

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 Betriebseinschränkungen 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.

- Gewerbebetriebe 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 das nachfolgend angegebene Emissionskontingent LEK inklusive Zusatzkontingent LEK, zus (Kontingentierung 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 Bereitschaftspersonen 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 Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO,

- Gewerbebetriebe und Anlagen als Gewerbebetriebe 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 (Störfallverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.11.2010 (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 mit 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 LEK zuzüglich der Zusatzkontingente LEK_{zus} nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 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	$LEK_{\text{zus, tags}}$	$LEK_{\text{zus, nachts}}$
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 den im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis F liegende Immissionspunkte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN45691 das Emissionskontingent LEK der einzelnen Teilflächen durch $LEK + LEK_{\text{zus}}$ 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 standortheimische Hochstämme und Strauchpflanzungen entsprechend der zu der I. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. S 215 „Obermeiers Feld“ gehörigen Artenliste (Auswahlliste) anzupflanzen.

Pflanzliste (Auswahlliste):

Bäume:

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Juglans regia	- Walnuss
Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winterlinde

Sträucher:

Acer campestre	- Feldahorn (auch als Baum)
Amelanchier ovalis	- Felsenbirne
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn (auch als Baum)
Euonymus europaeus	- Pfaffenhut
Ligustrum vulgare	- Liguster
Prunus padus	- Traubenkirsche
Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Rosa canina	- Hundsrose
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-Anreppen in Anspruch genommen. Betroffen sind die Grundstücke Gemarkung Anreppen, Flur 7, Flurstück 135 (7.734 m² groß) sowie das Flurstück 189 (Rest). Auf den Flächen wurde Acker in Grünland umgewandelt. Das Grünland wird extensiv bewirtschaftet.

7. Baugestalterische Festsetzungen

7.1 Werbeanlagen

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 Betriebsteilen 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

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen als Maschendrahtzaun / Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig, wenn sie in dem Abstand der Zaunhöhe zur öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb der festgesetzten Anpflanzungsfläche 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 Bepflanzung 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 „Langenbergteiches“ 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 Kunststoffbahnen
- 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 zu 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 Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen ist nur möglich, wenn der Grundwasserabstand von 1 m zur Unterkante der Versickerungsanlage (Mulde) durch Auffüllung des Geländes erreicht werden kann. Zudem müssen in Abhängigkeit der angeschlossenen Dachflächen ausreichend große Versickerungsflächen/ Muldenflächen zur Verfügung gestellt werden.

Das auf den Hofflächen anfallende belastete Niederschlagswasser muss aufgrund seiner Verschmutzung vor der Einleitung in den Regenwasserkanal gereinigt und auf das zulässige Abflussvolumen gedrosselt werden. Für die Anlage eines offenen Rückhaltebeckens oder eines unterirdischen Retentionsvolumens sind auf den Baugrundstücken Flächen vorzuhalten. Zur Reinigung des Hofflächenwassers ist eine Regenklärung zu errichten. Auch für diese Bauwerke ist eine entsprechende Fläche vorzuhalten.

Im Bauantrag ist bei den Gewerbegrundstücken ein rechnerischer Nachweis der ausreichenden Dimensionierung der jeweiligen Regenbehandlungssysteme beizufügen. Die Regenrückhalteeinrichtungen können im Rahmen der gültigen Regeln der Technik individuell gestaltet werden. Es besteht die Möglichkeit, für mehrere benachbarte Gewerbegrundstücke eine gemeinsame Rückhaltung zu installieren.

Die notwendigen Durchleitungsrechte sind dann durch Leitungsrechte im Grundbuch zu sichern.

Für die Gesamtfläche 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 Straßenbaulasträger (Straßen NRW) sicherzustellen.

2. Schmutzwassereinleitung

Der maximale Schmutzwasserabfluss der Betriebe ist auf 0,5 l/s*ha begrenzt.

3. Sichtdreiecke

Sichtdreiecke sind von allen sichtbehindernden Anlagen und von Bewuchs über 0,70 m Höhe, gemessen von der Oberkante der Fahrbahn der Verkehrsknotenpunkte, 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 (etwa Tonscherben, 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 Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Wassergefährdende Stoffe

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl und Dieselmotoren) 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.

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 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 örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu benachrichtigen.

4. Normen / Richtlinien

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

5. Vogelschutz

Zum Schutz vor Vogelkollisionen sollten große Glasflächen von z. B. Bürogebäuden 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 Risikovorsorge empfohlen. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundes - (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2013)