



Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
SO Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel -siehe textliche Festsetzungen-

Maß der baulichen Nutzung
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 0,8 Grundflächenzahl
 GH max. maximale Gebäudehöhe 10 m
 10 m

Bauweise, Baulinien und Baugrenzen
 durch Baugrenzen festgelegter überbaubarer Bereich
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
 besondere Bauweise (offene Bauweise, jedoch Gebäude länger als 50m zulässig)

Verkehrsflächen
 Straßenverkehrsfläche (Aufteilung nachrichtlich)
 Straßenbegrenzungslinie
 Einfahrt- und Ausfahrtsbereich
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, Verbot zur Anlage von Zufahrten und Abfahrten

Grünflächen
 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 z.B. A Pflanzgebiet -siehe textliche Festsetzungen-

Sonstige Planzeichen
 Grenze des Änderungsbereiches
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
 Pflanzgebiet für Bäume

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

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO
 Das Sondergebiet (SO) wird gem. § 11 Abs. 3 BauNVO als Sondergebiet für den Lebensmitteleinzelhandel festgesetzt. Zulässig sind ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfäche von 800 m² sowie eine maximale Verkaufsfäche von 100 m² für ergänzende Angebote (Bäckshop mit Cafe, Fleischerie, Kiosk).

Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO
 In der besonderen Bauweise (b) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen. Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen einschließlich des Lagern von Paletten und sonstigen Materialien sind auf den als Grünstreifen zu gestaltenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Hiervon ausgenommen ist eine Werbeanlage.

Regelung zum Anschluss der Parkplatzflächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Entlang des Harter Bruchweges und der Straße Wewersches Bruch werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, Verbot zur Anlage von Zu- und Abfahrten festgesetzt. Zur notwendigen verkehrlichen Erschließung des Sondergebietes sind an der Straße Wewersches Bruch zwei Zu- und Abfahrten jeweils in der max. Breite von 5,0 m geneigt. Sollte bei der Detailplanung der Stellplatzanlagen sowie aus technischen Gründen ein geringfügiges Verschieben der Zu- und Abfahrten notwendig werden, ist dies zulässig. Die maximale Anzahl der Zu- und Abfahrten sowie die max. Breiten dürfen nicht verändert werden. Vom Harter Bruchweg sind nur Zugangsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer erlaubt.

Regelungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Lärmschutz
 Verladezonen sind komplett bis in Höhe der Fahrerkabine anliegender Lastkraftwagen einzuhäusen. Wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, ist dies zulässig.

Hinweis:
 Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung (TÜV Nord Umweltschutz vom 09.07.2007) sind nächtliche Warenlieferungen (zwischen 22.00 und 06.00 Uhr) unzulässig. Weitergehende Regelungen zum Lärmschutz wie ggf. Ausschluss der nächtlichen Warenlieferungen, Geschäftszeiten nach 22.00 Uhr sowie Lage und Ausgestaltung notwendiger Einhausungen von Verladezonen sind auf Grundlage konkreter Bauvorhaben im Baugenehmigungsverfahren abschließend detailliert zu regeln.

Pflanzgebiete gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 Für jeweils 6 PKW-Stellplätze ist mindestens ein heimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzgebiete für Bäume entlang des Harter Bruchweges sowie der Straße Wewersches Bruch können angerechnet werden. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann im Rahmen der Detailplanung geringfügig abgewichen werden. Zwischen den Parkständen ist ein mindestens 1,50 m breiter Streifen als Pflanzfläche mit Bodendeckern, Blumen, Sträuchern, Stauden etc. gärtnerisch zu gestalten. Die Fläche (B) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist flächendeckend mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen anzulegen. Das Pflanzgebiet (A) an der Südgrenze des Plangebietes ist mit einer zweireihigen Hecke sowie mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Hecke muss nach einer angemessenen Anwachzeit eine Mindesthöhe von 1,50 m aufweisen.

B. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW
Gebäudehöhen
 Die Gebäudehöhe (GH) darf das maximal zulässige Maß von 10,0 m an keinem Punkt überschreiten. Gemessen wird die Gebäudehöhe an der Oberkante des Gebäudes und der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Ausgangspunkt hierzu ist die Ausbauhöhe der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche an der Grenzlinie zwischen Verkehrsfläche und Baugrundstück. Verläuft die Verkehrsfläche nicht eben, ist Messpunkt der höchste an das Baugrundstück grenzende Teil der Verkehrsfläche.

Werbeanlagen
 Innerhalb des Sondergebietes ist nur eine freistehende Werbeanlage mit einer maximalen Höhe von 5,0 m zulässig. Sonstige Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,5 m zulässig; sie müssen von Gebäudeecken einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Die Länge der Werbeanlagen darf, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 1/3 der Gebäudebreite nicht überschreiten. Werbeanlagen oberhalb des Firstes sind ebenfalls unzulässig. Werbeanlagen für Wechselwerbung, Laufbildwerbung, Lichtblitzwerbung und in ihrer Helligkeit und ihrer Farbgebung wechselnde Werbung sind nicht zulässig. Werbung mit Laserstrahlen, Spacecanon oder ähnliches ist unzulässig.

Hinweise

- Das Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen ist an die städtische Regenwasserkanalisation anzuschließen.
- Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 18 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem 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.
- Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung in Arnsberg, Tel.: 0 23 31 / 69 27-38 82, zu benachrichtigen.
- Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
 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.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. 9. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. 12. 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23. 11. 1990 (BGBl. I S. 133)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)
- 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 (UVP) vom 5.9.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359,1380)

jeweils in der z.Z. geltenden Fassung.
 Der Gesamtplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung.
 Städtebaulicher Entwurf: Hubert Daniel
 Planzeichnung: Janette Obermeier, Sylvia Thiele Stand: August 2007

Verfahrensablauf

Kartengrundlage : Stadtgrundkarte Stand vom : Juni 2007
 Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt.
 Der Bürgermeister
 Paderborn, 17. Aug. 2007

Für die Erarbeitung des Planentwurfs:
 Technisches Dezernat
 Paderborn, 17. Aug. 2007
 Stadtplanungsamt
 Paderborn, 16. Aug. 2007

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am 22.05.2007 nach § 2 (1) i. V. m. § 1 (8) BauGB die Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 07.07.2007 und 10.07.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanänderung erfolgt gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB; es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.
 Der Bürgermeister
 Paderborn, 17. Aug. 2007

Gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 wurde die Öffentlichkeit in Zeit vom 10.07.2007 bis 24.07.2007 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie Auswirkungen informiert. Ort und Zeit wurden am 07.07.2007 und 10.07.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Bürgermeister
 Paderborn, 17. Aug. 2007

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21. Aug. 2007 bis 21. Sep. 2007 einschließlich öffentlich ausliegen. Auf eine Umweltprüfung wurde gemäß § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 11. Aug. 2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Der Bürgermeister
 Paderborn, 22. Okt. 2007

Der Rat der Stadt hat nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am 15. Nov. 2007 als Satzung beschlossen.
 Paderborn, 28. Nov. 2007
 Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist nach § 10 (3) BauGB am 30. Nov. 2007 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
 Paderborn, 04. Dez. 2007
 Der Bürgermeister

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes Nr. W 200 außer Kraft gesetzt.

**BEBAUUNGSPLAN
 W 200 I. Änd.
 Harter Bruchweg**

für das Gebiet zwischen Wewersches Bruch, Harter Bruchweg und Joachim-Bieling-Weg (Flur 5, Gemarkung Wewer).

