

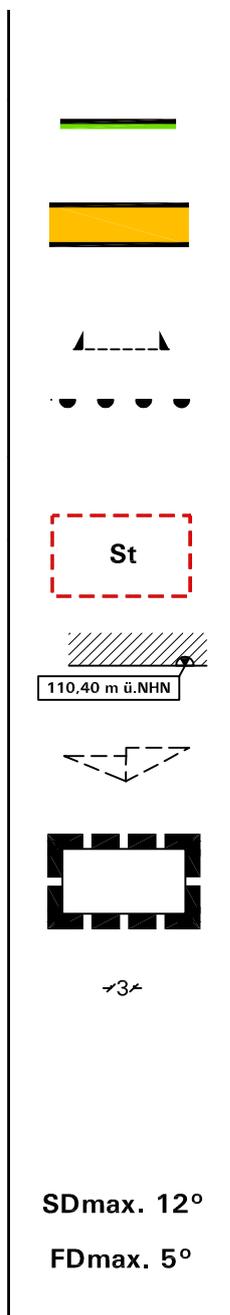
Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

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)

	1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) 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	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO), siehe D.2.1: - Zulässige Gesamthöhe, Höchstmaß, z. B. 121,0 m über NHN
a	3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB) Bauweise (§ 22 BauNVO): - abweichende Bauweise, siehe D.3.1
	Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO = - durch <i>Baugrenzen</i> 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:

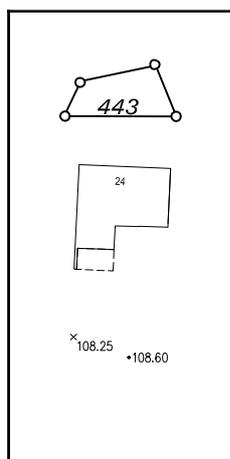
a) **Satteldach (SD)** mit max. 12° Dachneigung

b) **Flachdach (FD)** mit max. 5° Dachneigung

SDmax. 12°

FDmax. 5°

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, 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 **Gesamtverkaufsfläche von maximal 18.600 m²**.

a) Auf insgesamt **maximal 10.810 m² von 18.600 m²** 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 4.530 m² von 18.600 m²** Verkaufsfläche davon ist das Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf (Pflanzen/Samen, Pflanzgefäße sowie Gartenartikel) zulässig.

Auf **maximal 1.960 m² von 18.600 m²** sind die **folgenden, nicht zentrenrelevanten Sortimente** sowie **nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente** zulässig:

- | | | |
|---|---------|--------------------|
| - Campingartikel | maximal | 140 m ² |
| - Leuchten / Lampen | maximal | 540 m ² |
| - Möbel (Bad-, Küchen-, Campingmöbel, inkl. saisonale Verkaufsfläche) | maximal | 790 m ² |
| - Zoologischer Bedarf | maximal | 490 m ² |

b) Auf insgesamt **maximal 1.300 m² von 18.600 m²** Verkaufsfläche sind **die folgenden, zentrenrelevante Sortimente** im jeweils zugelassenen Umfang je Sortiment zulässig:

- | | | |
|--|---------|--------------------|
| - Bücher | maximal | 5 m ² |
| - Hausrat | maximal | 50 m ² |
| - Bekleidung | maximal | 70 m ² |
| - Elektro Großgeräte | maximal | 290 m ² |
| - Glas/Porzellan/Keramik (GPK) | maximal | 95 m ² |
| - Heimtextilien/Gardinen | maximal | 100 m ² |
| - Teppiche (Einzelware) | maximal | 290 m ² |
| - Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel) (inkl. temporäre Verkaufsfläche für den Weihnachtsmarkt) | maximal | 400 m ² |

c) Darüber hinaus sind auf der festgesetzten Fläche für Stellplätze **Einkaufswagenboxen, ein Mietcenter für Werkzeuge und Maschinen** mit einer Grundfläche von höchstens 350 m² und einer maximalen Gesamthöhe von 114,5 m über NHN sowie **ein Imbissbetrieb** mit einer Grundfläche von höchstens 60 m² 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. ä. 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** einzugrünen (§ 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 Dacheinschnitte 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.

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 H_{max} von maximal 130,5 m über NHN zulässig. Der Pylon darf maximal dreiseitig mit Werbeanlagen von maximal 3,2 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 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 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich 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: lwl-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, Tiefbauarbeiten 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 (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:

		angenommene Bezugshöhe in Meter über NHN	Höhe baulicher Anlagen über angenommener Bezugshöhe
SO	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

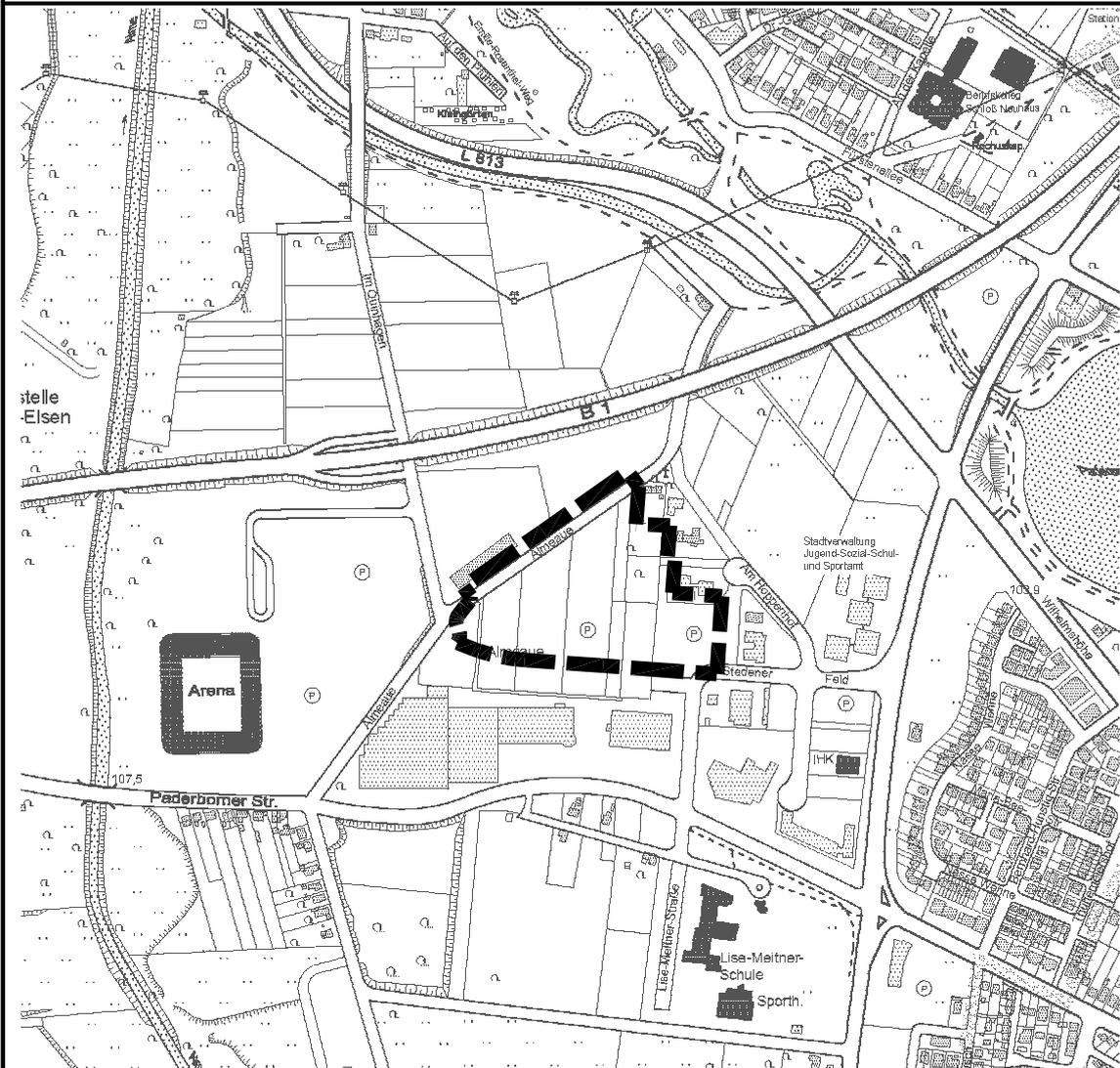
Die Eingriffsbilanzierung und Ausgleichsregelung wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan SN 303 gesichert.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. SN 303 „Baumarkt Stadionallee“ überplant einen Teilbereich der Bebauungspläne Nr. SN 189, I. Änderung „Gewerbepark Am Hoppenhof“, Nr. SN 260 A „Stadionallee“ und Nr. SN 260 „Almeaue/ Hoppenhof“. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. SN 303 „Baumarkt Stadionallee“ treten die für dessen Geltungsbereich bisher gültigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. SN 189, I. Änderung „Gewerbepark Am Hoppenhof“, Nr. SN 260 A „Stadionallee“ und Nr. SN 260 „Almeaue/Hoppenhof“ 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“



Gemarkung Schloss Neuhaus, Flur 1

Übersichtskarte: M 1:10.000

0 50 100 m

Maßstab 1:1.000

Planformat: 109 cm x 78 cm



Planbearbeitung:

Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

Planungsstand:

Satzung
März 2019

Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: Sc, Le, Hü, Lo