Stadt Paderborn

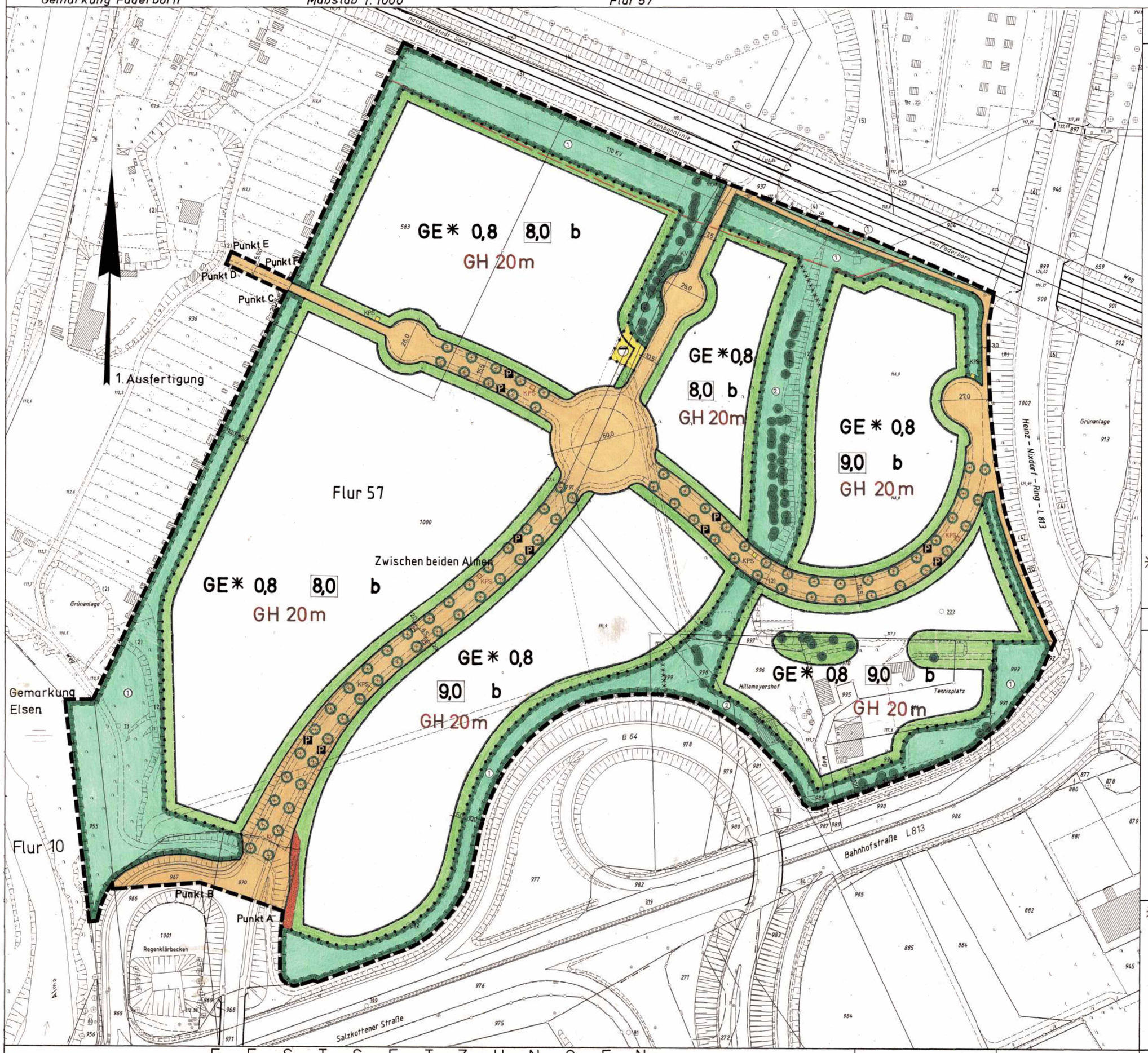
Bebauungsplan Nr. 188

– Gewerbepark Balhorner Feld –

für das Gebiet zwischen
Eisenbahnlinie Paderborn–Lippstadt/Soest, Heinz-Nixdorf-Ring, Bahnhofstraße, B64, Salzkottener Straße, Verbindungslinie der Punkte A-B, Südgrenze des Flurstücks 967, Süd-West-Nordgrenze des Flurstücks 955, Westgrenze der Flurstücke 1000, 583, Verbindungslinien der Punkte C–F und Westgrenze des Flurstücks 583

zur Festsetzung
von Art und Maß baulicher Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Verkehrsflächen.

Gemarkung Paderborn — Maßstab 1:1000 — Flur 57



Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB**
Im festgesetzten Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (GE*) sind abweichend von § 8 BauNVO Einzelhandelsgeschäfte mit folgenden Sortimenten unzulässig:

Zentrenrelvante Sortimentsgruppen:
1. Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
2. Kunst, Antiquitäten
3. Baby-, Kinderartikel
4. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
5. Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
6. Foto, Optik
7. Einrichtungszubehör einschl. Möbel, Haus- u. Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
8. Musikalienhandel
9. Uhren, Schmuck
10. Spielwaren, Sportartikel
11. Teppiche
12. Blumen
13. Campingartikel
14. Fahrräder und Zubehör
15. Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

Nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen:
1. Lebensmittel, Getränke
2. Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

2. **Bauweise gem. § 9 Abs.2 BauGB**
In der besonderen Bauweise (b) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen parallel zur B64 und L813 dürfen keine Stellplätze, Garagen und bauliche Anlagen errichtet werden.

3. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB und § 8 a BNatSchG**
Die im Bebauungsplan mit① bezeichnete Fläche sowie die darauf auszuführende Maßnahme ist gemäß § 8 a BNatSchG den öffentlichen Verkehrsflächen, die mit② bezeichnete Fläche den Bauflächen im GE-Gebiet als Sammelausgleichsmaßnahme zugeordnet. Die anfallenden Kosten werden anteilig auf die Grundstücke im Maßstab der überbaubaren Grundstücksflächen verteilt.

4. **Pflanzgebote gem. § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB**
Von den im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelpflanzgeboten für Bäume im öffentlichen Verkehrsraum kann abgewichen werden, falls technische Gründe dies erfordern. Die Anzahl der Bäume muß jedoch erhalten bleiben.
Für Parkplätze im Gewerbegebiet ist pro 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

B. Sonstige Festsetzungen

1. **Regenwasserversickerung**
✳ ~~In Teilbereichen des Bebauungsplanes kann das auf den privaten~~ Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ~~nach~~ Maßgabe des Stadtentwässerungsbetriebes Paderborn in Form von Mulden oder Rigolen auf den Grundstücken versickert werden. (s. a. Entwässerungs~~gutachten).~~

Hinweise

1. **Kampfmittelbeseitigung**
Der Planbereich ist durch Bombenblindgänger gefährdet. Deshalb sind vor Beginn der Erdarbeiten dem Regierungspräsidenten Detmold detaillierte Lagepläne vorzulegen und die Baugrundstücke einzeln zur Überprüfung zu melden. Die Baustellen sollen frei von Eisenteilen, Baumaterial etc. gehalten werden.

2. **Bodendenkmal**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0521/5 20 02 50, Telefax: 0521/5 20 02 39) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

3. **Außenwerbung**
Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der freien Strecke der Bundesstraße 64 ansprechen sollen, sind unzulässig. und L813

4. **Schmutzwassereinleitung**
Aufgrund der eingeschränkten Leistungsfähigkeit des vorhandenen Schmutzwassersammlers sollte die Schmutzwassereinleitung aus den Betrieben des Gewerbegebietes auf 0,5 L/s/ha begrenzt werden.

5. Für die Errichtung von Außenbeleuchtungsanlagen innerhalb der 40 m-Zone parallel zur B64 und L813 ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen.

✳ Aufgrund der Ergebnisse eines Versickerungsgutachten ist das westlich der Haupterschließungsstraße bis zu der nach Westen in Richtung Kleingartenanlage verlaufenden Stichstraße anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern. Das Versickerungsgutachten kann bei der Stadt Paderborn, Stadtentwässerungsbetrieb, Pontanusstraße 55, eingesehen werden.

FESTSETZUNGEN

Art und Maß baulicher Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

- GE* — Gewerbegebiet mit Nutungsbeschränkung siehe textl. Festsetzungen
- 0,8 — Grundflächenzahl
- z.B. 0,8 — Baumassenzahl
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenze
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- ①② — Zuordnung der Ausgleichsflächen siehe textl. Festsetzungen
- b — besondere Bauweise in der besonderen Bauweis gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge der Gebäude mehr als 50m betragen
- ***** — Grenze der Zuordnungsfläche
- GH — Maximale Gebäudehöhe 20 m

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- P — Öffentliche Parkplatz
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Pflanzempfehlung für Bäume Standorte können sich aus technischen Gründen verändern

Weitere Nutzungsarten

- Fläche für Abwasserbeseitigung/Pumpwerk
- Hochspannungsfreileitung mit Schutzbereich
- Schutzbereich für Bodendenkmäler (DKZ 4218-80 Wüstung Balhorn)
- KPS — Kompaktstation
- Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Paderborn
- KV — Kabelverteilerschrank

BESTANDSANGABEN

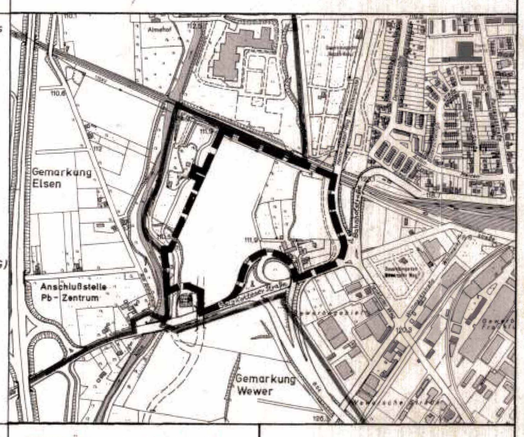
- Wohngebäude mit Hs. Nr. u. Geschoßzahl
- Wirtschafts- u. Industriegebäude mit Geschoßzahl
- Höhenlinie
- Höhenpunkt
- Flurgrenze

Weitere Signaturen siehe DIN 18 702

RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 2,3 und 8 bis 12 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253) § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 7. 3. 1995 (GV. NW. S. 218) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S.127)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – Planz V90) vom 18. 12. 1990.
§ 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. v. 22. 4. 1993 (BGBl. I S.466)

Übersichtsplan 1:10000



Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. 12. 1990
Kartengrundlage: Stadtgrundkarten — Paderborn, den 19. JUNI 97
Stand vom August 1994
Stadtvermessungsamt
Städt. Vermessungsdirektor

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 58 B und 157 I. Änderung außer Kraft gesetzt.

Der Gesamtplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung dem Begrünungsplan und dem Grundstücksverzeichnis. Außerdem ist eine Begründung beigefügt.

Für die Erarbeitung des Planentwurfs:
Baudezernat
Paderborn, den 19. JUNI 97
Amt für Stadtplanung u. Stadtentwicklung — Dipl.-Ing.
Straßen und Brückenbauamt — Städt. Baudirektor
Technischer Beigeordneter

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Paderborn, den 19. JUNI 97
Der Stadtdirektor
I. A.
Städt. Vermessungsdirektor

Der Rat der Stadt hat am 23.9.1993 nach § 2(1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 6.10.1993 ortsüblich bekanntgemacht.
Paderborn, den 19. JUNI 97
Der Stadtdirektor
I.V.
Technischer Beigeordneter

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3(2) BauGB auf die Dauer eines Monats, vom 1. JULI 97 bis 1. AUG. 97 einschließlich, öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 21. JUNI 97 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Paderborn, den 13. JAN. 98
Der Stadtdirektor
I.A.
Städt. Oberverwaltungsrat

Der Rat der Stadt hat nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 25. SEP. 97 und 30. APR. 98 als Satzung beschlossen.
Paderborn, den ~~13. JAN. 98~~ 30. APR. 98
Für den Rat der Stadt — Bürgermeister
Für die Stadtverwaltung — Stadtdirektor
Ratsherr
Technischer Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 11 (1) BauGB am ..... zur Anzeige vorgelegt.
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 11 (3) BauGB wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom .....
Az. 35.21.11-7087
Detmold, den .....
Bezirksregierung
I.A.

Der Satzungsbeschluß ~~Die Durchführung des Anzeigeverfahrens~~ dieses Bebauungsplanes ist nach § ~~11~~ 10(3) BauGB am 16. MAI 98 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Paderborn, den 16. MAI 98
Der Stadtdirektor
I.V.
Technischer Beigeordneter

Violette Änderungen aufgrund der Entscheidungen des Rates der Stadt über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen.
Beschluß vom 25.9.1997 u. 30. APR. 98
Paderborn, den ~~13. JAN. 98~~ 5. MAI 98
Der Stadtdirektor
I.V.
Technischer Beigeordneter