



Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- SO⁺ Sondergebiete -siehe textliche Festsetzungen-
- SO^w Sondergebiete -siehe textliche Festsetzungen-
- SO⁺ Sondergebiete -siehe textliche Festsetzungen-
- SO^w Sondergebiete -siehe textliche Festsetzungen-
- SO⁺ Sondergebiete -siehe textliche Festsetzungen-
- SO^w Sondergebiete -siehe textliche Festsetzungen-

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,8 Grundflächenzahl

GH Gebäudehöhe als Höchstmaß über NN

GH max. 115,00 m u. NN

GH max. 132 m u. NN

GH max. 120 m u. NN

GH max. 120 m u. NN

GH max. 123 m u. NN

GH max. 109,95 m u. NN

GH min. 117 m u. NN

GH max. 123 m u. NN

GH max. 115 m u. NN

GH max. 28,50 m u. NN

Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen (Aufteilung nachrichtlich)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsbereinigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinie

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

- Regenwasserbehandlungsanlage

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- Parkanlagen
- Sportplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

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

- Erhaltungsbefehl für Bäume
- Umgrenzung der Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des Änderungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Mit Geh-, Fahr-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Paderborn

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

FD Flächdecker

Darstellungen zur Information

- Verkehrsrückflächen
- Pflanzenspezifische Flächen
- Öffentliche Parkflächen
- Regenwasserkanal

Bestandsangaben

- Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosshöhe
- Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschosshöhe
- Höherrinie
- Höhepunkt
- Fluggrenze

Weitere Signaturen siehe DIN 1072

M. 1 : 1000

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauNVO u. BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB

1.1 Sonstige Sondergebiete gem. § 11 Abs. 3 BauNVO Sondergebiet⁺ (SO⁺), Sondergebiet^w (SO^w), Sondergebiet⁺ (SO⁺) und Sondergebiet^w (SO^w)

Zulässig sind in diesen Sondergebieten:

- Einrichtungen für Bildung, Forschung und Entwicklung, Kultur und Verwaltung,
- Fachbuchhandlungen, Verkaufsstellen, EDV-Arbeitsplätze bis 100 m² Gesamtverkaufsfläche,
- Gastronomische Nutzungen sind als untergeordnete betriebsbezogene Einrichtungen in allen Sondergebieten zulässig,
- Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen, die den Institutsnutzungen zugeordnet und in den Baukörper integriert sind.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- in Sondergebiet⁺ (SO⁺) Stellplätze in der Erdgeschosszone (Parkplatzzone) der vorderen Bauzeile gemäß zur Frontbreite,
- in Sondergebiet^w (SO^w) Stellplätze im gesamten Baukörper,
- in Sondergebiet⁺ (SO⁺) Anlagen für studentisches Wohnen,
- die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienende Nebenanlagen auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

1.2 Sondergebiet⁺ (SO⁺) - Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Zulässig ist die Errichtung einer „Sammleranlage“ gem. § 9 Nr. 22 BauGB als „Gemeinschaftsanlage“ nach § 51 Abs. 3 BauO NRW. Diese Anlage stellt vorrangig dem Sondergebiet⁺ (SO⁺) bzw. Sondergebiet^w (SO^w) bzw. Sondergebiet⁺ (SO⁺) bzw. Sondergebiet^w (SO^w) zur Verfügung. Es können auch Stellplätze für das Sondergebiet⁺ (SO⁺) bzw. Sondergebiet^w (SO^w) angelegt werden. (Hinweis: Die Flächenzuordnung und das Bruchteilsergänzung regeln separate Verträge.)

1.3 Höchstzulässige Gebäudehöhe gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. mit §§ 16 und 18 BauNVO

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe GH) ist einschließlich der Höhe von Werbeträgern jeglicher Art in den einzelnen Baufeldern des Bebauungsplanes eingetragene:

- Die Gebäudehöhen sind in Meter über Normalnull (m ü. NN) als Bezugspunkt bestimmt.
- Obere Bezugspunkte sind die OK-Bauwerke (Gründungs- oder Dachkante) der angrenzenden Gebäude.
- Eine Überschreitung der im Plan festgelegten maximalen Gebäudehöhe ist durch untergeordnete Bauteile (Treppenhäuser, Aufzüge, Technikaufbauten, Masten, Antenne u.ä.) um bis zu 4 m zulässig, jedoch nur bis zu einer Gesamthöhe von 50 m.
- OKFF des Basements aller neu entstehenden Gebäude ist analog dem Niveau des I. Bauabschnitts, in hochwasserfreier Zone bezogen auf eine hundertjährige Hochwasserstation (HQ100) auf 105,00 m ü. NN bestimmt.

1.4 Bauweise § 9 Abs. 2 BauGB

ES und in der besonderen Bauweise (b) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO

ES wird festgesetzt, dass an den im Bebauungsplan festgesetzten Baulinien mit Ausnahme der im Bebauungsplan festgesetzten Baulinien oder zurückgesetzten Eingangsübergänge bis zu 1,50 m Tiefe als Ausnahme zulässig sind, jedoch nur bis zu 50% der jeweiligen Frontlänge.

1.6 Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen sind zulässig in die Gebäude zu integrieren. Freistehende Garagen sind grundsätzlich unzulässig.

Stellplätze sind zulässig (siehe hierzu auch Nr. 11.1.1):

- in Sondergebiet⁺ (SO⁺) sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf dem Niveau der heutigen Parkplatzebene (104m ü. NN) in den dafür vorgesehenen Gebäudeteilen,
- in Sondergebiet^w (SO^w) Stellplätze im gesamten Baukörper,
- in Sondergebiet⁺ (SO⁺) Stellplätze im gesamten Baukörper.

Die erforderlichen Stellplätze für die Besetzung im Bereich des Sondergebietes⁺ (SO⁺) sind in der Parkpalette des Sondergebietes⁺ (SO⁺) in Form von entsprechendem Bruchteilsergänzung nachzuweisen. Ausgenommen davon sind folgende Stellplätze:

- In der Änderungszone zwischen den Bauabschnitten 2 und 3/4, flächenmäßig identisch mit der dort festgesetzten „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gürteln der Allgemeinheit belastete Fläche“ sind maximal 50 Stellplätze in Form von Besucher-, Betrieden- und Andienungsparkplätzen zulässig.

1.7 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die dargestellte Aufteilung aller Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Maßen, den Verkehrsgrünflächen und Bäumen ist nachrichtlich, signalisiert aber die generelle Zielsetzung für die Ausführungsplanung. Die detaillierte Aufteilung der Verkehrsflächen ist Gegenstand einer besonderen Planung, bei der Abweichungen von den dargestellten Planstandorten möglich sind.

B. Festsetzungen nach Landesrecht § 9 Abs. 4 BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

1. Gestaltung, Begründung und Bepflanzung der Gemeinschaftsanlagen, der Stellplätze, der ungebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Begründung baulicher Anlagen i. S. § 86 Abs. 4 BauO NRW

- Reserve- und ungenutzte Grundstücksflächen sind mit einer niedrigen Intellivegetation (Wildkauterweide) zu begrünen. Pflegemaßnahmen sind extensiv auszuführen. Die spätere Bepflanzung zur ordnungsgemäßen Nutzung gilt nicht als Eingriff i. S. des § 8 a BNatSchG.
- Altbaumresten und Wurzelschnitten sind, soweit stoffsicher angeordnet, mindestens 1,80 hoch einzuräumen.

2. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW

Bei der Gestaltung der Gebäudeäußenhaut sind grelle, glänzende Materialien und Farben insbesondere Signalfarben oder reflektierende Farben unzulässig.

3. Außenwerbung § 86 BauO NRW

3.1 Allgemeine Anforderungen

Werbearbeiten sind vor Gebäuden und so zu gestalten bzw. anzubringen, dass sie sich nach Form, Größe, Gliederung, Material, Farbe und Anbringungsart einfügen in:

- das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, mit denen sie verbunden sind,
- das Erscheinungsbild der umgebenden baulichen Anlagen und
- das Straßen- und Platzbild.

Grundsätzlich dürfen Werbearbeiten nicht die architektonische Gliederung baulicher Anlagen bzw. die einheitliche Gestaltung beeinträchtigen. Die architektonische Gliederung wird durch vertikale und horizontale Elemente wie Fenster, Brüstungsbänder, Pfeiler, Stützen, Traufen, offene Wandabschlüsse oder Gebäudekanten bestimmt und darf nicht verdeckt oder verzerrt werden.

3.2 Werbung an der Sätte der Leistung

Größe und Auslastungen

Für die Größe und Auslastungen von Werbeanlagen an Gebäuden gelten folgende Maßgaben:

- selbstleuchtende oder hinterleuchtete Schriftzüge dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten, selbstleuchtende oder hinterleuchtete Schriftzüge in Form von Leuchtbuchstaben oder einzelnen Symbolen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten,
- selbstleuchtende oder hinterleuchtete Flachreklamenschilder dürfen eine Ansichtshöhe von 10,0 m² je Werbeanlage nicht überschreiten,
- großformatige Werbeanlagen aus Platten, Folien, Stoffen (sog. Megaposter) dürfen eine Größe von 20,0 m² nicht überschreiten.

3.3 Fremdwerbung

Fremdwerbung ist grundsätzlich nicht zulässig.

4. Regenwasserabfuhr gem. Landeswassergesetz (LWG NRW)

Im Planbereich ist das anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen in die städtische Regenwasserkanalisation einzuleiten. Technische Versickerungsanlagen sind ausgeschlossen. Es gilt die Abwasserüberlassungspflicht des Landeswassergesetzes. Hiervon ausgenommen ist das grün markierte Gelände des Inselbadstadiums. Weitere Auskünfte erteilt der Stadtwaterwirtschaftsbetrieb der Stadt Paderborn.

C. Naturschutzbezogene Festsetzungen § 1 a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 a BauGB

1. Waldumwandlung - Ersatzaufforstung § 39 Landesforstgesetz (LFG NRW)

Als Ersatzfläche für die Beseitigung von Wald im Bebauungsplan 179 V. Änderung „Zukunftsmile Fürstenallee“ mit einer Größe von 3.300 m² ist eine gleichgroße Teilfläche der Ausgleichsfläche in der Gemarkung Sande, Flur 6, Flurstück 6 zu bezeichnen.

D. Hinweise/Sonstiges

1. Archäologische Bodenerunde

Wenn bei Entwürfen kulturel oder erdgeschichtliche Bodenerunde oder Befunde (etwa Tonsherbren, Metallfunde, dunkle Bodenerfundungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach § 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem LWL, Archäologie für Westfalen, Am Stadthof 24a, 33099 Bielefeld, Tel. 05 21 / 5 20 02 50, Fax: 05 21 / 5 20 02 39 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte der Gemeinde in unverändertem Zustand zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.

2. Kampfmittelrunde

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten vorfindliche Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenerfundungen 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.

3. Brandschutz

Für das Gebiet ist eine Löschwasserversorgung von 102 m³/h bzw. 3.200 l/min, über den Zeitraum von mindestens zwei Stunden entsprechend dem Arbeitsmaß 405 DVW sicherzustellen (§ 44 (1) BauO NRW) und § 1 (2) FSHG. Sofern in dem Baugelbiet Gebäude errichtet werden, die weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, ist zu den Gebäuden je eine Feuerwehrröhre gemäß DIN 14500 zu errichten (§ 9 (4) BauO NRW). Bei der Planung der Grundstücke ist zu berücksichtigen, dass bei Grundstücksanteilen, die weiter als 100 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, auf dem Grundstück eine eigene Löschwasserversorgung (eigenes Hydrantennetz) auf dem Grundstück zu errichten ist. Betreffend Anforderungen zum baulichen Brandschutz sind automatische Löschanlagen in den Gebäuden, Sicherstellung von Rettungs- und Anfahrwegen sowie Anforderungen an die Löschwasserversorgung auf dem Gelände ist die Brandschutzstellen der Feuerwehr Paderborn im Baueingangsverfahren zu belegen.

4. Wassergefährdende Stoffe

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten vorfindliche Stoffe (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 (Ertüchtigung, Entlastung, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren erforderlich.

5. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Gemäß der artenschutzrechtlichen sind folgende Maßnahmen durch Aufnahme in die Grundstücksverträge bzw. die Baugenehmigung zu beachten:

- Die Durchführung von Fall- und Rodungsarbeiten ist ab dem Zeitraum November bis Februar beschränkt. Die Arbeiten dürfen nur in Begleitung einer Fachkraft für Fledermausschutz erfolgen. Höhlenkäuze sind auf eventuell überwinternde Individuen zu untersuchen, angefrorenen Tiere sind u.U. umzusetzen.
- Zum Erhalt potentieller Quartierstandorte sind Minderungsmaßnahmen erforderlich: Bei den Fall- und Rodungsarbeiten gewonnene geeignete Stammabschnitte (Länge ca. 0,5 - 1,2 m) ca. 5-6 Stück mit Höhlungen sind im benachbarten Gehölzbestand als Totholz in Bäumen zu fixieren. Die Durchführung erfolgt im zeitlichen Zusammenhang mit den Fall- und Rodungsarbeiten.
- Neupflanzung von Bäumen und Gebüsch als Brut- und Nahrungshabitat für Vögel (insbes. Gehölzritzer) im Verlauf der Bebauungsentwicklung, insbesondere im Bereich der Sportanlagen.
- Die Bekämpfung der Freiflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und durch hohe, Ausschaltung sowie Leuchtmittel (z. B. LED) federn zu vermeiden.

6. Information über Normen

Die DIN-Normen, wie z.B. DIN 4109, DIN 45691, DIN 18005 und die VDI Richtlinie 2719 werden im Stadtplanungsamt der Stadt Paderborn, Technische Rathaus, Postanschrift 55, 33102 Paderborn in den allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereit gehalten.

Verfahrensablauf

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte Stand vom: Dezember 2010
Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990. Die städtebauliche Planung ist genehmigungsbedürftig festgelegt.
Der Bürgermeister
i.A. Dienstseigel

Paderborn, 27.08.2012.....
gez. Lefmann
Vermessungsdezernat

Für die Erarbeitung des Bebauungsplans:
Technisches Dezernat
Paderborn, 27.08.2012.....
gez. C. Warnecke
Technische Beigeordnete

Stadtplanungsamt
Paderborn, 27.08.2012.....
gez. Schulte
Dipl. Ing.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am ...23.09.2010..... nach § 2 (1) i. V. m. § 1 (8) BauGB die Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbereich wurde am ...27.05.2011..... ortsbekannt gemacht.
Der Bürgermeister
i.V.
Paderborn, 27.08.2012.....
gez. C. Warnecke
Technische Beigeordnete

Der vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt am ...23.09.2010..... beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ...06.06.2011..... bis ...27.08.2011..... einschließlich öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am ...27.05.2011..... ortsbekannt gemacht worden.
Der Bürgermeister
i.V.
Paderborn, 27.08.2012.....
gez. C. Warnecke
Technische Beigeordnete

Der vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt am ...31.11.2011..... beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ...16.12.2011..... bis ...12.01.2012..... einschließlich öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am ...09.12.2011..... ortsbekannt gemacht worden.
Der Bürgermeister
i.V.
Paderborn, 27.08.2012.....
gez. C. Warnecke
Technische Beigeordnete

Der Rat der Stadt hat nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am ...22.03.2012..... als Sitzung beschlossen.
Der Bürgermeister
i.V.
Paderborn, 27.08.2012.....
gez. Heinz Pahn
Der Bürgermeister
i.V.
Paderborn, 27.08.2012.....
gez. D. Honehoff
Ratherr

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist nach § 10 (3) BauGB am 10.08.2012..... ortsbekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Der Bürgermeister
i.V.
Paderborn, 27.08.2012.....
gez. C. Warnecke
Technische Beigeordnete

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 179 außer Kraft gesetzt.

