

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

1.1. Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung

In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 8 BauNVO allgemein Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Tankstellen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten gem. § 8(3) Nr. 3 BauNVO
 - Die den Sexualtrieb ansprechen (Erotikbereich), Striptease-Lokale, Videoshows mit erotischem Inhalt/Programm (Peepshows), Sexkinos, Swinger-Clubs, Sauna-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 Geselligkeitstrieb ansprechen, Diskotheken, Tanzlokale/-cafés, Musikclubs, Festhallen und Hochzeitssäle, 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 gemäß § 8(2) Nr. 4 BauNVO und
- Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke gemäß § 8(3) Nr. 2 BauNVO

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 Schnellimbisse, 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 Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. §8(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. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB i.V.m der BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO): Die zulässige maximale Gebäudehöhe ergibt sich aus der Festsetzung in der Plankarte. Dazu werden folgende Bezugspunkte bestimmt:

- Untere Bezugshöhe ist die im Mittel gemessene OK-Verkehrsfläche 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-Attika
- Oberer Bezugspunkt bei geneigten Dachflächen ist die Firstlinie.
- Eine Überschreitung der gemäß Plankarte festgelegten maximalen Gebäudehöhe ist durch untergeordnete Bauteile (Treppenhäuser, Aufzüge, Technikaufbauten, Masten, Antennen u.ä.) um bis zu 4 m zulässig, jedoch nur bis zu einer Gesamtfläche von 50 m².

3. Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m BauNVO)

3.1 In der **besonderen Bauweise** gelten die Vorschriften der offenen **Bauweise**, jedoch darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen.

4. Sonstige Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

4.1 Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,8 bis 2,5 m über Fahrbahn von Sichtbehinderungen jeder Art ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB).

5. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB

5.1 Auf der **Fläche zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** sind folgende landschaftspflegerische Maßnahmen durchzuführen:

- Pflege des Kopfweidenbestands,
- Pflanzung von Einzelbäumen,
- Entwicklung von Gebüschstrukturen und blütenreichen Hochstauden.

5.2 Artenschutzrechtliche Ausgleichs-/Vermeidungsmaßnahmen

Die Bäume sind außerhalb der Brutzeit der Vögel bzw. während der Winterruhe der Fledermäuse, d.h. im Zeitraum Oktober bis Februar, zu fällen.

Vor dem Fällen sind die Bäume durch Experten mit entsprechender Fachkenntnis in Augenschein zu nehmen und auf Höhlungen zu untersuchen. Sollten Höhlen mit Fledermausbesatz gefunden werden, sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

6. Bezug zum Durchführungsvertrag (§ 9(2) i.V.m. § 12(3a) BauGB)

6.1 Der Geltungsbereich des **Vorhaben- und Erschließungsplans** umfasst das Flurstück 1326 tlw. der Flur 57, Gemarkung Paderborn mit insgesamt rd. 131 m². Zulässig sind nur solche **Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.**

E. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

1. Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 9(1) Nr. 4 BauGB i.V.m §§ 12, 14 und 21a BauNVO

1.1 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 305 „Balhorne Feld - Connex“ sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, unter Berücksichtigung der nachfolgenden Einschränkungen zulässig:

Mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, Treppenanlagen, Rampen, Einfriedungen und Stützmauern sowie von Anlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser oder der Ableitung von Abwasser dienen, ferner fernmeldetechnische Nebenanlagen, sind Nebenanlagen sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO, ferner Ausstellungs-, Lager- und Arbeitsflächen auf den nicht überbaubaren Flächen ausgeschlossen. Ebenso sind hier Werbeanlagen ausgeschlossen.

F. Hinweise

1. Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem LWL – Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/ 52002-50, Fax: 0521/52002-39, Email: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

└

2. Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

3. Kampfmittel

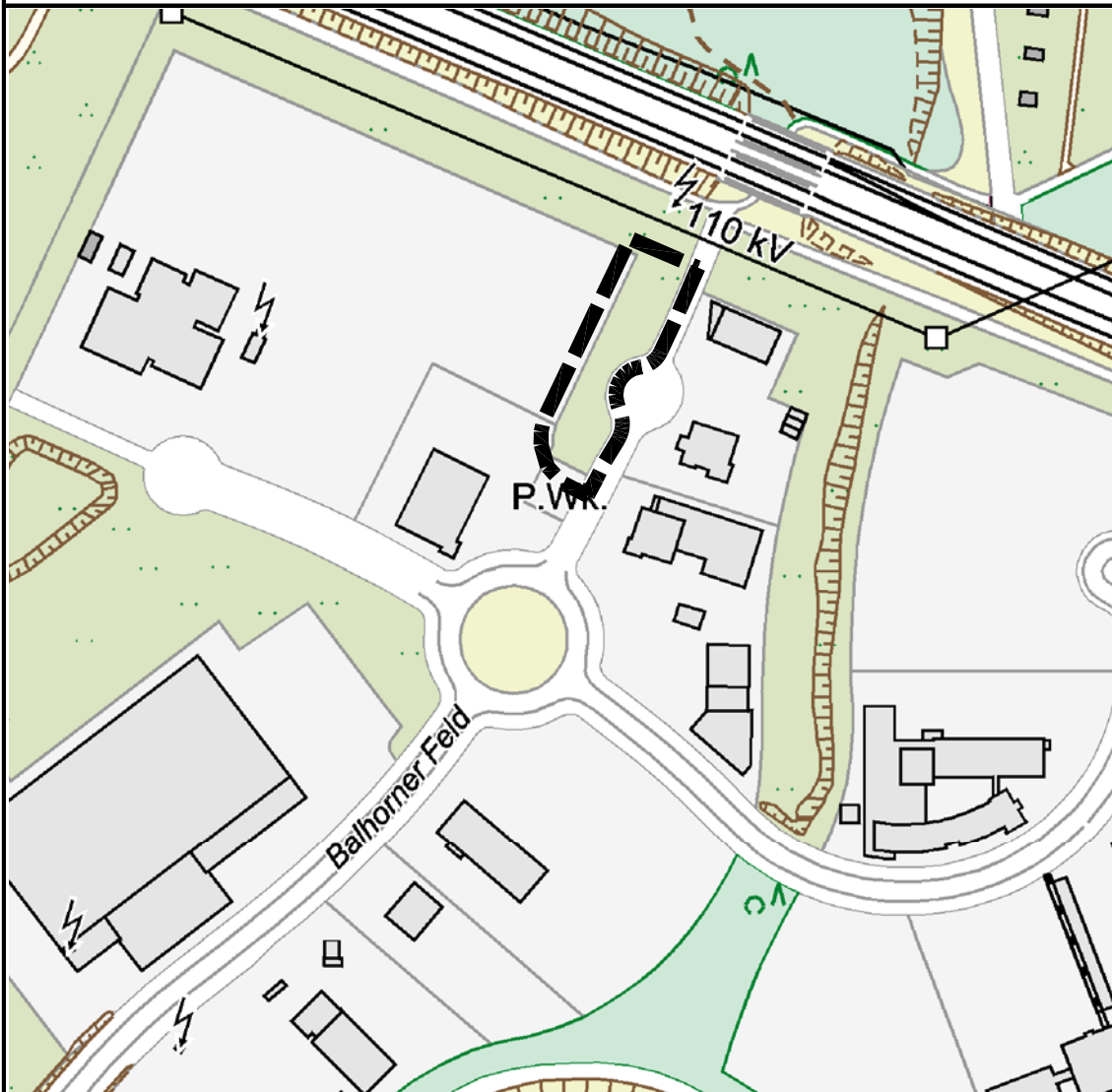
Einzelfunde sind nicht auszuschließen, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu benachrichtigen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 305 „Balhorne Feld - Connex“ überplant einen Teilbereich der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 188 „Balhorne Feld“. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 305 „Balhorne Feld - Connex“ treten die für dessen Geltungsbereich bisher gültigen Festsetzungen der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 188 „Balhorne Feld“ insgesamt außer Kraft. Die übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 188 „Balhorne Feld“ außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 305 „Balhorne Feld - Connex“ bleiben unberührt und sind nicht Gegenstand dieser Änderung. Sie gelten weiterhin fort.

STADT PADERBORN:

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 305

„Balhorer Feld - Connex“



Gemarkung Paderborn, Flur 57

Übersichtskarte: M 1:5.000

0 25 50 m

Maßstab 1:500

Planformat: 106 cm x 68 cm



Planbearbeitung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung

Tischmann Schrooten

Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

Juli 2016

Gezeichnet: Pr

Bearbeitet: Sc, Le