

Stand 17.12.2018

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG
Stand: Satzungsbeschluss

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

- 1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE*) sind gem. § 8 BauNVO nur Gewerbebetriebe und Anlagen, die das Wohnen im Sinne des § 6 BauNVO nicht wesentlich stören, zulässig.
- 1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE*) sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr.1 BauNVO folgende Nutzungen unzulässig:
- Vergnügungsstätten (gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
 - Einzelhandelsbetriebe (gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten entsprechend der Paderborner Liste (Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn - Büro Stadt + Handel, Dortmund, Oktober 2015).

Paderborner Liste (Einzelhandels- u. Zentrenkonzept, Stadt + Handel, Oktober 2015)

Zentrenrelevante Sortimente in der Stadt Paderborn

- Antiquitäten,
- Augenoptiker,
- Bekleidung (ohne Sportbekleidung; inkl. Kürschnerwaren),
- Bettwaren (ohne Matratzen),
- Bücher,
- Elektrogroßgeräte,
- Elektrokleingeräte,
- Glas, Porzellan, Keramik,
- Haus-, Bett-, Tischwäsche,
- Hausrat,
- Heimtextilien/Gardinen,
- Kurzwaren, Handarbeitswaren sowie Meterwaren für Bekleidung und Wäsche,
- Kinderwagen,
- Medizinische, orthopädische Geräte,
- Schuhe, Lederwaren
- Spielwaren,
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)
- Teppich (ohne Teppichböden)
- Uhren/Schmuck,
- Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger),
- Wohnungseinrichtungsbedarf (ohne Möbel)

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente in der Stadt Paderborn

- (Schnitt-) Blumen,
- Getränke,
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren),
- Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel),
- Papier/Büroartikel/Schreibwaren,
- Pharmazeutische Artikel (Apotheke),
- Zeitungen/Zeitschriften

Ausnahmsweise zulässig:

Einzelhandel in funktionalem und räumlichem Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbebetrieb oder Handwerksbetrieb kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebs räumlich zugeordnet und deutlich untergeordnet ist. Die angebotenen Sortimente müssen im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Betrieb stehen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

In der abweichenden Bauweise (a) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen.

2.2 Gebäudehöhen gem. § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 16 u. 18 BauNVO

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet beträgt maximal 9,00 m (siehe Festsetzungen in der Planzeichnung).

Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante Attika bzw. die Oberkante Firstlinie.

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe gilt die an das Grundstück angrenzende, im Mittel gemessene Oberkante der Straßenbegrenzungslinie, der im Bebauungsplan festgesetzten angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen auf den Flurstücken 3126, 3191, 3193 und 1762 gilt als unterer Bezugspunkt der im Bebauungsplan rot eingetragene Punkt auf dem Flurstück 3193 von 103,3 über NHN (Normalhöhennull).

Eine Überschreitung der im Plan festgelegten maximalen Gebäudehöhe ist durch untergeordnete Bauteile (Treppenhäuser, Aufzüge, Technikaufbauten, Masten, Antennen u.ä.) um bis zu 4 m zulässig, jedoch nur auf 10 % der Dachfläche. Überschreitungen der im Plan festgelegten maximalen Gebäudehöhe durch betriebstypische Sonderanlagen - wie z.B. Mischanlagen, Siloanlagen oder ähnliches - können auf Grundlage einer Einzelfallprüfung ausnahmsweise zugelassen werden.

Bei den Gebäuden ist sicherzustellen, dass die OKFFB des Erdgeschosses mindestens 0,15 m über dem höchsten Punkt der angrenzenden Außenflächen liegt, um bei Starkregenereignissen eine Überflutungsgefahr zu vermeiden. Tiefgaragen sind ebenfalls gegen Überflutungen zu sichern.

3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die öffentliche Grünfläche entlang der Lippe wird als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung des Gewässers Lippe“ festgesetzt.

4. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

- 4.1 Die als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ umgrenzte private Grünfläche an der östlichen Seite des Gewerbegebietes ist mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Gehölzen und Stauden zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.
- 4.2 Entlang der Marienloher Straße ist eine mindestens 1,00 m hohe Hecke aus heimischen Laubgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
In Teilbereichen des Pflanzgebietes sind Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Deutschen Telekom Technik GmbH vorhanden. Um Beschädigungen an den vorhandenen Telekommunikationsleitungen zu vermeiden, sind in diesen Bereichen flachwurzelnende Gehölzarten zu verwenden.
- 4.3 Bauliche Einfriedungen sind zur Verkehrsfläche hin durch Hecken aus standortgerechten Gehölzen einzugrünen. Für jeden achten Stellplatz ist ein heimischer Laubbaum mit entsprechender Unterpflanzung vorzusehen.
Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

5. Verkehrssicherheit

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Sichtdreiecke von sichtbehindernden Anlagen und Bewuchs über 70 cm freizuhalten.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- 6.1 Die mit (GFL 1) festgesetzte Fläche wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger, der Stadt Paderborn sowie der Anlieger der Flurstücke 1761, 1762, 3124, 3125, 3126, 3127, 3128, 3129, 3130, 3191, 3192 und 3193 belastet.
- 6.2 Die mit (GFL 2) festgesetzte Fläche wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger, der Stadt Paderborn sowie der Anlieger der Flurstücke 3193 und 1762 belastet.
- 6.3 Die mit (L) festgesetzte Fläche wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger, der Stadt Paderborn sowie der Anlieger belastet.
- 6.4 Flächen, auf denen ein Leitungsrecht festgesetzt ist, dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden, um die jederzeitige Zugänglichkeit sicherzustellen.

B. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB) **Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW**

1. Abstandsflächen

In Bezug auf die Abstandsflächen gelten die Vorschriften des § 6 BauO NRW.

Dabei wird abweichend von § 6 BauO NRW bei der Ermittlung des Maßes der Abstandsflächen nicht das natürliche Gelände, sondern die im Mittel gemessene Oberkante der Straßenbegrenzungslinie der im Bebauungsplan festgesetzten angrenzenden Verkehrsfläche als Bezugspunkt bestimmt.

Bei der Ermittlung des Maßes der Abstandsflächen auf den Flurstücken 1761, 1762 3126, 3191, 3192, 3193 und 3194 ist gemäß § 6 BauO NRW nicht das natürliche Gelände als Bezugspunkt, sondern der im Bebauungsplan rot eingetragene Punkt auf dem Flurstück 3193 mit 103,3 über NHN (Normalhöhennull) heranzuziehen.

2. Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen i. S. § 86 Abs. 1 BauO NRW

Gemauerte oder betonierte Einfriedungen sind bis max. 0,60 m Höhe erlaubt.

Einfriedungen aus Stahl- oder Drahtgeflecht wie z. B. Stabgitterzäune dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

3. Außenwerbung

Für Werbeanlagen an Gebäuden gelten folgende Maßgaben:

- Die Summe der Flächen aller Werbeanlagen darf 10 % der jeweiligen Wandfläche nicht überschreiten.
- Ab Oberkante der Trauflinie bzw. Attika sind Werbeanlagen jeglicher Art unzulässig.

Für freistehende Werbeanlagen gelten folgende Regelungen

- Je angefangene 15,0 m Grundstücksgrenze ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Fahne bzw. ein Fahnenmast oder ein Standtransparent oder eine Hinweistafel oder ein Pylon zulässig. Pylone dürfen eine Höhe von 6,0 m, sonstige Werbeanlagen eine Höhe von 4,0 m nicht überschreiten. Fahnenmasten dürfen eine maximale Höhe von 12 m nicht überschreiten.
- Entlang der Marienloher Straße sind, je angefangene 15,00 m Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, ausschließlich Fahnen bzw. Fahnenmasten zulässig. Die Fahnenstangen dürfen eine Höhe von 8,0 m nicht überschreiten und müssen zur öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.
- Auskragungen in die öffentliche Verkehrsfläche sind nicht zulässig.

C. Hinweise/Sonstiges

1. Regenwasserentwässerung (LWG NRW)

Im Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen in die städtische Regenwasserkanalisation einzuleiten. Technische Versickerungsanlagen sind ausgeschlossen. Es gilt die Abwasserüberlassungspflicht des Landeswassergesetzes NRW. Weitere Auskünfte erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn.

Niederschlagswasser in der Kategorie II oder III ist nach dem Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (MUNLV) vom 26.05.2004 („Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“, MBl. NRW 2004, S. 583) eingestuft. Vor der Einleitung in den nächsten Vorfluter ist die Behandlung des Niederschlagswassers zu berücksichtigen.

2. Überflutungsschutz

Für die Baugrundstücke ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu erstellen und dem STEB vorzulegen. Dabei ist sicherzustellen, dass bei Starkregenereignissen oberflächlich abfließendes Wasser nicht in die Gebäude eindringen kann, sondern über den festgesetzten Notwasserweg in Richtung Lippe abgeleitet wird.

Der Notwasserweg ist dauerhaft von jeglicher Bebauung freizuhalten. Weiterhin ist zu gewährleisten, dass oberflächlich abfließendes Wasser jederzeit über den Notwasserweg abgeleitet werden kann. Eine unkontrollierte Ableitung auf angrenzende Privatgrundstücke ist nicht zulässig.

3. Rückstauenebene

Bei der Erstellung der Gebäude und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau gesichert werden. Die Höhe der Rückstauenebene ist in der Abwassersatzung der Stadt Paderborn definiert.

4. Baugrund / Grundwasserstand

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist im Plangebiet mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Es wird empfohlen, vor Beginn von Baumaßnahmen den Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. Bei tiefgründigen Bauwerken sind geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen und entsprechende Vorschriften nach DIN zu beachten.

5. Bodenschutz

Bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen ist der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder dort einzubauen.

6. Abwehrender Brandschutz

Um bei einer Brandbekämpfung wirksame Löscharbeiten durchführen zu können, muss gemäß §§ 17 (1) und 44 (1) BauO NRW eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird gemäß DVGW – W405 eine Mindestwassermenge von 1600 l/min (96m³/h) für die Dauer von 2 Stunden als ausreichend angesehen. Das Hydrantennetz ist so zu erweitern, dass die Hydrantenabstände untereinander 150 m nicht überschreiten.

7. Bodendenkmal

Wenn im Falle von Eingriffen in den ungestörten Boden (bspw. bei Bauvorhaben) kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist die Entdeckung nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW unverzüglich der Gemeinde oder der LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

8. Kampfmittelfunde

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfräbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

9. Lärmimmission

Im Rahmen der Baugenehmigung ist gegebenenfalls gutachterlich nachzuweisen, dass durch die geplanten gewerblichen Nutzungen die maßgebenden Immissionsrichtwerte der Umgebung eingehalten werden.

10. Umgang mit wassergefährdenden Stoffe

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl und Dieselmotortreibstoff) 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.

11. Hochwasserschutz

Nach Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen hat sich das Hochwassergefahrengebiet auf die Uferkante des Gewässers Lippe reduziert. Die aktuellen Überschwemmungsgebiete (HQ 100) liegen außerhalb der festgesetzten Baubereiche.

Das Bebauungsplangebiet liegt teilweise in einem durch Extremhochwasser gefährdeten Gebiet. Im Extremhochwassergebiet (HQ 101-500) werden im Sinne des § 5 Abs. 2 WHG eine hochwasserangepasste Bauweise sowie weitere Maßnahmen der Eigenvorsorge empfohlen. Die Gebietsabgrenzungen der unterschiedlichen Hochwasserrisiken sind den Hochwassergefahren- und -risikokarten der Bezirksregierung Detmold zu entnehmen. Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Auch hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikovorsorge empfohlen.

Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die aktuelle Fassung der Hochwasserschutzfibel „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.

12. Kompensationsflächen

Eine 7.279 m² große Teilfläche der öffentlichen Grünfläche Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 3, Flurstück 3193 tlw. besteht aus einer durch den Wasserverband Obere Lippe (WOL) gestalteten Kompensationsfläche und wird im Kompensationsflächenkataster des Kreises Paderborn unter der Nummer PB 189 geführt. Die Kompensationsfläche resultiert aus der Umgestaltung der Lippe in Schloß Neuhaus und wurde entsprechend des Landschaftspflegerischen Begleitplanes hergestellt.

13. Vogelschutz

Zum Schutz vor Vogelkollisionen sollten große Glasflächen von z. B. Terrassentrennwänden oder vorgelagerten Laubengängen so ausgeführt werden, dass Vogelkollisionen weitgehend vermieden werden.

14. Telekommunikationslinien

Im Rahmen der Baugenehmigung sind die konkreten Baumaßnahmen auf die vorhandenen Tk-Linien, insbesondere die entlang der Marienloher Straße vorhandenen Telekomleitungen, abzustimmen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Tk-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen)

der ungehinderte Zugang zu den Tk-Linien jederzeit möglich ist. Die vorhandenen Tk-Linien der Telekom sowie die Kabelschutzanweisung der Telekom sind zu beachten.

Eine Verlegung der Tk-Linien sollte im Rahmen des Straßenausbaus in die öffentliche Verkehrsfläche Marienloher Straße erfolgen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf von Maßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Philipp-Reis-Platz 1, 33602 Bielefeld mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

15. DIN-Normen

Die DIN-Normen werden zur Einsichtnahme bereitgehalten und können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.