

STADT PADERBORN: BEBAUUNGSPLAN NR. SN 330 "Gewerbeareal Stadionallee"

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch
Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der zurzeit geltenden Fassung.

B. Planzeichen und Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

GEN	1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) Gewerbegebiet GEN mit Nutzungsbeschränkung, siehe D.1.1
GRZ 0,8	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß (§ 19 BauNVO), hier 0,8
GFZ 2,4	Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß (§ 20 BauNVO), hier 2,4
IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO), hier 4 Vollgeschosse
GHmax. 128,0 m ü. NNH	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO), siehe D.2.1: - Zulässige Gesamthöhe, Höchstmaß, z. B. 128,0 m über NNH
a	3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB) Bauweise (§ 22 BauNVO): - abweichende Bauweise, siehe D.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO = - durch Baugrenzen umgrenzter Bereich - nicht überbaubare Grundstücksfläche
	4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB) Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	5. Sonstige Planzeichen gemäß BauGB Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)
SDmax. 12° FDmax. 5°	6. Örtliche Bauvorschriften Dachform und Dachneigung, siehe auch textliche Festsetzung Nr. E.1.1: a) Satteldach (SD) mit max. 12° Dachneigung b) Flachdach (FD) mit max. 5° Dachneigung

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

	Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
	Vorhandene Gebäude mit Hausnummern
	Vorhandene Höhenpunkte mit Höhenangaben in m ü. NNH (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92), Einnmessung: Vermessungsbüro Schweickart & Vatter, Neustadt/Weinstraße Stand: September 2016

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

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

- Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEN (§ 8 BauNVO) sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Darüber hinaus gilt gemäß § 1(5, 6, 9) BauNVO:
 - Lagerplätze für Schüttgüter, Schrottlagerplätze sind unzulässig.
 - Vergnügungsstätten sowie Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-/ Swinger-Clubs, Dirnenunterkünfte u.ä.) sind unzulässig.
 - Verkaufsstätten des Einzelhandels sind unzulässig.
 - Ausgeschlossen sind Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereichs wären.

1.1.1 Ausnahmeregelungen

- Verkaufsstätten von zulässigen Betrieben im eingeschränkten Gewerbegebiet GEN können als Ausnahme zugelassen werden, wenn
- das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren bzw. angebotenen Leistungen steht und
 - die Verkaufsstelle i.S.v. § 8(3) BauNVO dem Betrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumaasse untergeordnet ist.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB i. V. m. BauNVO)

- 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO):** Die zulässige maximale Gesamthöhe ergibt sich aus der Festsetzung in der Plankarte. Als oberer Bezugspunkt gilt der oberste Abschluss der aufgehenden Außenwand (Oberkante Attika).
 - 2.1.1 Ausnahmeregelung:** kann die festgesetzte maximale Gesamthöhe durch technisch bedingte Dachaufbauten z. B. für Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen u.ä. in untergeordnetem Flächenumfang um bis zu 3 m überschritten werden. Dabei ist jeweils allseitig ein Abstand von mindestens 3 m zur Außenwand einzuhalten.

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

- 3.1 Abweichend von der offenen Bauweise** sind Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig.
- 3.2 Nebenanlagen** sind innerhalb eines Abstands von 10 m zur Straßenbegrenzungslinie der Stadionallee unzulässig.

4. Sonstige Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- 4.1 Bauliche Einfriedungen** sind zur Verkehrsfläche hin durch Hecken aus standortgerechten Gehölzen einzuzünnen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB).

E. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und von Werbeanlagen

- 1.1 Dachgestaltung:**
Dachform und Dachneigung gemäß Eintrag in der Plankarte. Dachaufbauten und Dachanschnitte sind nicht zulässig.

1.2 Einfriedungen

Einfriedungen müssen mindestens 0,5 m Abstand zu Straßenbegrenzungslinien halten und sind bis zu einer Höhe von 3,0 m als Zäune zulässig. Zäune sind als Stabgitterzaun herzustellen. Abweichungen können aus Gründen der Betriebssicherheit zugelassen werden.

1.3 Werbeanlagen

- Größe und Ausladungen:**
Werbeanlagen an Gebäuden dürfen eine Größe von maximal 1/4 der zugehörigen Wandfläche der gesamten Gebäudeseite nicht überschreiten.
- Beleuchtung:**
Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel-, Blink- und Blitzlichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig.
- Anbringungsart:**
Zulässig sind selbstleuchtende und nicht selbstleuchtende auf die Fassade aufzubringende Schriftzüge. Oberhalb des Gebäudeabschlusses sind Werbeanlagen unzulässig.
- Fahnen, Standtransparente und Hinweistafeln:**
Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets sind maximal 3 Fahnen je Grundstück mit einer Höhe von jeweils höchstens 8 m zulässig.
Bezugshöhe für die Fahnen und sonstigen freistehenden Werbeanlagen ist jeweils die Geländeoberfläche im Sinne der BauO NRW.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

- Für **Pkw-Sammelstellplatzanlagen** ist je angefangene 8 Stellplätze mindestens ein **standortgerechter heimischer Laubbau** anzupflanzen. Die Pflanzungen sind zwischen, neben oder direkt im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzunehmen.

Es eignen sich beispielsweise folgende Arten:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Französischer Ahorn	Acer monspessulanum
Spitzahorn	Acer platanoides
Blumen-Esche	Fraxinus ornus
Hainbuche	Carpinus betulus
Ahornblättrige Platane	Platanus x hispanica
Schmalblättriger Ahorn	Acer opalus

F. Hinweise

1. Ökologische Belange

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird ausdrücklich empfohlen (insbesondere Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Beachten der Artenschutzbelange und -vorschriften bei der Vorbereitung und Durchführung von Baumaßnahmen, Zur Bepflanzung der Grundstücke sind möglichst standortgerechte, heimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Dachbegrünungen werden besonders für Nebenanlagen ebenfalls ausdrücklich empfohlen).

2. Schutz des Mutterbodens

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 19915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vorrangig im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.
Nach Auskunft der Landwirtschaftskammer NRW ist der Boden im Bereich des Plangebiets sehr fruchtbar (BWZ bis zu 84/84). Im Rahmen der Umsetzung sollte geprüft werden, ob dieser hochwertige Mutterboden zur Verbesserung weniger guter Böden auf anderen landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung aufgetragen werden kann.

3. Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach Denkmalschutzgesetz NRW 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: lw-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach 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.

5. Kampfmittel

Einzelfunde sind nicht auszuschließen, Tiefbarbeiten 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.

6. Höhe baulicher Anlagen:

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Meter über Normalhöhennull festgesetzt (NNH, Höhensystem DHHN 92). Für die Nachvollziehbarkeit sind die derzeit vorhandenen Geländehöhen im Plangebiet und entlang der umgebenden Straßen ermittelt worden. Die festgesetzten Höhen ergeben sich wie folgt:

	angenommene Bezugshöhe in Meter über NNH	Höhe baulicher Anlagen über angenommener Bezugshöhe
GEN	113,0	GHmax 15,0 m

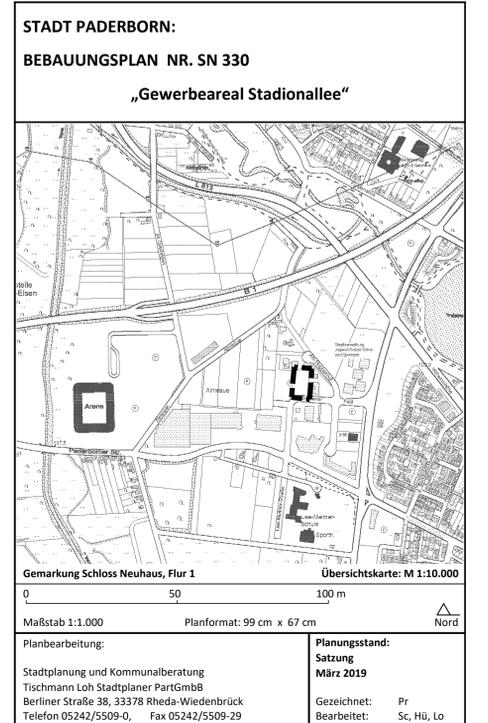
7. DIN-Normen/Richtlinien

Die DIN-Normen und Richtlinien, auf die im Bebauungsplan Bezug genommen wird, können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. SN 330 „Gewerbeareal Stadionallee“ überplant einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. SN 260 „Almeaue/ Hoppenhof“. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. SN 330 „Gewerbeareal Stadionallee“ treten die für dessen Geltungsbereich bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. SN 260 „Almeaue/Hoppenhof“ insgesamt außer Kraft. Die übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. SN 330 „Gewerbeareal Stadionallee“ bleiben unberührt, sie gelten weiterhin fort.



Kartengrundlage	Erarbeitung des Planentwurfs	Aufstellungsbeschluss	Offenlage	Satzungsbeschluss	Bekanntmachung
Kartengrundlage: Stadtgrundkarte Stand vom: 15.02.2019 Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt. Paderborn, 29.03.2019 gez. Fey DS. Dipl.-Ing. Werner Fey, ÖbVI	Für die Erarbeitung des Planentwurfs Der Bürgermeister i.V. Technisches Dezernat Paderborn, 08.04.2019 gez. C. Warnecke Technische Beigeordnete Bauftragtes Planungsbüro in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt Paderborn, 26.03.2019 gez. Roger Loh Dipl.-Ing.	Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn hat am 13.12.2018 gem. §§ 2 (1) S. 1 i. V. m. 13a (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. §§ 2 (1) S. 2 i. V. m. 13a (3) BauGB am 27.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Paderborn, 08.04.2019 Der Bürgermeister i.V. gez. C. Warnecke Technische Beigeordnete	Der vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn am 13.12.2018 beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 07.01.2019 bis einschließlich 09.02.2019 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 3 (2) S. 2 BauGB am 27.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gem. § 4 (2) BauGB. Paderborn, 08.04.2019 Der Bürgermeister i.V. gez. C. Warnecke Technische Beigeordnete	Der Rat der Stadt Paderborn hat gem. § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am 04.04.2019 als Satzung beschlossen. Paderborn, 08.04.2019 gez. C. Warnecke Technische Beigeordnete gez. Michael Dreier Der Bürgermeister gez. D. Honerovgt Ratsherr	Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes wurde nach § 10(3) BauGB am 30.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Paderborn, 02.09.2019 Der Bürgermeister i.V. gez. C. Warnecke Technische Beigeordnete



Maßstab 1:1.000	Planformat: 99 cm x 67 cm	Planungsstand: Satzung März 2019
Planbearbeitung: Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29	Gezeichnet: Pr Bearbeitet: Sc, Hü, Lo	