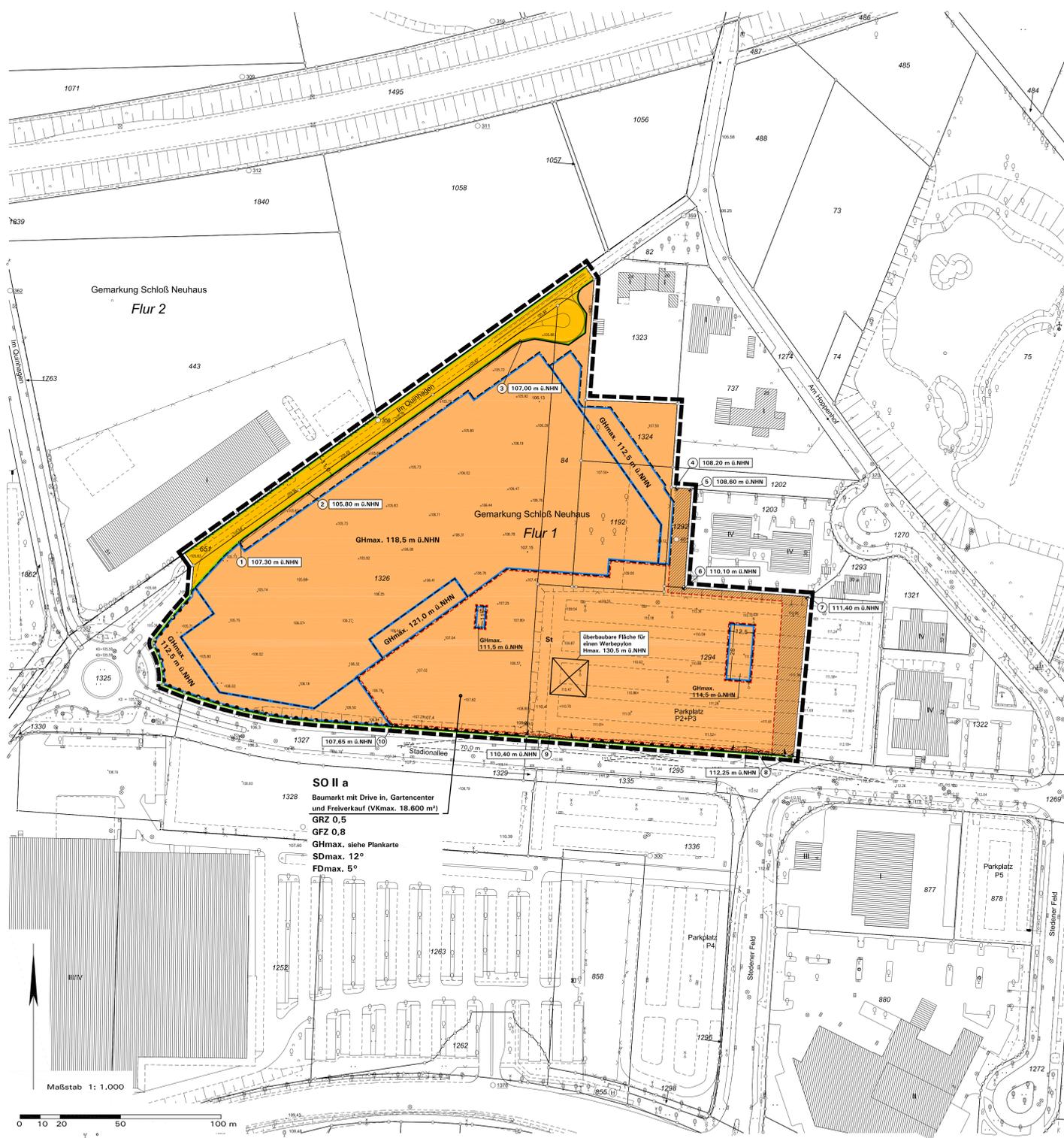


# STADT PADERBORN: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. SN 303 "Baumarkt Stadionallee"



## 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 (PlanV) 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)

- SO**  
Sondergebiet SO für den großflächigen Einzelhandel, Zweckbestimmung „Baumarkt mit Drive In, Gartencenter und Freiverkauf“, siehe D.1.1
- GRZ 0,5**  
Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß (§ 19 BauNVO), hier 0,5
- GFZ 0,8**  
Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß (§ 20 BauNVO), hier 0,8
- II**  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO), hier 2 Vollgeschosse
- GHmax. 121,0 m ü.NHN**  
- Zulässige Gesamthöhe, Höchstmaß, z. B. 121,0 m über NHN
- a**  
Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO =  
- durch Boungrenzen umgrenzter Bereich  
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Überbaubare Fläche für einen Werbepylon überlagernd auf Fläche für Stellplätze, siehe D.3.2
- 4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**  
Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsfläche
- Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen  
- Bereich für Ein- und Ausfahrten  
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- 5. Sonstige Planzeichen gemäß BauGB**  
Flächen für Stellplätze (§ 9(1) Nr. 4, 22 BauGB)
- Flächen für Böschungen und Stützmauern mit festgesetzten maximalen Höhen, siehe D.4.1
- Sichtfelder, siehe D.4.2
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)
- Maßangaben in Meter, z. B. 3 m
- 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
- SDmax. 12°**  
**FDmax. 5°**

### C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude mit Hausnummern
- Vorhandene Höhenpunkte mit Höhenangaben in m ü. NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92).  
Einmessung: 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)

1.1 Das Sondergebiet SO „Baumarkt mit Drive In, Gartencenter und Freiverkauf“ dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs „Baumarkt mit Drive In, Gartencenter und Freiverkauf“ mit einer Verkaufsfläche von maximal 18.600 m<sup>2</sup>.

a) Auf insgesamt maximal 10.810 m<sup>2</sup> von 18.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind folgende Sortimente zulässig:

- Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf, Sanitärbedarf
  - Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen
  - Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore
  - Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz
- Auf insgesamt maximal 4.330 m<sup>2</sup> von 18.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche davon ist das Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf (Pflanzen/Samen, Pflanzgefäße sowie Gartengeräte) zulässig.
- Auf maximal 1.960 m<sup>2</sup> von 18.600 m<sup>2</sup> sind die folgenden, nicht zentrenrelevanten Sortimente sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente zulässig:
- Campingartikel maximal 140 m<sup>2</sup>
  - Leuchten / Lampen maximal 540 m<sup>2</sup>
  - Möbel (Bad-, Küchen-, Campingmöbel, inkl. saisonale Verkaufsfläche) maximal 790 m<sup>2</sup>
  - Zoologischer Bedarf maximal 490 m<sup>2</sup>

#### b) Auf insgesamt maximal 1.300 m<sup>2</sup> von 18.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind die folgenden, zentrenrelevanten Sortimente im jeweils zugelassenen Umfang je Sortiment zulässig:

- Bücher maximal 5 m<sup>2</sup>
- Hausrat maximal 50 m<sup>2</sup>
- Bekleidung maximal 70 m<sup>2</sup>
- Elektrogeräte maximal 290 m<sup>2</sup>
- Glas/Porzellan/Keramik (GPK) maximal 95 m<sup>2</sup>
- Heimtextilien/Gardinen maximal 100 m<sup>2</sup>
- Teppiche (Einzelware) maximal 290 m<sup>2</sup>
- Wohnrichtungsbedarf (ohne Möbel) inkl. temporäre Verkaufsfläche für den Weihnachtsmarkt maximal 400 m<sup>2</sup>

c) Darüber hinaus sind auf der festgesetzten Fläche für Stellplätze Einkaufswagenbojen, ein Mietcenter für Werkzeuge und Maschinen mit einer Grundfläche von höchstens 350 m<sup>2</sup> und einer maximalen Gesamthöhe von 114,5 m über NHN sowie ein Imbissbetrieb mit einer Grundfläche von höchstens 60 m<sup>2</sup> und einer maximalen Gesamthöhe von 111,5 m über NHN zulässig.

#### 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 Ausnahmsweise kann die festgesetzte maximale Gesamthöhe durch technisch bedingte Dachaufbauten z. B. für Maschinen/Technikräume, Lüftungsanlagen u. s. in untergeordnetem Flächenumfang um bis zu 3 m überschritten werden. Dabei ist jeweils allseitig ein Abstand von mindestens 3 m zur Außenwand einzuhalten.

2.2 Die im Sondergebiet SO festgesetzte Grundflächenzahl GRZ von 0,5 darf durch Nebenanlagen und Stellplätze bis zu einer Gesamt-GRZ von höchstens 0,9 überschritten werden.

#### 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 Innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Fläche ist die Errichtung eines Werbepylons mit einer Höhe Hmax von maximal 130,5 m über NHN zulässig. Als Höhe Hmax gilt der oberste Abschluss des Werbepylons.

3.3 Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen und der zeichnerisch dafür festgesetzten Flächen zulässig.

3.4 Nebenanlagen sind innerhalb eines Abstands von 10 m zur Straßenbegrenzungslinie der Stadionallee unzulässig.

#### 4. Sonstige Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

4.1 Maximal zulässige Höhen von Stützmauern und Böschungen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Zwischen den festgesetzten Punkten ist eine lineare Verbindung entsprechend ihrer laufenden Nummerierung herzustellen. Die Höhen von Böschungen und Stützmauern dürfen die festgesetzten Höhen nicht überschreiten. Ebenso dürfen zwischen den festgesetzten Punkten die Höhen der linearen Verbindung nicht überschritten werden.

4.2 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).

4.3 Bauliche Einfriedungen sind zur Verkehrsfläche hin durch Hecken aus standortgerechten Gehölzen einzuzäunen (§ 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 Dachschneitten 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 Stabitterzaun herzustellen. Abweichungen können aus Gründen der Betriebssicherheit zugelassen werden.

1.3 Werbeanlagen  
Größe und Ausladung  
Werbeanlagen an Gebäuden dürfen eine Größe von maximal 1/4 der zugehörigen Wandfläche der gesamten Gebäudesite nicht überschreiten.

Beleuchtung  
Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel-, Blink- und Blitzlichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig.

Anbringungsort  
Zulässig sind selbstleuchtende und nicht selbstleuchtende auf die Fassade aufzubringende Schriftzüge. Oberhalb des Gebäudeabschlusses sind Werbeanlagen unzulässig.

Fahnen, Standtransparente, Hinweistafeln und Pylone  
In der dafür festgesetzten Fläche ist ein Werbepylon mit einer Grundfläche von maximal 2 x 2 m und einer Höhe Hmax von maximal 130,5 m über NHN zulässig. Der Pylon darf maximal dreiseitig mit Werbeanlagen von maximal 3 x 17,0 m ausgestattet werden. Daneben sind maximal 3 Gruppen à 5 Fahnen und maximal 4 Gruppen à 3 Fahnen mit einer Mastlänge von jeweils höchstens 8 m zulässig. Darüber hinaus sind höchstens 8 weitere freistehende Werbeanlagen mit Höhen von jeweils maximal 4 m zulässig, wovon mindestens 4 einen Mindestabstand von 7 m zur Stadionallee haben müssen.

#### 2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

2.1 Für Pkw-Sammelstellplatzanlagen ist je angefangene 8 Stellplätze mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum 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 Energieersparnis, 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 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung 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 Plangebietes 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: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungssstätte der Werkzeuge 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, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige 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 (NHN, 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:

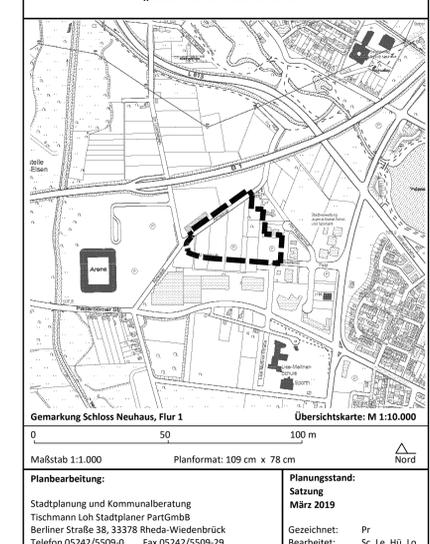
SO	angemessene Bezugshöhe in Meter über NHN	Höhe baulicher Anlagen über angemessener Bezugshöhe
Eingangsbereich	107,5	GHmax. 13,5 m
Einzelhandelsgebäude im Übrigen	107,5	GHmax. 11,0 m
Fläche Nordost/Südwest	107,5	GHmax. 5,0 m
Werbepylon	110,5	Hmax. 20,0 m

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

8. **Ausgleich**  
Die Eingriffsbilanzierung und Ausgleichsregelung wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan SN 303 gesichert.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. SN 303 „Baumarkt Stadionallee“ überplant einen Teilbereich der Bebauungspläne Nr. SN 189, i. Änderung „Gewerkepark Am Hoppenhoff“, Nr. SN 260 A „Stadionallee“ und Nr. SN 260 „Almeaue/Hoppenhoff“. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. SN 303 „Baumarkt Stadionallee“ treten die für diesen Geltungsbereich bisher gültigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. SN 189, i. Änderung „Gewerkepark Am Hoppenhoff“, Nr. SN 260 A „Stadionallee“ und Nr. SN 260 „Almeaue/Hoppenhoff“ insgesamt außer Kraft. Die übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen dieser Bebauungspläne außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. SN 303 „Baumarkt Stadionallee“ bleiben unberührt, sie gelten weiterhin fort.

## STADT PADERBORN: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. SN 303 „Baumarkt Stadionallee“



Kartengrundlage	Erarbeitung des Planentwurfs	Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Beteiligung	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 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  Beauftragtes 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 07.09.2017 nach § 2(1) S. 1 BauGB i. V. m. § 2(1) S. 1 BauGB die Aufstellung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2(1) S. 2 BauGB am 22.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.  Paderborn, 08.04.2019  Der Bürgermeister i.V. gez. C. Warnecke Technische Beigeordnete	Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3(1) BauGB über den vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn am 07.09.2017 beschlossenen Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seiner Begründung durch die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 26.09.2017 bis einschließlich 20.10.2017 unterrichtet. Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden am 22.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4(1) BauGB.  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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat mit der Begründung gem. § 3(2) BauGB in der Zeit vom 07.01.2019 bis einschließlich 08.02.2019 öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 3(2) S. 2 BauGB am 21.12.2018 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. Hanerovogt Ratsführer	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