



Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

GI Industriegebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl

GH_{max} 10,00m maximale Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

durch Baugrenzen festgelegter überbaubarer Bereich

nicht überbaubarer Grundstücksfläche

Baugrenze

a abweichende Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

nachrichtliche Einteilung der öffentlichen Verkehrsfläche

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt und ohne Zu- und Abgang

Sichtdreiecke

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Paderborn

vorhandener Schmutzwasserkanal

Festsetzung von Emissionskontingenten in den einzelnen GI - Bereichen

Darstellung der Richtungssektoren mit Referenzpunkt:

X=32478990 / Y=5737858

Siehe Pkt. 5.1 der Textlichen Festsetzungen

Bestandsangaben

vorn. Gebäude mit Hausnummer und Geschosshöhe

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücknummer

Maßzahl in Meter

Weitere Signaturen siehe DIN 18702

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Industriegebiet

Anlagen der Abstandsklasse I bis IV des Abstandserlasses NRW vom 06.06.2007 (RdErl. MUNLV NRW V-3/8804/25.1) und Anlagen mit Emissionen vergleichbarer Art sind im Plangebiet nicht zulässig.

Anlagen der Abstandsklasse V und VI des Abstandserlasses NRW und Anlagen mit Emissionen vergleichbarer Art sind ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall durch besondere bauliche und/oder technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen nachgewiesen werden kann, dass die Emissionen der Anlage soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des § 3 (1) BImSchG für schutzbedürftige Gebiete vermieden werden. Die Einhaltung dieser Voraussetzung ist anhand der im Einzelfall vorzulegenden Antragsunterlagen zu prüfen.

Innerhalb des Industriegebietes (GI) gemäß § 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sind allgemein zulässig:

- Gewerbetriebe aller Art einschließlich Anlagen der Abstandsklasse VII des Abstandserlasses NRW vom 06.06.2007; Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.

- Tankstellen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.

Jeweils unter der Maßgabe, dass deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{eq,aus} inklusive Zusatzkontingent L_{z,aus} (Kontingenterhöhung nach DIN 45691, DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld, Juni 2016) weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

- GI 1: 60 dB(A) / 51 dB(A) pro m² tags/nachts

- GI 2: 66 dB(A) / 57 dB(A) pro m² tags/nachts

- GI 3: 57 dB(A) / 48 dB(A) pro m² tags/nachts

- GI 4: 64 dB(A) / 55 dB(A) pro m² tags/nachts

(Hinweis: Die Prüfung und Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5) Siehe Pkt. 5.1 der Textlichen Festsetzungen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 9 (3) Nr. 1 BauNVO.

Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO:

- Beherbergungs- und Bordellbetriebe, Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften als Gewerbetriebe aller Art gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.

- Gewerbetriebe und Anlagen als Gewerbetriebe aller Art gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG i.V.m. der 12. BImSchV (Stofffallverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.11.2010 (BGBl. I S. 1643)) darstellen und nicht aufgrund baulicher oder technischer Vorkehrungen / Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.

Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,8.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Dachabschluss / Attika bzw. am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

Die Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen um 2,00 m überschritten werden, wobei ein Rücksprung von der Außenkante der Attika eingehalten werden muss.

Als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe wird die Höhe von 111,5 m über NN festgesetzt.

3. Bauweise

3.1 Abweichende Bauweise

In Abweichung von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

4.1 Die mit Leitungsrechten zu belastende Flächen sind zugunsten der Stadt Paderborn festgesetzt. Im Bereich der Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind keine Überbauungen sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen zulässig.

5. Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

5.1 Im Plangebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq,aus} zusätzlich der Zusatzkontingente L_{z,aus} nach DIN 45691 weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten.

- GI 1: 60 dB(A) / 51 dB(A) pro m² tags/nachts

- GI 2: 66 dB(A) / 57 dB(A) pro m² tags/nachts

- GI 3: 57 dB(A) / 48 dB(A) pro m² tags/nachts

- GI 4: 64 dB(A) / 55 dB(A) pro m² tags/nachts

Die Winkel der Richtungssektoren (bzgl. Nord = 0°) und die Zusatzkontingente betragen:

Richtungssektor	Winkel-Anfang	Winkel-Ende	L _{eq,aus,tags}	L _{eq,aus,nachts}
A	19,6°	79,2°	0	0
B	79,2°	177,9°	6	21
C	177,9°	198,5°	4	4
D	198,5°	232,8°	0	0
E	232,8°	343,9°	10	10
F	343,9°	19,6°	6	21

Der Bezugspunkt befindet sich bei den Koordinaten (UTM-Koordinaten mit Referenzsystem ETRS89):

X=32478990 und Y=5737858

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Für in dem im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis F liegende Immissionspunkte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN45691 das Emissionskontingent L_{eq} der einzelnen Teilflächen durch L_{eq,aus} + L_{z,aus} ersetzt werden.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zur landschaftlichen Einbindung und Abschirmung zu den angrenzenden Nutzungen stänfortechnische Hochstämme und Strauchpflanzungen entsprechend der zu 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. S 215 „Oberrmeiers Feld“ (Auswahlliste) anzupflanzen.

Pflanzenliste (Auswahlliste):

Bäume:

Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Carpinus betulus - Hainbuche

Crataegus monogyna - Weißdorn

Juglans regia - Walnuss

Prunus padus - Traubenkirsche

Quercus petraea - Traubeneiche

Quercus robur - Eiche

Sorbus aucuparia - Eberesche

Tilia cordata - Winterlinde

Sträucher:

Acer campestre - Feldahorn (auch als Baum)

Amelanchier ovalis - Felsenbirne

Cornus mas - Kornelkirsche

Cornus sanguinea - Eroler Hartleule

Corylus avellana - Hasel

Crataegus monogyna - Weißdorn (auch als Baum)

Euonymus europaeus - Pfaffenhut

Ligustrum vulgare - Liguster

Prunus padus - Traubenkirsche

Prunus spinosa - Schwarzdorn

Rosa canina - Hundrose

Salix caprea - Salweide

Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Viburnum opulus - Schneeball

6.2 Als Kompensation / Ersatzfläche wird eine 7.750 m² große Teilfläche aus dem städtischen Kompensationsflächenkontingent im NSG Gunnewiesen in Delbrück-Attepen in Anspruch genommen. Betroffen sind die Grundstücke Gemarkung Anrepen, Flur 7, Flurstück 135 (7.734 m²) sowie das Flurstück 189 (Rest). Auf den Flächen wurde Acker in Grünland umgewandelt. Das Grünland wird extensiv bewirtschaftet.

7. Baugestalterische Festsetzungen

7.1 Werbeanlagen sind zulässig:

- wenn sie nicht mit wechselndem Licht und / oder Signalfarbe betrieben werden;

- für Anlagen auf den Gebäudefassaden gilt:

- Sie dürfen mit ihrer Oberkante den oberen Abschluss des Gebäudes (Attika / First) nicht überschreiten.

- Es sind pro Gebäude maximal 3 Einzelanlagen im Sinne eines Namens- und Schriftzuges bis zu einer Größe von maximal 10,00 x 2,50 m zulässig. Abweichungen hiervon können zugelassen werden, wenn die Größe der Werbeanlagen im Verhältnis zur Fassade insgesamt eine deutlich untergeordnete Fläche einnimmt.

Für freistehende Einzelanlagen gilt:

- Es ist eine freistehende Werbeanlage pro Baugrundstück auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig mit einer Höhe von max. 6,00 m über dem Gelände (Masten, Pylonen).

Belichtete Hinweise für den Suchverkehr sowie Anstrahlungen von Betrieben und Betriebsstellen zu Zwecken des Werkschutzes (Sicherheitsanlagen) sind außerhalb der Werbeanlagen zulässig.

Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der Freien Strecke der L 756 ansprechen, sind nicht zulässig. Abweichungen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung bzw. Genehmigung der Straßenbauverwaltung gem. § 25 Straßenweggesetz NRW zulässig.

7.2 Einfriedungen

Einfriedigung öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedigungen als Maschendrahtzaun / Stabtriebzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig, wenn sie in dem Abstand der Zaunhöhe zur öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb der festgesetzten Anpflanzungsfäche errichtet werden (z.B. 1,20 m Zaunhöhe + 1,20 m Abstand). Im Bereich von Ein- und Ausfahrten darf aus Gründen der Verkehrssicherheit (Übersichtlichkeit) die Befriedung eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

B. Naturschutzbezogene Festsetzungen (§ 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

1. Artenschutzrechtliche Ausgleichs- / Vermeidungsmaßnahmen

Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme wird festgesetzt:

Die westliche und nördliche Plangebietsgrenze sind zu Beginn der Wiederansiedlung der Knoblauchkröte im Bereich des „Langenberges“ mit einem Amphibienzaun zu umgeben. Der Amphibienzaun muss unmittelbar am grabbaren Boden (Gleisbett im Westen, Wald im Norden) abschließen.

Für den Amphibienzaun gilt:

- als Zaunmaterial am besten geeignet sind undurchsichtige Kunststoffgewebe oder verstärkte Kunststoffzäune;

- der Zaun sollte auf jeden Fall UV-beständig, leicht, dauerhaft, wiederverwendbar und pflegeleicht sein;

- der Zaun muss so aufgebaut werden, dass weder am Boden noch zwischen den einzelnen Zaunbahnen Lücken entstehen;

- je nach Geländebeschaffenheit sind 30 bis 50 Haltestäbe je 100 m nötig;

- in offenem Gelände und an Verkehrswegen ist zu beachten, dass die Zäune starken Windkräften ausgesetzt sind. Der Zaun muss in jedem Fall straff gespannt sein;

- das Zaunmaterial ist 10 - 15 cm tief in den Boden einzulassen;

- eine leichte Schrägstellung in Richtung der Bahnstrecke bzw. des Waldes erschwert ein Überklettern.

C. Sonstige Festsetzungen

1. Niederschlagswasserbeseitigung gemäß Landeswassergesetz (LWG NRW)

Das anfallende Niederschlagswasser, das von den bebauten und befestigten Flächen abzuleiten ist, ist in die städtische Regenwasserkanalisation in der „Klausheider Straße“ einzuleiten. Ein Anschlusskanal steht nur hier zur Verfügung. Grundsätzlich muss das einzuleitende Niederschlagswasser auf das zulässige Abflussvolumen von 10 l/s_{ha} gedrosselt werden.

Die erforderlichen Retentionsvolumina für das Dachflächenwasser können zentral oder dezentral, offen (als naturnahe Becken) oder geschlossen in Form von unterirdischen Becken vorgehalten werden.

Eine Verdrückung des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen ist nur möglich, wenn der Grundwasserstand von 1 m zur Unterkante der Versickerungsanlage (Müde) durch Auffüllung des Geländes erreicht werden kann. Zudem müssen in Abhängigkeit der angeschlossenen Dachflächen ausreichend große Versickerungsanlagen zur Verfügung gestellt werden.

Das auf den Hofflächen anfallende Niederschlagswasser muss aufgrund seiner Verschmutzung vor der Einleitung in den Regenwasserkanal gereinigt und auf das zulässige Abflussvolumen gestrosselt werden.

Für die Anlage eines offenen Rückhaltebeckens oder eines unterirdischen Retentionsvolumens sind auf den Baugrundstücken Flächen vorzuhalten. Zur Reinigung des Hofflächenwassers ist eine Regenklär- und -niederschlagsanlage zu errichten. Auch für diese Bauwerke ist eine entsprechende Fläche vorzuhalten.

Im Bauantrag ist bei den Gewerbetriebsflächen ein technischer Nachweis der ausreichenden Dimensionierung der jeweiligen Regenbehandlungsanlage beizufügen. Die Regenklär- und -niederschlagsanlage können im Rahmen der gültigen Regeln der Technik individuell gestaltet werden. Es besteht die Möglichkeit, für mehrere benachbarte Gewerbetriebsflächen eine gemeinsame Rückhalteanlage zu installieren. Die notwendigen Durchleitungsrechte sind dann durch Leitungsrechte im Grundbuch zu sichern.

Für die Gesamtheit ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen.

Die Ableitung und Behandlung des Niederschlagswassers der Bielefelder Straße (L 756) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist vom Straßenbaustützer (Straßen NRW) sicherzustellen.

2. Schmutzwasserreinigung

Der maximale Schmutzwasseranfall der Betriebe ist auf 0,5 l/s_{ha} begrenzt.

3. Sichtdreiecke

Sichtdreiecke sind von allen sich behindernden Anlagen und von Bewuchs über 0,70 m Höhe, gemessen von der Oberkante der Fahrbahn der Verkehrsnotenpunkte, freizuhalten.

D. Hinweise / Sonstiges

1. Archäologische Bodenfunde

Wenn im Falle von Eingriffen in den ungestörten Boden (bspw. bei Bauvorhaben) kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (wie Tonkeramik, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist die Entdeckung nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Gemeinde oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtmolz 24a, 33609 Bielefeld, 0521 52002-39, Fax: 0521 52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte oder Vorfälle in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Wassergefährdende Stoffe

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Holzöl und Dieseldieselkraftstoff) ist die aktuelle „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und 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.

3. Kampfmittelbeseitigung

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 beteiligten Flächen und Baugruben zu sondieren. Die Anlage 1 TVV (Technische Verwaltungsverordnung) 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 örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu benachrichtigen.

4. Normen / Richtlinien

Die DIN-Normen und Richtlinien sowie der Abstandserrlass NRW können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

5. Vogelschutz

Zum Schutz vor Vogelkollisionen sollten große Glasflächen von z. B. Büroeingängen so ausgeführt werden, dass Vogelkollisionen weitgehend vermieden werden.

6. Hochwasserrisiken

Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikoversorge empfohlen. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasserschutzleit- / Objektschutz- und bauliche Vorsorge des Bundes - (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2013)

Rechtsgrundlagen

• Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2016 (BGBl. I S. 1722).

• Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung 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).

• Planzuchtverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutz in der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

• Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.1994 (GV. NRW, S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06.2015 (GV. NRW, S. 496).

• Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung 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).

• Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz-LWG), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.07.2016 (GV. NRW, S. 559)

jeweils in der z. Z. geltenden Fassung.

Für die Ermittlung der Emissionskontingente verwandte Fachgutachten:

- Prognose von Schallmissionen / Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes S 215 „Oberrmeiers Feld“ (DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld, 2016).

- Lärmkontingenterhöhung der Emissionen nach DIN 45691 (DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld, Mai 2016).

Der Fachbeitrag Prognose von Schallmissionen / Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes S 215 „Oberrmeiers Feld“ (DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld, 2016) kann für die Ermittlung der Referenzpunkte für die Richtungssektoren bei der Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 im Stadtplanungsamt der Stadt Paderborn eingesehen werden.

</