren (ohne Matratzen)
Bücher
Elektrogroßgeräte
Elektrokleingeräte
Glas/ Porzellan/ Keramik
Haus-/Bett-/Tischwäsche
Hausrat
Heimtextilien/Gardinen
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
Kinderwagen
Medizinische und orthopädische Geräte
Schuhe, Lederwaren
Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)
Teppiche (ohne Teppichböden)
Uhren/Schmuck
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel)
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
(Schnitt-) Blumen
Getränke
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)
Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)
Papier/Büroartikel/Schreibwaren
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
Zeitungen/Zeitschriften
Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
Baumarkt-Sortiment i.e.S.
Büromaschinen
Campingartikel
Erotikartikel
Fahrräder und Zubehör
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör und Motorradfunktionsbekleidung)
Leuchten/Lampen
Matratzen
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Musikinstrumente und Musikalien
Pflanzen/Samen, Pflanzgefäße
Waffen/Jagdbedarf/Angeln/Reitsportartikel (inkl. Reitsportfunktionsbekleidung)
Zoologischer Bedarf
Sonstige Sortimente, anderweitig nicht genannt

2. Ökologische Belange

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird ausdrücklich empfohlen (insbesondere Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Beachten der Artenschutzbelange und -vorschriften bei der Vorbereitung und Durchführung von Baumaßnahmen). Zur Bepflanzung der Grundstücke sind möglichst standortgerechte, heimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Dachbegrünungen werden besonders für Nebenanlagen ebenfalls ausdrücklich empfohlen.

3. 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 Stadt oder dem LWL – Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/ 52002-50, Fax: 0521/52002-39, Email: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

5. Kampfmittel

Einzelfunde sind nicht auszuschließen, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu benachrichtigen.

6. Nutzung von Brauchwasser

Beim Einbau einer Brauchwasseranlage sind die Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN EN 1717 i.V.m. DIN 1988-100 zu beachten. Der Einbau ist dem Wasserversorgungsunternehmen und dem Gesundheitsamt des Kreis Paderborn schriftlich anzuzeigen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.

7. Bauvorbereitende Maßnahmen

Aufgrund der schwierigen Bodenverhältnisse und vorherigen Nutzungen wird im Vorfeld zu geplanten Bauvorhaben dringend eine Baugrunduntersuchung empfohlen. Bei Bohr- und Bauarbeiten sind Verunreinigungen des Kluftgrundwasserleiters unbedingt zu vermeiden.

8. Richtfunktrassen/Bauhöhen

Das Plangebiet wird von Richtfunktrassen sowie vom Interessengebiet der militärischen Luftfahrt tangiert. Um mögliche Interferenzen der Richtfunktrassen sowie Beeinträchtigungen des militärischen Luftraumes zu vermeiden, sind Bauvorhaben bzw. technische Anlagen z.B. Baukräne, Antennen etc. mit einer Höhe von mehr als 12 m mit den Betreibern von Richtfunktrassen abzustimmen. Darüber hinaus sind Vorhaben über 30 m auch dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zuzuleiten und mit diesem abzustimmen. Weitergehende Informationen zu den Betreibern von Richtfunktrassen sind bei der Bundesnetzagentur einzuholen.

9. DIN-Normen/Richtlinien

Die DIN-Normen und Richtlinien, auf die im Bebauungsplan Bezug genommen wird, können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

Planunterlage
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: *06.01.2016* (bzgl. Bebauung) *06.01.2016* (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i. V. m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig. Lichtenau, den *26.09.2016* *gez. Brülke* DS. ÖbVI Frank Brülke

Erarbeitung des Planentwurfes	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Information der Öffentlichkeit gemäß § 13a(3) Nr. 2 BauGB
Technisches Dezernat Paderborn, den *26.09.2016* *gez. C. Warnecke* Technische Beigeordnete **Beauftragtes Planungsbüro in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt** Paderborn, den *14.03.2016* *gez. Schrooten* DS. Dipl.-Ing.	Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am *11.02.2016* nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13a im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am *19.02.2016* ortsüblich bekanntgemacht. Paderborn, den *26.09.2016* Der Bürgermeister i.V. *gez. C. Warnecke* Technische Beigeordnete	Gemäß § 13a(3) Nr. 2 BauGB wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom *22.02.2016* bis *07.03.2016* über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie Auswirkungen informiert. Ort und Zeit wurde am *19.02.2016* ortsüblich bekanntgemacht. Paderborn, den *26.09.2016* Der Bürgermeister i.V. *gez. C. Warnecke* Technische Beigeordnete

Öffentliche Auslegung gemäß§ 13a i.V.m. § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB
Der vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt am *28.04.2016* beschlossene Entwurf des Bebauungsplans hat mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom *17.05.2016* bis *17.06.2016* einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am *06.05.2016* ortsüblich bekanntgemacht worden. Paderborn, den *26.09.2016* Der Bürgermeister i.V. *gez. C. Warnecke* Technische Beigeordnete	Der Rat der Stadt Paderborn hat am *22.09.2016* diesen Bebauungsplan gemäß § 10(1) BauGB als Satzung beschlossen. Paderborn, den *26.09.2016* *gez. C. Warnecke* Technische Beigeordnete *gez. D. Honervogt* Ratsherr *gez. Michael Dreier* Der Bürgermeister	Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans ist gemäß § 10(3) BauGB am *30.09.2016* ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Paderborn, den *04.10.2016* Der Bürgermeister i.V. *gez. C. Warnecke* Technische Beigeordnete

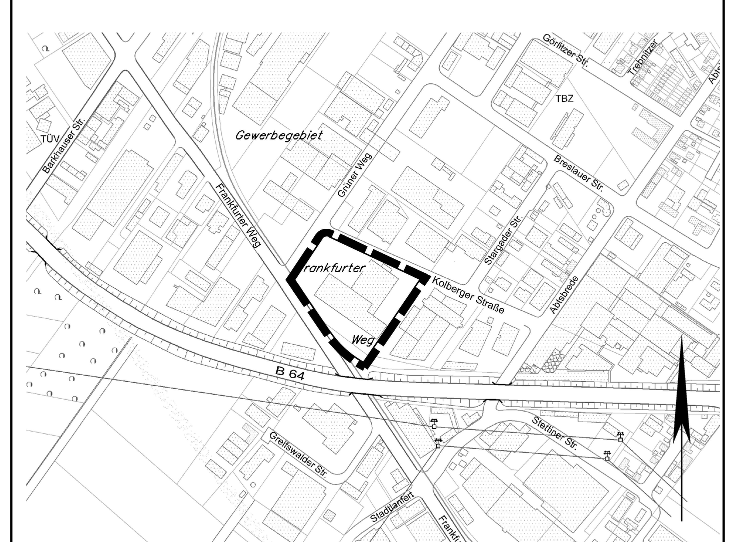
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 302 „Baumarkt Frankfurter Weg" überplant einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 160 A „Frankfurter Weg". Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 302 „Baumarkt Frankfurter Weg" treten die für dessen Geltungsbereich bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 160 A „Frankfurter Weg" insgesamt außer Kraft. Die übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 160 A „Frankfurter Weg" (einschließlich Änderungen) außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 302 „Baumarkt Frankfurter Weg" bleiben unberührt und sind nicht Gegenstand dieser Änderung. Sie gelten weiterhin fort.

STADT PADERBORN:

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 302

„Baumarkt Frankfurter Weg"



Gemarkung Paderborn, Flur 53 — **Übersichtskarte: 1:10.000**

Maßstab: 1:1.000 — Planformat: 106 cm x 84 cm — Nord

0 — 50 — 100 m

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29

Juni 2016

Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: Sc, Le