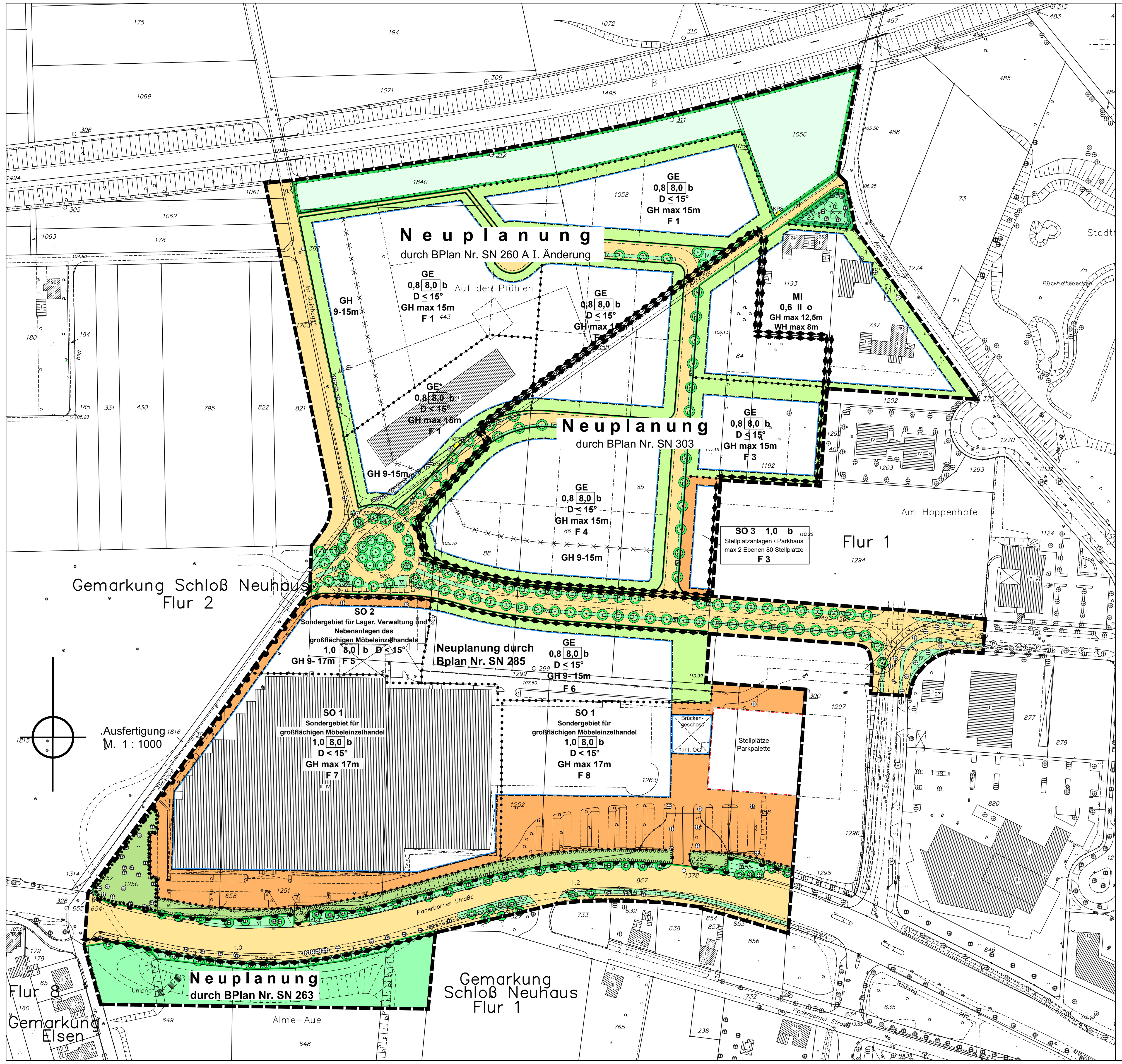


Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- GE — Gewerbegebiet
- GE* — Gewerbegebiet, siehe textliche Festsetzungen
- MI — Mischgebiet
- z.B. SO1 — Sondergebiet, siehe textliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. 0,8 — Grundflächenzahl
- z.B. 8,0 — Baumassenzahl
- D≤15° — Dachneigung flacher / gleich
- GH z.B. max 15m — maximale Gebäudehöhe, gemessen zwischen angrenzender Verkehrsfläche und dem höchsten Punkt des Gebäudes
- GH 9-15m — Gebäudehöhe als Mindest- und Höchstmaß, gemessen zwischen angrenzender Verkehrsfläche und dem höchsten Punkt des Gebäudes
- WH — maximale Wandhöhe
- z.B. F 1 — Emissionskontingente, siehe textliche Festsetzungen

Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

- durch Baugrenzen festgelegter überbaubarer Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- o — offene Bauweise
- b — besondere Bauweise (offene Bauweise, jedoch Gebäude über 50 m zulässig).

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche (Aufteilung nachrichtlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, Verbot zur Anlage von Zugängen und Zufahrten

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
- B — Begleitgrün an Verkehrsflächen
- Private Grünfläche

Schutzmaßnahmen

- Umgrenzung der Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Bäume
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, abgängige Bäume sind durch Neuanpflanzungen am Standort zu ersetzen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen für Versorgungsanlagen

- KPS — Kompaktstation
- KV — Kabelverteilerschrank

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des Änderungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze / Parkpalette

Darstellungen zur Information

- V — Verkehrsgrünfläche
- Pflanzempfehlung für Bäume
- Brückengeschoss, nur im 1. Obergeschoss

Nachrichtliche Darstellungen

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- LB — Geschützter Landschaftsbestandteil

Bestandsangaben

- Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosszahl
- Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschosszahl
- Höhenlinie
- 140,1 — Höhenpunkt
- Flurgrenze
- Weitere Signaturen siehe DIN 18 702

Textliche Festsetzungen

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

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

1.1 GE - Gewerbegebiet § 8 BauNVO

1.1.1 Nicht zulässig sind im festgesetzten Gewerbegebiet:
- Tankstellen. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Vergnügungsstätten. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- Wohnungen für Aufsichts - und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO
- Offene Lagerplätze
- Einzelhandelsnutzungen

1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind im festgesetzten Gewerbegebiet Verkaufsflächen unter folgenden Vorraussetzungen:
- Handwerks- oder Produktions- und Dienstleistungsbetriebe können sich mit einem flächenmäßig deutlich untergeordneten Verkaufsbereich von 10 % der Betriebsfläche, jedoch nicht mehr als 200m², in das gewerbliche Umfeld integrieren, wenn für die Waren, die verkauft werden, ein unmittelbarer betrieblicher Zusammenhang in räumlicher, wirtschaftlicher und betriebsstruktureller Hinsicht mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung der Produkte oder Reparatur- und Serviceleistungen besteht.
- Für den Bereich des vorhandenen Hofladens Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 2, Flurstück 443 werden die Entwicklungsmöglichkeiten durch einen erweiterten Bestandsschutz gem. § 1 Abs. 10 BauNVO geregelt. Über die aktuell genehmigte Verkauffläche von ca. 530 m² werden dem Betrieb innerhalb der festgesetzten Bauzonen Möglichkeiten für Änderungen, Erneuerungen und Erweiterungen bis zu einer Obergrenze von 800 m² Verkaufsfläche eröffnet.
  folgende Handelssortimente sind dabei zulässig:
  Futtermittel für Tiere, pflanzliche und tierische Agrarprodukte, landwirtschaftlicher Kleintierhandel und Zubehör, Pflanzen und Zubehör sowie Tierzuchtbedarf.
- Schank- und Speisewirtschaften sind im Bebauungsplangebiet ausnahmsweise z.B. als Betriebsbezogene Gastronomie mit abendlichem Publikumsbetrieb zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind auch Schnellimbisse und ähnliche Kleinstbetriebe, jedoch nur im baulich-gestalterischen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben. Verkaufswagen im Sinne von „fliegenden Bauten" sind nicht zulässig. Alle Betriebe des Gastronomiesektors bedürfen einer Einzelfallentscheidung in der neben der funktionellen und gestalterischen Einbindung auch sichergestellt werden muss, dass keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Wohngebäude erfolgen.

1.2 MI - Mischgebiet § 6 BauNVO

1.2.1 Nicht zulässig sind im festgesetzten Mischgebiet:
- Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
- Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO
- Offene, gewerbliche Lagerplätze
- Einzelhandelsnutzungen

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Mischgebiet:
Im Entwurf wird gem. BauNVO eine maximale Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die Gebäudekubatur ist auf eine maximal zweigeschossige Bebauung mit 8,0 m Wandhöhe (WH) und ein zusätzlich zulässiges, zurückgesetztes Staffelgeschoss mit einer Gesamtgebäudehöhe (GH) von12,5m begrenzt.

1.3 SO1 - Sonstiges Sondergebiet § 11 Abs. 3 BauNVO.
Zweckbestimmung: Großflächiger Möbeleinzelhandel, Möbeleinrichtungshaus und Lager
Übernahme aus dem Bebauungsplan SN 189 B

1.3.1 Zulässig ist im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO1 die Errichtung eines Möbeleinrichtungs-hauses ausschließlich mit folgenden Sortimenten und maximalen Verkaufsflächengrößen:

Kernsortiment:
- Möbel aller Art
- Bettrahmen, Matratzen, Bettwaren
- Teppiche

Die Verkaufsfläche des Kernsortiments wird insgesamt beschränkt auf maximal 46.000 m². Artikel gemäß der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 93) Abschnitt G Unterklasse 52.45.1 - 1. Spiegel-strich: Kühlschränke, Waschmaschinen, Elektroöfen und -herde, Kühl- und Gefrierschränke, -truhen u. ä., elektrische Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt und darüber hinaus Wäschetrockner sowie Dunstabzugshauben, Spülen, Armaturen etc. dürfen nur im direkten wirtschaftlichen Zusammenhang - im Sinne von einbaufähigem Bestandteil von Möbeln bzw. Einrichtungsgegenständen - mit dem Kernsortiment angeboten und verkauft werden.

Randsortimente:
- Bilder und Rahmen
- Haus-, Tisch- und Bettwäsche
- Heimtextilien
- Gardinen und Aufhängesysteme
- Haushaltswaren
- Glas, Porzellan
- Geschirr
- Geschenkartikel, Papeterie
- Elektrische Leuchten

Die Verkaufsfläche aller Randsortimente wird insgesamt beschränkt auf maximal 3.950 m². Je aufgeführtes Randsortiment wird die Verkaufsfläche auf maximal 500 m² begrenzt, wobei die Verkaufsfläche für Heimtextilien auf maximal 750 m², die Verkaufsfläche für elektrische Leuchten auf maximal 1.000 m² beschränkt wird.
Die Branchenzugehörigkeit des Randsortimentes ist vom Antragsteller nachzuweisen.

Sonstige Nutzungen:
Gastronomische Einrichtungen sind nur in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem großflächigen Möbeleinzelhandelsbetrieb als untergeordnete Nutzung auf maximal 1.800 m² Fläche zulässig. Als selbständige Gebäude sind sie unzulässig.
„Kinderland" ist ausschließlich zulässig als Kinderbetreuungsbereich in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem großflächigen Möbeleinzelhandelsbetrieb als untergeordnete Nutzung auf maximal 1.500 m² Fläche. Als selbständiges Gebäude ist es unzulässig.

1.3.2 Ausnahmsweise zulässig sind im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO1
Ausnahmsweise können zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Freistehende Wohngebäude sind unzulässig.
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Ausstellungs-, Lager- und Arbeitsflächen sowie Nebenanlagen unzulässig.

1.3.3 Nicht zulässig sind im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO1
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke als auch Vergnügungsstätten.

1.4 SO2 - Sonstiges Sondergebiet § 11 Abs. 3 BauNVO
Zweckbestimmung: Lager, Verwaltung und Nebenanlagen des großflächigen Möbeleinzelhandels.
Übernahme aus dem Bebauungsplan SN 189 B

1.4.1 Nicht zulässig sind im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO2
- Ausstellungs-, Lager- und Arbeitsflächen sowie Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke als auch Vergnügungsstätten.
- Freistehende Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

1.4.2 Ausnahmsweise zulässig sind im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO2
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.5 SO3 - Sonstiges Sondergebiet § 11 Abs. 3 BauNVO
Zweckbestimmung: Parkhaus/Stellplatzanlagen

1.5.1 Zulässig ist im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO3 die Errichtung eines Parkhauses/einer Parkpalette auf maximal 2 Ebenen und/oder die Anlage oberirdischer Stellplätze.

1.5.2 Nicht zulässig ist im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO3 jegliche Wohnnutzung.

1.5.3 Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO3
Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt.
- Beim Bau eines zweigeschossigen Parkhauses/Parkdecks sind zum Schutz angrenzender Bereiche schalldämmende Maßnahmen für die Südseite der unteren Parkebene erforderlich, die in den textlichen Festsetzungen in Einzelnen bestimmt werden. Sollten im SO3-Gebiet nur oberirdische Stellplätze angelegt werden, sind die Aussagen der schalltechnischen Untersuchung ebenfalls zu beachten.
- Grundsätzlich sind aus Schallschutzgründen die Fahrwegeoberirdischer Stellplätze mit einem Fahrbahnbelag aus ungeriffeltem Asphalt herzustellen.

1.6 Höchstzulässige Gebäudehöhe §§ 16 Abs. 3 u. 4 sowie 18 BauNVO
Für die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind die Bezugspunkte:
- Oberer Bezugspunkt ist beim Flachdach die OK Attika.
- Oberer Bezugspunkt bei geneigten Dachflächen ist die Firstlinie.
- Untere Bezugshöhe ist die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche
- Verläuft die Verkehrsfläche nicht eben, wird der Messpunkt zwischen der höchsten und tiefsten an das Baugrundstück angrenzende Teil der Verkehrsfläche gemittelt.
- Eine Überschreitung der in 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 Gesamtfläche von 50 m²

1.7 Stellplätze und Garagen §9 (1) 4 BauGB
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig, dabei ist zu öffentlichen Verkehrflächen ein begrünter Randstreifen von 1 m Tiefe einzuhalten. Bepflanzung siehe textliche Festsetzungen B2 und Grünordnungsplan.

1.8 Verkehrsflächen §9 (1) 11 BauGB
Grundsätzlich sind die Verkehrsflächen in der Bebauungsplanzeichnung ohne Zweckbestimmung ausgewiesen. Die dargestellte Aufteilung aller Verkehrsflächen mit den dazugehörenden Maßen, den Verkehrsgrünflächen und Bäumen sind als generelle, nachrichtliche Darstellung für die Ausführungsplanung zu verstehen. Die detaillierte Aufteilung und Platz- / Einmündungsgestaltung ist Gegenstand einer besonderen Planung.

1.9 Pflanzbindung § 9 (1) 25b BauGB
Bäume, die als zu erhaltende Bäume in der Planzeichnung gekennzeichnet sind, sind durch entsprechende Pflege dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern. Bei Baumaßnahmen bzw. Eingriffen in den Wurzelbereich der Bäume ist die DIN 18920 und RAS-LG 1 zu beachten. Gegebenenfalls sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzunehmen

1.10 Festsetzung von Lärmemissionskontingente (LEK) im Bebauungsplan § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Im Bebauungsplan werden gemäß DIN 45691 Lärmemissionskontingente festgelegt. Deshalb sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle für die Teilflächen F1 - F8 angegebenen Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten."

	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8
LEK tags	63	58	58	63	65	65	65	65
LEK nachts	48	43	43	48	50	50	50	50

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

1. Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der Gemeinschaftsanlagen, der Stellplätze, der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Begrünung baulicher Anlagen i. S. § 86 (1) Nr. 4 BauO NRW
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus einheimischen standortgerechten Bäumen, Gehölzen, Stauden, Nutzpflanzen und Rasen der Gehölzliste gemäß Anlage zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 30% der für Begrünung zur Verfügung stehenden Fläche ist als Strauchpflanzung mit einheimischen Gehölzen unterschiedlicher Art anzulegen. Je 100 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.
- Nicht überbaute Tiefgaragen und nicht überbaute Teile von Kellergaragen sind mit einer für Gehölzpflanzungen und kleinkronigen Baumpflanzungen ausreichenden Erdaufschüttung von min. 50 cm (Substratschicht) zu versehen und gärtnerisch zu gestalten.
- Reserve- und ungenutzte Grundstücksflächen sind mit einer niedrigen Initialvegetation (Wildkräuterwiese) zu begrünen. Pflegemaßnahmen sind zu unterlassen. Die spätere Beseitigung zur ordnungsgemäßen Nutzung gilt nicht als Eingriff i. S. des § 8a BNatSchG.
- Abfallsammelstellen und Wertstoffbehälter sind dreiseitig - mindestens 1,80 hoch einzugrünen.

2 Stellplätze
Flächen für PKW-Stellplätze und deren Zufahrten sind als nicht versiegelte Flächen durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien wie z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, wasserdurchlässigen Porensteinen oder mit Fugenpflaster anzulegen. Lediglich im festgesetzten Sondergebiet SO3 mit der Zweckbestimmung Parkhaus / Stellplatzanlagen sind die Fahrgassen aus Schallschutzgründen in Asphalt auszubilden.Für jeden sechsten Stellplatz ist eine ein Laubbaum mit entsprechender Unterpflanzung vorzusehen.

3 Zu- und Abfahrten auf private Grundstücksflächen
Je Grundstück ist nur eine kombinierte Grundstückszu- und -abfahrt mit einer maximalen Breite von 7 m zulässig. Ausnahmsweise können, soweit betriebliche Abläufe dieses erfordern, auch eine Zufahrt und eine Abfahrt mit einer jeweiligen maximalen Breite von 5,0 m zugelassen werden.

4 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen §86 Abs. 1 und 4 BauO NRW
Bei der Gestaltung der Gebäudeaußenhaut sind grelle, glänzende Materialien und Farben insbesondere Signalfarben oder reflektierende Farben unzulässig. Glasflächen sind grundsätzlich nicht spiegelnd zu gestalten.

5 Einfriedungen
Gemauerte oder betonierte Einfriedigungen sind bis max. 0,60 m Höhe erlaubt, Einfriedigungen aus Drahtgeflecht und Stahl- oder Holzpfosten dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Generell ist mit Einfriedungen von der Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.

6 Werbeanlagen
6.1 Allgemeine Anforderungen
Werbeanlagen an und vor Gebäuden sind 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 sie umgebenden baulichen Anlagen und
- das Straßen- und Platzbild.

Grundsätzlich dürfen Werbeanlagen 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, obere Wandabschlüsse oder Gebäudekanten bestimmt und darf nicht verdeckt oder verzerrt werden.

6.2 Größe und Ausladungen
Für die Größe und Ausladungen 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 Einzelbuchstaben oder einzelnen Symbolen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.
- selbstleuchtende oder hinterleuchtete Flachtransparente dürfen eine Ansichtsfläche von 10,0 m² je Werbeanlage nicht überschreiten.
- großformatige Werbeanlagen aus Planen, Folien, Stoffen (sog. Megaposter) dürfen eine Größe von 20,00 m² nicht überschreiten.
- sonstige Schriftzüge dürfen eine Ansichtsfläche von 30,0 m² je Werbeanlage nicht überschreiten.
- Je Stätte der Leistung ist je angefangene 10 lfd. Meter Frontlänge der Gebäude eine der o.g Werbeanlagen zulässig.
- Alle Höhen- und Größenangaben beziehen sich auf die gesamte Werbeanlage einschließlich deren Hintergrundfläche, sofern diese der Werbeanlage zuzurechnen ist.

6.3 Beleuchtung
Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel-, Blink- und Blitzlichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig. Hierzu zählen Gegenlichtanlagen, Wendeanlagen, Leitlichtanlagen, Digitalbildanlage, Bild- und Filmprojektionen, Laseranlagen, Spacecannon, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe und Lichtintensität wechselt sowie Werbeanlagen mit bewegtem Licht.

6.4 Anbringungsort
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Hinweistafeln bis zu 1,0 m² auch auf anderen Grundstücken, wenn die Stätte der Leistung auf einem rückwärtigen Grundstück oder einem zurückliegenden Grundstücksteil gelegen ist.
Zulässig sind selbstleuchtende und nicht selbstleuchtende auf die Fassade aufzubringende Schriftzüge. In die Schriftzüge dürfen Warenzeichen, Sinnbilder oder Ähnliches einbezogen werden. Oberhalb der Trauflinie bzw. Attika sind Werbeanlagen unzulässig.

6.5 Fahnen, Standtransparente, Hinweistafeln oder Pylone
Je angefangene 15,00 m Grundstücksgrenze ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Fahne bzw. 1 Fahnenmast oder ein Standtransparent oder eine Hinweistafel oder ein Pylon zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche der Paderborner Straße müssen sie einen Abstand von 2,0 m, zu den übrigen Straßen von 1,0 m einhalten.
Fahnenmasten dürfen bei einer Entfernung von 1,0 bis 10,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche 8,0 m Höhe nicht überschreiten, die Fahnen sind hier bis zu einer Größe von 6,0 m² zulässig. Ab einer Entfernung von 10,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche dürfen Fahnenmasten 12,0 m Höhe nicht überschreiten, die Fahnen sind hier bis zu einer Größe von 9,0 m² zulässig.
Standtransparente, Pylone oder Hinweistafeln an der Paderborner Straße und an der Stadionallee sind entweder als vertikale Elemente mit einer Höhe von bis zu 6,0 m und einer Breite von bis zu 2,0 m oder als horizontale Elemente mit einer Höhe von bis zu 2,0 m und einer Breite von bis zu 3,0 m zulässig.
Auskragungen in die öffentliche Verkehrsfläche sind nicht zulässig.

6.6 Sonstige Werbeanlagen
Werbung, die flächig auf Schaufenster aufgebracht wird, ist ausschließlich im Erdgeschoss zulässig, sofern deren Gesamtfläche höchstens 50 Prozent der Schaufensterfläche beträgt. Die Fläche von Plakatanschlägen, wie z.B. Hinweise auf Sonderangebote, sind auf diese Gesamtfläche mit anzurechnen.
Ausnahmsweise zulässig sind großformatige Werbeanlagen aus Planen, Folien, Stoffen (sog. Megaposter) auch über eine Größe von 30,00 m² als Verkleidung von Baugerüsten als zeitlich befristete Werbeanlagen, längstens jedoch für die Dauer der Bauzeit.

6.7 Beeinträchtigung angrenzender Straßen
Anlagen der Außenwerbung, die die Verkehrsteilnehmer auf den freien Strecken der Bundesautobahn A 33, der Bundesstraße 1 und der Landesstraße 813 (Heinz-Nixdorf-Ring, Münsterstraße) ansprechen, sind unzulässig.

6.8 Bestehende Werbeanlagen nach dem Bebauungsplan SN 189 B
Für die auf Grundlage des Bebauungsplanes SN 189 B erstellten Werbeanlagen besteht Bestandsschutz. Neuanlagen sind ausschließlich auf der Grundlage der Regelungen des vorliegenden Bebauungsplanes zulässig

C Belange von Natur und Landschaft

1 Grünflächengestaltung
Der Pflanzstreifen entlang der Paderborner Straße (private Grünfläche) ist landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Alle Anpflanzungen sind auf Dauer zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind in der nächstmöglichen Pflanzperiode durch gleichartige zu ersetzen. Maßnahmen in Bereich des festgesetzten Grünkorridors parallel zur Bundestrasse 1 werden in einem Grünordnungsplan bestimmt, der Bestandteil des Bebauungsplanes wird. Die Begrünung und Bepflanzung der Gemeinschaftsanlagen, der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke ist unter der lfd. Nr. B.1 geregelt.

2 Kompensationsmaßnahmen/Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Den Eingriffen „Neubau von Verkehrsflächen ", im Zuordnungsplan mit 1 gekennzeichnet, wird auf den innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Ausgleichsgrundstücken in Flur 2 der Gemarkung Schloß Neuhaus, Flurstücke 1056 und 1057, sowie Teilflächen der Flurstücke 1058 und 1840 in der Gesamtgröße von 1,008 ha als Sammelausgleichsfläche zugeordnet. Im Zuordnungsplan ist die Fläche mit I gekennzeichnet. Innerhalb dieser Fläche sind folgende Maßnahmen der Grünordnung vorgesehen:

Pflanzung einer Baum- und Strauchhecke entlang der Grenze und zur Eingrünung der B 1
- Pflanzenarten entsprechend der potentiell natürlichen Vegetation
- 3-reihig, 1/3 Heister und 2/3 Sträucher, Pflanzraster 1,50 x 1,50 m
- Sicherung mit Wildschutzzäunen
- Rückbau vorhandener Zäune und Einbauten

Pflanzung von Einzelbäumen
- in Gruppen
- Pflanzarten entsprechend der potentiell natürlichen Vegetation
- Pflanzgrößen als Hochstamm, Stammumfang mind. 12 - 14
- Schutz vor Wildverbiss

Grünland
- extensive Pflege und Bewirtschaftung
- Erhalt vorhandener naturnaher Grünstrukturen

Den Eingriffen „GE - Gewerbegebiet" im Zuordnungsplan mit 2 gekennzeichnet, wird auf dem Aus- gleichsgrundstück in der Gemarkung Kleinenberg, Flur 1, Teilflächen des Flurstücks 96 „Am Berge" eine Ausgleichsfläche in der Größe von 4,0379 ha als Sammelausgleichsfläche zugeordnet, die im Zuordnungsplan sowie im Grünordnungsplan mit II gekennzeichnet ist.

Den Eingriffen „MI - Mischgebiet", im Zuordnungsplan mit 3 gekennzeichnet, wird auf dem Aus- gleichsgrundstück in der Gemarkung Kleinenberg, Flur 1, Teilflächen des Flurstücks 96 „Am Berge" eine Ausgleichsfläche in der Größe von 0,2544 ha als Sammelausgleichsfläche zugeordnet, die im Zuordnungsplan sowie im Grünordnungsplan mit III gekennzeichnet ist.

Den Eingriffen „Sonderbaufläche SO3 - Sonstiges Sondergebiet" (Zweckbestimmung: Parkhaus/Stell- platzanlagen) im Zuordnungsplan mit 4 gekennzeichnet, wird auf dem Ausgleichsgrundstück in der Gemarkung Kleinenberg, Flur 1, Teilflächen des Flurstücks 96 „Am Berge" eine Ausgleichsfläche in der Größe von 0,1553 ha als Sammelausgleichsfläche zugeordnet, die im Zuordnungsplan sowie im Grünordnungsplan mit IV gekennzeichnet ist.

Zu Art und Umsetzung der auf dem Kompensationsflächen auszuführenden Maßnahmen wird auf den Umweltbericht sowie die entsprechende Grünordnungsplanung verwiesen, die Teil dieses Bebauungs-planes ist.

Für die aus dem Bebauungsplan SN 189 B in den vorliegenden Bebauungsplan übernommenen Flächen ist der Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe bereits realisiert. Entsprechende Maßnahmen sind außerhalb des Plangebietes in der Gemarkung Neuenbeken, Flur 16, Flurstück 69 in der Größenordnung von 16.610 m² - Teilfläche 1 - umgesetzt worden. Für den Eingriff durch die Neuanlage öffentlicher Verkehrsflächen - Teilfläche 2 - wurden Maßnahme in der Größe von 1.208 m² in der Gemarkung Neuenbeken, Flur 16, Flurstück 69 den als Sammelausgleichsfläche zugeordnet und realisiert.

3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 a BauGB)
Im Bebauungsplan ist parallel zur Bundestrasse 1 eine Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 a BauGB mit einer Gesamtgröße von 10.081 m² ausgewiesen. Die darauf auszuführenden Maßnahmen regelt ein Grünordnungsplan.

Hinweise / Sonstiges

1 Bodenfunde
Da archäologische Bodenfunde im Plangebiet nach Auffassung des Amtes für Bodendenkmalpflege nicht ausgeschlossen werden können, ist eine archäologische Untersuchung notwendig. Diese sollte sinnvoller Weise auf den Straßentrassen durchgeführt werden, da hierdurch kaum zusätzliche Kosten entstehen. Zur Vermeidung von Verzögerungen bei der Erschließung sollte diese Maßnahme mindestens 8 Wochen vor Beginn der eigentlichen Erschließungsarbeiten stattfinden.

2 Kampfmittelfunde
Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung in Arnsberg zu benachrichtigen.

3 Beleuchtungsanlagen
Beleuchtungsanlagen im Bereich von 40 m entlang der Bundesstraße 1 bedürfen der Zustimmung gem. § 25 StrWG des Westfälischen Straßenbauamtes.

4 Brandschutz
Für das Gebiet ist eine Löschwasserversorgung von 192 m³/h bzw. 3.200 l/min. über den Zeitraum von mindestens zwei Stunden entsprechend dem Arbeitsblatt w 405 DVGW sicherzustellen (§ 44 (1) BauO NW) und § 1 (2) FSHG. Sollen in dem Baugebiet Gebäude errichtet werden, die weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, ist zu den Gebäuden je eine Feuerwehrzufahrt gemäß DIN 14090 zu erstellen (§ 5 (4) BauO NW). Bei der Planung der Grundstücke ist zu berücksichtigen, dass bei Grundstücksteilen, die weiter als 100 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, auf dem Grundstück eine eigene Löschwasserversorgung (eigenes Hydrantennetz) auf dem Grundstück zu erstellen ist.
Betreffend Anforderungen zum baulichen Brandschutz wie automatische Löschanlagen in den Gebäuden, Sicherstellung von Rettungs- und Angriffswegen sowie Anforderungen an die Löschwasserversorgung auf dem Gelände ist die Brandschutzdienststelle der Feuerwehr Paderborn im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

5 Die Din 45691 kann während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt Zi. 1.09 eingesehen werden.
ergänzt : 24.05.2011
Dienstsiegel

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan SN 260A „Stadionallee" besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, der Begründung mit Umweltbericht, der Schalltechnischen Untersuchung des Büros Prof. Dr. Beckenbauer vom 06.08.2008, Auftragsnummer 05-176-G04 sowie dem Zuordnungs- und dem Grünordnungsplan.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Ersten Teils des Gesetzes vom 3.5.2005 (GV. NRW. S. 498),
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV. NRW. S. 615),

jeweils in der z. Z. geltenden Fassung

Städtebaulicher Entwurf: Walter Brinkmann
Planzeichnung: Janette Obermeier
Stand: Juni 2008

Verfahrensablauf

Kartengrundlage : Stadtgrundkarte Stand vom : Juni 2008
Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt.
Der Bürgermeister
i. A. Dienstsiegel

Paderborn, 21.08.2008 .... gez. Leßmann
Vermessungsdirektor

Für die Erarbeitung des Planentwurfs:

Technisches Dezernat

Paderborn, 21.08.2008 .... gez. Lürwer
Technischer Beigeordneter

Stadtplanungsamt

Paderborn, 21.08.2008 .... gez. Schultze
Dipl. Ing.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am ......16.10.2007........... nach § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .....18.04.2008............ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bürgermeister
i.V.

Paderborn, 21.08.2008 .... gez. Lürwer
Technischer Beigeordneter

Der vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt am ......16.10.2007................ be-schlossene Vorentwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung und dem Umwelt-bericht gemäß § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom ....21.04.2008...................... bis ....21.05.2008............. einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am .....18.04.2008.......... ortsüblich bekanntgemacht worden
Der Bürgermeister
i.V.

Paderborn, 21.08.2008 .... gez. Lürwer
Technischer Beigeordneter

Der vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt am ......17.06.2008................ be-schlossene Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung und dem Umwelt-bericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ....25.08.2008......................bis ....25.09.2008.....................einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am .....15.08.2008.......... ortsüblich bekanntgemacht worden
Der Bürgermeister
i.V.

Paderborn, 26.09.2008 .... gez. Lürwer
Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt hat nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am ...23.10.2008........ als Satzung beschlossen.

Paderborn, 24.10.2008 .... gez. Lürwer
Technischer Beigeordneter

........gez. Heinz Paus........ gez. Honervogt
Der Bürgermeister Ratsherr

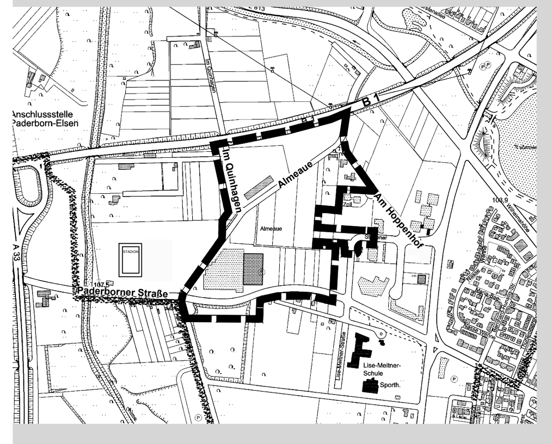
Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist nach § 10 (3) BauGB am ...07.11.2008...... ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Der Bürgermeister
i. V.

Paderborn, 10.11.2008 .... gez. Lürwer
Technischer Beigeordneter

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes SN 260 und SN 189 B außer Kraft gesetzt.

BEBAUUNGSPLAN
SN 260 A
Stadionallee

für das Gebiet zwischen Im Quinhagen, B1, Am Hoppenhof, Stedener Feld, Paderborner Straße und Almeaue , Flur 1 und 2, Gemarkung Schloß Neuhaus.



Stadt Paderborn
Technisches Dezernat
Stadtplanungsamt