



Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 GE Gewerbegebiete mit Nutzungsbeschränkung (s. textliche Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 0,8 Grundflächenzahl
 z. B. 0,9 Baumannszahl

Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 durch Baugrenzen festgelegter überbaubarer Bereich
 nicht überbaubare Grundstücksflächen
 besondere Bauweise

Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 Straßenverkehrsflächen (Aufteilung nachrichtlich)
 Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 Abwasser

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 110 KV-Leitung mit Schutzbereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 Öffentliche Grünflächen
 Private Grünflächen (Verbot von Stellplätzen, Werbeanlagen und Nebenanlagen)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 Umgrenzung der Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Erhaltungsbott für Bäume

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Paderborn und der Versorgungsträger
 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Paderborn und der Versorgungsträger
 Lärmpegelbereiche (siehe textliche Festsetzungen)

Nachrichtliche Darstellungen
 Überschwemmungsgebiet

Darstellungen zur Information
 Verkehrsflächen
 Pflanzempfehlung für Bäume

Bestandsangaben
 Wohngebäude mit Hausnummer und Geschoszahl
 Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschoszahl
 Höhenlinie
 Höhenpunkt
 Flurgrenze
 Weitere Signaturen siehe DIN 18 702

Textliche Festsetzungen
A. Planungsrechtliche Festsetzungen
1. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 1.1 In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 9 BauNVO allgemein Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Tankstellen, Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.
 1.2 Nicht zulässig sind:
 • Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
 • die den Sexualtrieb ansprechen (Erotikbereich), - Striptease-Lokale, Videotheks mit erotischem Inhalt/Programm (Pornoshows), - Saunas, Swinger-Clubs, - Saunas-Clubs mit erotischem Schwerpunkt, - Nachtlokale mit erotischem Inhalt, Programm bzw. Schwerpunkt,
 • die den Spieltrieb ansprechen, - Spiel- und Automatenhallen, - Casinos, - Wettbüros im Einzelfall ggf. Internet-Cafés,
 • die den Gesellschaftstrieb ansprechen, - Diskotheken, - Tanzlokalen-cafés, Musik-Clubs, - Festhallen und Hochzeitsäle, - Nachtlokale mit kulturellem Inhalt, Programm bzw. Schwerpunkt, - Multiplexkinos, - im Einzelfall ggf. Varietés, - im Einzelfall ggf. Bowlingcenter, - im Einzelfall ggf. Billardclubs,
 • Einzelhandelsbetriebe, davon ausgenommen Kfz-Handel,
 • Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO und
 • Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.
 1.3 Ausnahmsweise zulässig sind:
 • Handwerks- oder Produktionsbetriebe können sich mit einem flächenmäßig deutlich untergeordneten Verkaufsbereich von 10 % der Betriebsfläche, jedoch nicht mehr als 800 m², in das gewerbliche Umfeld integrieren, wenn ein unmittelbarer betrieblicher Zusammenhang in räumlicher, wirtschaftlicher und betriebsstruktureller Hinsicht mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung der Produkte oder Reparatur- und Serviceleistungen besteht.
 • Gastronomische Nutzungen sind als betriebsbezogene Einrichtungen im gesamten Plangebiet zulässig. Eine generelle Nutzung durch die Allgemeinheit als Schank- und Speisewirtschaft ist nur zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Betriebe erfolgen. Ausnahmsweise zulässig sind auch Schnellimbisseries, Imbissstuben sowie Kioske mit bis zu 50 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel, Getränke u. a. nahversorgungsrelevante Sortimente zur Versorgung der in diesem Gebiet Tätigen, jedoch nur im baulich-gestalterischen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben. Verkaufswagen im Sinne von „fliegenden Bauten“ sind nicht zulässig.
 • Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, wobei sie als freistehende Wohngebäude unzulässig sind.
 2. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 In der besonderen Bauweise (b) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen.
 3. Höchstzulässige Gebäudehöhe gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 V. mit §§ 16 und 18 BauNVO
 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird im Bebauungsplan durch Eintrag der max. Gebäudehöhe im Plan festgesetzt. Dazu werden folgende Bezugspunkte bestimmt:
 • Untere Bezugshöhe ist die im Mittel gemessene OK-Verkehrsfäche an der Grundstücksgrenze. Verläuft die Verkehrsfläche nicht eben, wird der Messpunkt zwischen dem höchsten und tiefsten an das

Baugrundstück angrenzenden Teil der Verkehrsfläche gemittelt.
 • Oberer Bezugspunkt ist beim Flachdach die OK-Akzisse.
 • Oberer Bezugspunkt bei geneigten Dachflächen ist die Firstlinie.
 • Eine Überschreitung der im Plan festgelegten maximalen Gebäudehöhe ist durch untergeordnete Bauteile (Treppenhäuser, Aufzüge, Technikbauten, Masten, Antennen u. ä.) um bis zu 4 m zulässig, jedoch nur bis zu einer Gesamthöhe von 50 m.
 4. Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 Von den im Bebauungsplan eingesetzten 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 pro 5 Stellplätze ein großkröniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
 5. Vorkerkehr zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Bei Neubau, Umbau oder Erweiterung von schutzbedürftigen Gebäuden sind für alle in den Lärmpegelbereichen III bis V befindlichen Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ein entsprechender baulicher Schallschutz gegen Verkehrslärmwirkungen nach den Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen (Schallschutzwand und Außenbauteile mit entsprechendem Schalldämmmaß).
 An den mit den relevanten Lärmpegelbereichen I bis VII gekennzeichneten Gebäudeseiten und Dächern von schutzbedürftigen Räumen sind jeweils bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R_{wa} an der Außenbauteile gemäß DIN 4109 wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpiegel (dB(A))	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R _{wa} in dB
I	bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40
V	71 bis 75	45
VI	76 bis 80	50
VII	>80	>50

 Für Schlafräume und Kinderzimmer ist abweichend zu den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen folgende Darstellung heranzuziehen.

 Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu benachrichtigen.
 3. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
 Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl und Dieselkraftstoff) ist die aktuelle „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ einzuhalten. Für die Benutzung von oberirdischen Gewässern und des Grundwassers (Entleerung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren erforderlich.
 4. Schmutzwasser
 Aufgrund der eingeschränkten Leistungsfähigkeit des vorhandenen Schmutzwassersammlers ist die Schmutzwasserentleitung aus dem Betrieb des Gewerbegebietes auf 0,5 l/s/t zu begrenzen.
 5. Hochwasserrisiken
 Das Bebauungsplangebiet liegt teilweise in einem durch Extremhochwasser gefährdeten Gebiet. Im Extremhochwassersgebiet (HO 101/500) werden im Sinne des § 5 Abs. 2 WHWS eine hochwasserangepasste Bauweise sowie weitere Maßnahmen der Eigenvorsorge empfohlen. Die Gebietsabgrenzungen der unterschiedlichen Hochwasserrisiken sind den Hochwassergefahren- und -risikokarten der Bezirksregierung Detmold zu entnehmen. Die Gebietsabgrenzungen der Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Auch hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikoversorge empfohlen.
 Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasserschutzleitf.-Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2013.
 6. Vogelschutz
 Zum Schutz vor Vogelkollisionen sollten große Glasflächen von z. B. Terrassenerkennungen oder vorgelagerte Laubgänge so ausgeführt werden, dass Vogelkollisionen weitgehend vermieden werden.
 7. Richtfunktrassen / Bauhöhen
 Das Plangebiet wird von raumbedeutsamen Richtfunktrassen sowie dem Interessengebiet der militärischen Luftfahrt tangiert. Um mögliche Interferenzen der Richtfunktrassen sowie Beeinträchtigungen des militärischen Luftraumes zu vermeiden, sind Bauvorhaben bzw. technische Anlagen wie z. B. Baukräne, Antennen etc. mit einer Höhe von mehr als 20 m in dem Betriebsbereich 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. Der Verlauf sowie die Betreiber der Richtfunktrassen (Stand: Oktober 2014) sind der städtebaulichen Begründung zu entnehmen. Weitergehende Informationen zu den Betreibern von Richtfunktrassen sind bei der Bundesnetzagentur einzuholen.
 8. Bahngrenze
 Bauliche Veränderungs- oder Planungsabsichten in der Nähe der Bahngrenze oder im Grenzbereich der Bahnstrecke sind im Rahmen der Baugenehmigung mit der DB-Netz AG abzustimmen.
 9. DIN-Normen/Richtlinien
 Die DIN-Normen und Richtlinien können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.
 10. Bestandteile des Bebauungsplanes
 Der Bebauungsplan Nr. 188 I „Änderung ‚Bahorner Feld‘“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, der Begründung mit einem Überblick sowie einem Schallgutachten.

Rechtsgrundlagen
 • Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954).
 • Raumverordnungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548, 1551).
 • Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1500).
 • Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878).
 • Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294), jeweils in der z. Z. geltenden Fassung.

Rechtsgrundlagen
 Die innerhalb der Grundstückskonturen gestrichelt dargestellten Gebäudeumrisse und die vorgeschlagenen Grundstücksaufteilungen sind unverbindliche Vorschläge und keine Festsetzungen des Bebauungsplanes.
 Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 1000.
 Städtebaulicher Entwurf: Nuran Özmen
 Planzeichnung: Angelika Bunt
 Stand: Juni 2015

Rechtsgrundlagen
 Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 1000.
 Städtebaulicher Entwurf: Nuran Özmen
 Planzeichnung: Angelika Bunt
 Stand: Juni 2015

Rechtsgrundlagen
 Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 1000.
 Städtebaulicher Entwurf: Nuran Özmen
 Planzeichnung: Angelika Bunt
 Stand: Juni 2015

Rechtsgrundlagen
 Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 1000.
 Städtebaulicher Entwurf: Nuran Özmen
 Planzeichnung: Angelika Bunt
 Stand: Juni 2015

Rechtsgrundlagen
 Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 1000.
 Städtebaulicher Entwurf: Nuran Özmen
 Planzeichnung: Angelika Bunt
 Stand: Juni 2015

Rechtsgrundlagen
 Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 1000.
 Städtebaulicher Entwurf: Nuran Özmen
 Planzeichnung: Angelika Bunt
 Stand: Juni 2015

Rechtsgrundlagen
 Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 1000.
 Städtebaulicher Entwurf: Nuran Özmen
 Planzeichnung: Angelika Bunt
 Stand: Juni 2015

Rechtsgrundlagen
 Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 1000.
 Städtebaulicher Entwurf: Nuran Özmen
 Planzeichnung: Angelika Bunt
 Stand: Juni 2015

Rechtsgrundlagen
 Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 1000.
 Städtebaulicher Entwurf: Nuran Özmen
 Planzeichnung: Angelika Bunt
 Stand: Juni 2015

Rechtsgrundlagen
 Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 1000.
 Städtebaulicher Entwurf: Nuran Özmen
 Planzeichnung: Angelika Bunt
 Stand: Juni 2015

Rechtsgrundlagen
 Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 1000.
 Städtebaulicher Entwurf: Nuran Özmen
 Planzeichnung: Angelika Bunt
 Stand: Juni 2015

Rechtsgrundlagen
 Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 1000.
 Städtebaulicher Entwurf: Nuran Özmen
 Planzeichnung: Angelika Bunt
 Stand: Juni 2015

Rechtsgrundlagen
 Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 1000.
 Städtebaulicher Entwurf: Nuran Özmen
 Planzeichnung: Angelika Bunt
 Stand: Juni 2015

Rechtsgrundlagen
 Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 1000.
 Städtebaulicher Entwurf: Nuran Özmen
 Planzeichnung: Angelika Bunt
 Stand: Juni 2015

Rechtsgrundlagen
 Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 1000.
 Städtebaulicher Entwurf: Nuran Özmen
 Planzeichnung: Angelika Bunt
 Stand: Juni 2015

Rechtsgrundlagen
 Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 1000.
 Städtebaulicher Entwurf: Nuran Özmen
 Planzeichnung: Angelika Bunt
 Stand: Juni 2015

Rechtsgrundlagen
 Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 1000.
 Städtebaulicher Entwurf: Nuran Özmen
 Planzeichnung: Angelika Bunt
 Stand: Juni 2015

Rechtsgrundlagen
 Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 1000.
 Städtebaulicher Entwurf: Nuran Özmen
 Planzeichnung: Angelika Bunt
 Stand: Juni 2015

Rechtsgrundlagen
 Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 1000.
 Städtebaulicher Entwurf: Nuran Özmen
 Planzeichnung: Angelika Bunt
 Stand: Juni 2015

Rechtsgrundlagen
 Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 1000.
 Städtebaulicher Entwurf: Nuran Özmen
 Planzeichnung: Angelika Bunt
 Stand: Juni 2015

Rechtsgrundlagen
 Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 1000.
 Städtebaulicher Entwurf: Nuran Özmen
 Planzeichnung: Angelika Bunt
 Stand: Juni 2015

Rechtsgrundlagen
 Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 1000.
 Städtebaulicher Entwurf: Nuran Özmen
 Planzeichnung: Angelika Bunt
 Stand: Juni 2015

Rechtsgrundlagen
 Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 1000.
 Städtebaulicher Entwurf: Nuran Özmen
 Planzeichnung: Angelika Bunt
 Stand: Juni 2015

Rechtsgrundlagen
 Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 1000.
 Städtebaulicher Entwurf: Nuran Özmen
 Planzeichnung: Angelika Bunt
 Stand: Juni 2015

Rechtsgrundlagen
 Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 1000.
 Städtebaulicher Entwurf: Nuran Özmen
 Planzeichnung: Angelika Bunt
 Stand: Juni 2015

Rechtsgrundlagen
 Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 1000.
 Städtebaulicher Entwurf: Nuran Özmen
 Planzeichnung: Angelika Bunt
 Stand: Juni 2015

Rechtsgrundlagen
 Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 1000.
 Städtebaulicher Entwurf: Nuran Özmen
 Planzeichnung: Angelika Bunt
 Stand: Juni 2015

Rechtsgrundlagen
 Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 1000.
 Städtebaulicher Entwurf: Nuran Özmen
 Planzeichnung: Angelika Bunt
 Stand: Juni 2015

Rechtsgrundlagen
 Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 1000.
 Städtebaulicher Entwurf: Nuran Özmen
 Planzeichnung: Angelika Bunt
 Stand: Juni 2015

Rechtsgrundlagen
 Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 1000.
 Städtebaulicher Entwurf: Nuran Özmen
 Planzeichnung: Angelika Bunt
 Stand: Juni 2015

Rechtsgrundlagen
 Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 1000.
 Städtebaulicher Entwurf: Nuran Özmen
 Planzeichnung: Angelika Bunt
 Stand: Juni 2015

Rechtsgrundlagen
 Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 1000.
 Städtebaulicher Entwurf: Nuran Özmen
 Planzeichnung: Angelika Bunt
 Stand: Juni 2015

Rechtsgrundlagen
 Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 1000.
 Städtebaulicher Entwurf: Nuran Özmen
 Planzeichnung: Angelika Bunt
 Stand: Juni 2015

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 GE Gewerbegebiete mit Nutzungsbeschränkung (s. textliche Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 0,8 Grundflächenzahl
 z. B. 0,9 Baumannszahl

Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 durch Baugrenzen festgelegter überbaubarer Bereich
 nicht überbaubare Grundstücksflächen
 besondere Bauweise

Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 Straßenverkehrsflächen (Aufteilung nachrichtlich)
 Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 Abwasser

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 110 KV-Leitung mit Schutzbereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 Öffentliche Grünflächen
 Private Grünflächen (Verbot von Stellplätzen, Werbeanlagen und Nebenanlagen)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 Umgrenzung der Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Erhaltungsbott für Bäume

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Paderborn und der Versorgungsträger
 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Paderborn und der Versorgungsträger
 Lärmpegelbereiche (siehe textliche Festsetzungen)

Nachrichtliche Darstellungen
 Überschwemmungsgebiet

Darstellungen zur Information
 Verkehrsflächen
 Pflanzempfehlung für Bäume

Bestandsangaben
 Wohngebäude mit Hausnummer und Geschoszahl
 Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschoszahl
 Höhenlinie
 Höhenpunkt
 Flurgrenze
 Weitere Signaturen siehe DIN 18 702

Textliche Festsetzungen
A. Planungsrechtliche Festsetzungen
1. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 1.1 In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 9 BauNVO allgemein Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Tankstellen, Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.
 1.2 Nicht zulässig sind:
 • Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
 • die den Sexualtrieb ansprechen (Erotikbereich), - Striptease-Lokale, Videotheks mit erotischem Inhalt/Programm (Pornoshows), - Saunas, Swinger-Clubs, - Saunas-Clubs mit erotischem Schwerpunkt, - Nachtlokale mit erotischem Inhalt, Programm bzw. Schwerpunkt,
 • die den Spieltrieb ansprechen, - Spiel- und Automatenhallen, - Casinos, - Wettbüros im Einzelfall ggf. Internet-Cafés,
 • die den Gesellschaftstrieb ansprechen, - Diskotheken, - Tanzlokalen-cafés, Musik-Clubs, - Festhallen und Hochzeitsäle, - Nachtlokale mit kulturellem Inhalt, Programm bzw. Schwerpunkt, - Multiplexkinos, - im Einzelfall ggf. Varietés, - im Einzelfall ggf. Bowlingcenter, - im Einzelfall ggf. Billardclubs,
 • Einzelhandelsbetriebe, davon ausgenommen Kfz-Handel,
 • Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO und
 • Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.
 1.3 Ausnahmsweise zulässig sind:
 • Handwerks- oder Produktionsbetriebe können sich mit einem flächenmäßig deutlich untergeordneten Verkaufsbereich von 10 % der Betriebsfläche, jedoch nicht mehr als 800 m², in das gewerbliche Umfeld integrieren, wenn ein unmittelbarer betrieblicher Zusammenhang in räumlicher, wirtschaftlicher und betriebsstruktureller Hinsicht mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung der Produkte oder Reparatur- und Serviceleistungen besteht.
 • Gastronomische Nutzungen sind als betriebsbezogene Einrichtungen im gesamten Plangebiet zulässig. Eine generelle Nutzung durch die Allgemeinheit als Schank- und Speisewirtschaft ist nur zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Betriebe erfolgen. Ausnahmsweise zulässig sind auch Schnellimbisseries, Imbissstuben sowie Kioske mit bis zu 50 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel, Getränke u. a. nahversorgungsrelevante Sortimente zur Versorgung der in diesem Gebiet Tätigen, jedoch nur im baulich-gestalterischen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben. Verkaufswagen im Sinne von „fliegenden Bauten“ sind nicht zulässig.
 • Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, wobei sie als freistehende Wohngebäude unzulässig sind.
 2. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 In der besonderen Bauweise (b) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen.
 3. Höchstzulässige Gebäudehöhe gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 V. mit §§ 16 und 18 BauNVO
 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird im Bebauungsplan durch Eintrag der max. Gebäudehöhe im Plan festgesetzt. Dazu werden folgende Bezugspunkte bestimmt:
 • Untere Bezugshöhe ist die im Mittel gemessene OK-Verkehrsfäche an der Grundstücksgrenze. Verläuft die Verkehrsfläche nicht eben, wird der Messpunkt zwischen dem höchsten und tiefsten an das

Baugrundstück angrenzenden Teil der Verkehrsfläche gemittelt.
 • Oberer Bezugspunkt ist beim Flachdach die OK-Akzisse.
 • Oberer Bezugspunkt bei geneigten Dachflächen ist die Firstlinie.
 • Eine Überschreitung der im Plan festgelegten maximalen Gebäudehöhe ist durch untergeordnete Bauteile (Treppenhäuser, Aufzüge, Technikbauten, Masten, Antennen u. ä.) um bis zu 4 m zulässig, jedoch nur bis zu einer Gesamthöhe von 50 m.
 4. Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 Von den im Bebauungsplan eingesetzten 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 pro 5 Stellplätze ein großkröniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
 5. Vorkerkehr zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Bei Neubau, Umbau oder Erweiterung von schutzbedürftigen Gebäuden sind für alle in den Lärmpegelbereichen III bis V befindlichen Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ein entsprechender baulicher Schallschutz gegen Verkehrslärmwirkungen nach den Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen (Schallschutzwand und Außenbauteile mit entsprechendem Schalldämmmaß).
 An den mit den relevanten Lärmpegelbereichen I bis VII gekennzeichneten Gebäudeseiten und Dächern von schutzbedürftigen Räumen sind jeweils bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R_{wa} an der Außenbauteile gemäß DIN 4109 wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpiegel (dB(A))	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R _{wa} in dB
I	bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40
V	71 bis 75	45
VI	76 bis 80	50
VII	>80	>50

 Für Schlafräume und Kinderzimmer ist abweichend zu den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen folgende Darstellung heranzuziehen.

 Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu benachrichtigen.
 3. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
 Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl und Dieselkraftstoff) ist die aktuelle „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ einzuhalten. Für die Benutzung von oberirdischen Gewässern und des Grundwassers (Entleerung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren erforderlich.
 4. Schmutzwasser
 Aufgrund der eingeschränkten Leistungsfähigkeit des vorhandenen Schmutzwassersammlers ist die Schmutzwasserentleitung aus dem Betrieb des Gewerbegebietes auf 0,5 l/s/t zu begrenzen.
 5. Hochwasserrisiken
 Das Bebauungsplangebiet liegt teilweise in einem durch Extremhochwasser gefährdeten Gebiet. Im Extremhochwassersgebiet (HO 101/500) werden im Sinne des § 5 Abs. 2 WHWS eine hochwasserangepasste Bauweise sowie weitere Maßnahmen der Eigenvorsorge empfohlen. Die Gebietsabgrenzungen der unterschiedlichen Hochwasserrisiken sind den Hochwassergefahren- und -risikokarten der Bezirksregierung Detmold zu entnehmen. Die Gebietsabgrenzungen der Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Auch hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikoversorge empfohlen.
 Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasserschutzleitf.-Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2013.
 6. Vogelschutz
 Zum Schutz vor Vogelkollisionen sollten große Glasflächen von z. B. Terrassenerkennungen oder vorgelagerte Laubgänge so ausgeführt werden, dass Vogelkollisionen weitgehend vermieden werden.