Stadt Paderborn

Bebauungsplan Nr. S88 I. Änderung

- Achsenschmiede -

für die drei Teilgebiet zwischen Teutoburger Straße, Bundesautobahn A33, Bielefelder Straße und Südstraße

Gemarkung Sande | **Maßstab 1 : 1000** | **Flur 3 und 20**

ÜBERSICHTSPLAN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- GE — Gewerbegebiet
- GE*/GE** — Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (s. textliche Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 — Grundflächenzahl
- (2,4) — Geschossflächenzahl

Grünflächen

- private Grünfläche

Landwirtschaft / Wald

- Wald

Nachrichtliche Darstellungen

- [V] — Verkehrsgrünfläche (nachrichtlich dargestellt)
- Pflanzgebot von flächenhaften Anpflanzungen

Weitere Nutzungsarten

- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise, -linie und -grenze

- g — geschlossene Bauweise
- b — besondere Bauweise (offene Bauweise, jedoch Gebäude länger als 50 m zulässig)
- Baugrenze

Bestandsangaben

- Wohngebäude mit Hausnummer und Geschoßzahl
- Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschoßzahl
- Höhenlinie
- Höhenpunkt
- Flurgrenze

Weitere Signaturen siehe DIN 18 702

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche (Aufteilung nachrichtlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- nicht zum Anbau bestimmter Bereich, Verbot zur Anlage von Ein- und Ausfahrten
- Sichtdreieck

Violette Änderungen aufgrund der Entscheidungen des Rates der Stadt über die vorgebrachten Anregungen.

Beschluss vom 19.12.2002

Beschluss vom 05.06.2003

Paderborn, 05. Juni 2003

Der Bürgermeister i. V.

Technischer Beigeordneter

Schutzmaßnahmen

- Umgrenzung der Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Schutzstreifen für Hochspannungsfreileitungen, Unterbauung und Bepflanzung bzw. Auforstung nur mit Zustimmung des Versorgungsträgers
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Grenze des Änderungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Paderborn und/oder Straßen.NRW.
- mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Pesag
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- z.B. (3) — Kennzeichnung der Zuordnungsflächen (s. textliche Festsetzungen)

Kartengrundlage : Stadtgrundkarte
Stand vom : Januar 2002
Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.
Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt.

Paderborn, 26. Sep. 2002

Der Bürgermeister i.A.

Städt. Vermessungsdirektor

Für die Erarbeitung des Planentwurfs:

Baudezernat

Paderborn, 26. Sep. 2002

Technischer Beigeordneter

Paderborn, 25. Sep. 2002

Stadtplanungsamt

Dipl. Ing.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt hat am 22. März 2001 nach § 2 (1) BauGB die Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am 02. Juni 2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Paderborn, 26. Sep. 2002

Der Bürgermeister i. V.

Technischer Beigeordneter

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats, vom 01. Okt. 2002 bis 04. Nov. 2002 einschließlich, öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 21. Sep. 2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Paderborn, 05. Juni 2003

Der Bürgermeister i. V.

Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt hat nach § 10 (1)BauGB die Teilbereiche 2 und 3 am 19.12.2002 und den Teilbereich 1 am 05.06.2003 als Satzung beschlossen.

Paderborn, 05.06.2003

Technischer Beigeordneter

Der Bürgermeister

Ratsherr

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist nach § 10 (3) BauGB am 08. Nov. 2003 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Paderborn, 10. Nov. 2003

Der Bürgermeister i. V.

Technischer Beigeordneter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung gemäß § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO

1.1 Im Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (GE*) sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen in den angrenzenden Bereichen nicht wesentlich stören.

1.2 In dem im Änderungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (GE**) sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen in den angrenzenden Bereichen nicht wesentlich stören. Es ist eine geschlossene Bauweise vorgeschrieben.
Wände an der zur Wohnbebauung gewandten Seite sind ohne Öffnung (als geschlossene Baukörper) mit einer Mindesthöhe von 6,00 m und einer Maximalhöhe von 8,00 m bzw. 13,50 m über der Geländeoberkante zu errichten. Schalltechnisch relevante Anlagen wie Entlüfter, Kühlanlagen, Abluftöffnungen usw. sind nur an der wohnabgewandten Seite der Gebäude zulässig.
Zur Genehmigung baulicher Anlagen im Gewerbegebiet mit Einschränkung (GE**) ist durch schalltechnische Gutachten nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet (WA) von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) eingehalten werden.
Zudem ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass Geruchs- oder sonstige gesundheitsgefährdende Emissionen nicht auftreten.
* Dies gilt auch für Wände an der Südseite des Grundstücks Gemarkung Sande, Flur 3, Flurstück 44.

2. Außenwerbung

Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der A 33 und der freien Strecke der L 756 ansprechen sollen, sind nicht zulässig.

3. Sichtflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Sichtdreiecke sind von allen sichtbehindernden Anlagen und von Bewuchs über 0,70 m Höhe, gemessen von der Oberkante der Fahrbahn der Verkehrsknotenpunkte, freizuhalten.

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

Die erforderliche Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft für die Neuausweisung gewerblicher Bauflächen wird teilweise auf den Baugrundstücken selbst als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie durch Minderungsmaßnahmen geregelt. Der danach verbleibende Kompensationsbedarf wird außerhalb des Plangebietes auf einer Teilfläche der bereits von der Stadt Paderborn angelegten Kompensationsfläche Nr. 89 ND „Piepenbrink-Ost" im Sander Bruch (Flur 2, Flurstück 60 tlw., Gemarkung Sande) nachgewiesen.
Folgende detaillierte Zuordnung wird festgesetzt:
Zum Ausgleich für die Neuanlage von Verkehrsflächen wird die außerhalb des Plangebiets im Sander Bruch (Flur 2, Flurstück 60 tlw., Gemarkung Sande) liegende und im Grünordnungsplan mit ① bezeichnete Ausgleichsfläche in der Größe von 2.558 m² zugeordnet.
Der neuen gewerblichen Baufläche auf dem Grundstück der Gemarkung Sande, Flur 3, Flurstück 44 wird zum Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe die auf dem gleichen Grundstück festgesetzte und mit ④ bezeichnete Ausgleichsfläche in der Größe von 1.146 m² zugeordnet. Darüber hinaus wird eine im Sander Bruch (Flur 2, Flurstück 60 tlw., Gemarkung Sande) liegende und im Grünordnungsplan mit ⑤ bezeichnete Ausgleichsfläche in der Größe von 597 m² zugeordnet.
Den gewerblichen Bauflächen auf den Grundstücken der Gemarkung Sande, Flur 3, Flurstücke 170, 171, 172, 177 und 178 wird zum Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe neben der bereits angelegten Maßnahme in der Gemarkung Sande, Flur 2, Flurstück 60 tlw. in der Größe von 4.500 m² auch die auf den Grundstücken der Gemarkung Sande, Flur 3, Flurstücke 170, 171, 172, 177 und 178 festgesetzten und mit ⑥ bezeichneten Ausgleichsflächen in der Größe von 3.253 m² zugeordnet. Darüber hinaus wird eine im Sander Bruch (Flur 2, Flurstück 60 tlw., Gemarkung Sande) liegende und im Grünordnungsplan mit ② bezeichnete Ausgleichsfläche in der Größe von 3.890 m² zugeordnet.
Den gewerblichen Bauflächen auf den Grundstücken der Gemarkung Sande, Flur 20, Flurstücke 24, 25, 101, 102, 103, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158 und der Gemarkung Sande, Flur 3, Flurstücke 148, 150, 154 und 155 wird zum Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe die auf dem Grundstück der Gemarkung Sande, Flur 20, Flurstück 152 festgesetzte und mit ③ bezeichnete Ausgleichsfläche in der Größe von 4655 m² zugeordnet.
Ein Grünordnungsplan, der die detaillierten Maßnahmen darstellt, wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Minderungsmaßnahmen
Zur Minderung des Eingriffs durch die bauliche Inanspruchnahme von Natur und Landschaft werden auf den gewerblich genutzten Grundstücken folgende Maßnahmen festgesetzt:
a) Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist eine freiwachsende Baum- und Strauchhecke vorzusehen und dauerhaft zu unterhalten.
b) Seitlich und im rückwärtigen Bereich sind die Grundstücke mit einer freiwachsenden mindestens dreireihigen Hecke einzufrieden.
c) Stellplätze sind so zu befestigen, dass eine Versickerung des Regenwassers möglich ist (Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen u. a.). Pro fünf Stellplätze muss ein großkroniger Laubbaum vorgesehen werden.
d) Wandflächen ohne gliedernde Elemente wie Fenster und Türen sollten nach Möglichkeit begrünt werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S.137),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S.132),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58),
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)vom 14.7.1994 (GV NW S.666),
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 1.3.2000 (GV.NRW S.256),
Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) vom 25.6.1995 (GV. NW. S.926),
Landschaftsgesetz (LG NW) vom 21.7.2000 (GV NW S.568),
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 5.9.2001 (BGBl. I S.2350).

jeweils in der zz. geltenden Fassung.

E. Auf dem Grundstück der Gemarkung Sande, Flur 3, Flurstück 177 befindet sich ein Niederspannungskabel. Bei Bauarbeiten auf dem Grundstück ist das Kabel zu berücksichtigen und die PESAG zu benachrichtigen. In Form einer Auflage im Bauschein ist bei baurechtlicher Genehmigung von Vorhaben auf dem Flurstück 177 auf das Kabel und die Notwendigkeit, die PESAG zu beteiligen, hinzuweisen.

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. S 88 werden innerhalb des Änderungsbereichs durch diesen Bebauungsplan außer Kraft gesetzt.

HINWEISE

A. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Westfälischen Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege - Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 05 21 / 5 20 02 50; Fax: 05 21 / 5 20 02 39 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.

B. Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder auffällige ungewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung in Detmold zu benachrichtigen.

C. Die Außenbeleuchtung der innerhalb der Bauverbotszone plus Baubeschränkungszone (insgesamt 100 m breit, parallel zur BAB) gelegenen Grundstücke bedarf gemäß § 9 FStrG/§ 25 StrWG NW in jedem Fall der Ausnahme vom Bauverbot bzw. der Zustimmung durch den Landschaftsverband Westfalen-Lippe.

D. Aufgrund der schon vorhandenen Kanalisation in der Teutoburger Straße und Achsenschmiede ist eine Untersuchung zur Versickerungsmöglichkeit nicht mehr erforderlich (LWG § 51 a Abs. 4). Die Versickerung ist hier grundsätzlich erlaubt, jedoch ist eine wasserrechtliche Erlaubnis des Kreises Paderborn erforderlich.

Der Gesamtplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, dem Grünordnungsplan und der Begründung.

Städtebaulicher Entwurf: Hubert Daniel
Planzeichnung: Angelika Bunte