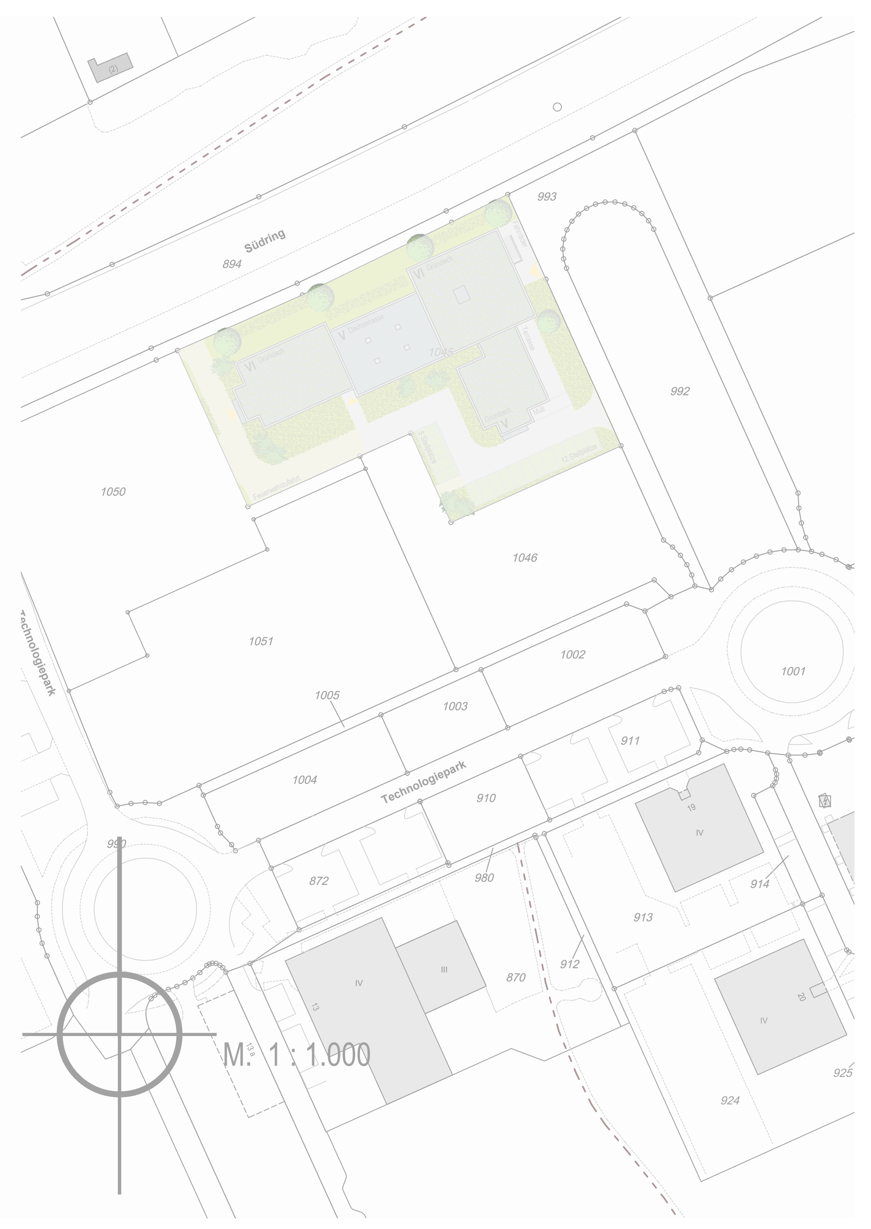
Planzeichnung

Vorhaben- und Erschließungsplan

Ansicht von Osten

Ansicht von Süden

Schnitt Nord-Süd



K&V Architekten und Ingenieure GbR
K&V
33104 Paderborn
Am Hoppenhof 30
Telefon 05251-54007-0
Telefax 05251-5400754

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Zeichen	Erläuterung
SO	Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO, Zweckbestimmung "Technologiegebiet"
(Kreuzschraffur)	Sondergebiet "Technologiegebiet", mit Aufenthaltsfunktion

Maß der baulichen Nutzung

Zeichen	Erläuterung
(2,1)	Geschossflächenzahl
0,4	Grundflächenzahl
OK 197,4	Oberkante baulicher Anlagen (als Höchstmaß)
OK 197,4 - 200,9	Oberkante baulicher Anlagen (als Mindest- und Höchstmaß)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Zeichen	Erläuterung
a	abweichende Bauweise
	Baulinie
	Baugrenze

Verkehrsflächen

Zeichen	Erläuterung
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Bereich ohne Ein-und Ausfahrt, ausgenommen Radfahrer und Rettungsfahrzeuge

Grünflächen

Zeichen	Erläuterung
	Private Grünfläche - Parkanlage
	zu erhaltender Baum

Sonstige Planzeichen

Zeichen	Erläuterung
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St	Stellplätze
	Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Begünstigte: Öffentlichkeit, Leitungsträger, Anlieger
	Abgrenzung unterschiedlicher Oberkante baulicher Anlagen
	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
LP IV	Lärmpegelbereich

Bestandsangaben

Zeichen	Erläuterung
	Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosszahl
	Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschosszahl
120	Höhenlinie
. 140,1	Höhenpunkt
	Flurgrenze

Weitere Signaturen siehe DIN 18 702

Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

1. In den sonstigen Sondergebieten gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Technologiegebiet" sind zulässig:
   1.1 technologieorientierte Betriebe, die der Forschung und Entwicklung dienen;
   1.2 Dienstleistungsbetriebe wie z. B. Ingenieurgesellschaften, Entwicklungslabors, mess- und prüftechnische Einrichtungen, Softwarehäuser, Betriebe für Beratung, Schulung und Vertriebsförderung;
   1.3 Betriebe des produzierenden Gewerbes, soweit sie der Forschung und Entwicklung dienen und Prototypen und Kleinserien u. ä. fertigen;
   1.4 im SO$_W$ außerdem universitätsbezogene Wohnnutzungen wie Studierendenwohnen und Gästewohnen.

2. Die Oberkante baulicher Anlagen (OK) wird festgesetzt als absolute Höhe in Metern ü. NHN. Sie darf durch technische Anlagen wie Abgasschornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen und Maschinenräume von Aufzügen sowie durch Treppenhäuser auf einer Einzelfläche von höchstens 20 m² um bis zu 3 m überschritten werden.

3. Innerhalb des SO$_W$ darf gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,71 überschritten werden.

Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

4. Abweichend von der offenen Bauweise sind in den Sondergebieten mit der Zweckbestimmung "Technologiegebiet" Gebäudelängen über 50 m und gemeinsame Grenzbebauungen zulässig.

Flächen für Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

5. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und innerhalb der überbaubaren Flächen, Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Aufenthalts- und Erholungsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

6. Innerhalb der durch Kreuzschraffur gekennzeichneten Teilfläche des Sondergebiets mit Aufenthaltsfunktion sind befestigte Flächen nur als Fußwege, Aufenthaltsflächen und für die Regenwasserrückhaltung zulässig. Mindestens 25 % der Fläche sind mit Gehölzen und Laubbäumen zu bepflanzen.

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

7. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm:
   a) Die Außenbauteile von Aufenthalts- und Büroräumen sind so auszubilden, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der bauordnungsrechtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 gemäß dem jeweils in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereich erfüllt werden.
   Für Gebäudefassaden, die in einem Winkel von größer als 85° zur Gradiente des Südrings ausgerichtet sind, ist bei der Bemessung des passiven Schallschutzes für die Außenbauteile von Aufenthalts- und Büroräumen ein um eine Stufe reduzierter Lärmpegelbereich maßgeblich, bei straßenabgewandten Fassaden ein um zwei Stufen reduzierter Lärmpegelbereich.
   Wenn im Rahmen eines schalltechnischen Einzelnachweises nach DIN 4109 abweichende "Maßgebliche Außenlärmpegel" an den Fassaden der Baukörper ermittelt werden (z.B. auf Grund der Abschirmung durch andere Baukörper), so können diese für die Bestimmung der Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der DIN 4109 zugrunde gelegt werden.
   b) Im Sondergebiet SO$_W$ ist für Schlafräume der Einbau von für Schlafräume geeigneten, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich, sofern eine fensterunabhängige Lüftung nicht auf andere Weise sichergestellt ist. Ausnahmen sind zulässig, wenn im Rahmen eines schalltechnischen Einzelnachweises (vgl. Ziffer 6 a) nachgewiesen wird, dass ein Beurteilungspegel Lr,n = 45 dB(A) an der betreffenden Fassade nicht überschritten wird.

Flächen für Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

8. Innerhalb der Sondergebiete sind mindestens 10 % der Fläche mit Gehölzen und Laubbäumen zu bepflanzen, weitere 15 % sind als Grünfläche anzulegen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und im Falle ihres Abgangs zu ersetzen.

Anpflanzen von Bäumen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

9. Je angefangene 4 innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze errichtete Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum der Arten Spitzahorn (Acer platanoides) oder Platane (Platanus x acerifolia) mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu pflanzen. Je Stellplatzanlage ist nur eine Art zu verwenden. Der Abstand zu den jeweiligen Stellplätzen darf höchstens 5 m betragen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und im Falle ihres Abgangs zu ersetzen.

Gestalterische Festsetzungen nach § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW

10. Als Werbeanlagen sind ausschließlich Wegweiser bis zu 1 m Höhe über Gelände zulässig. Übereinander gruppierte Wegweiser sind bis zu 3,5 m über Gelände zulässig; die Höhe des einzelnen Schildes darf 0,8 m nicht überschreiten.

Hinweise:

1. **Niederschlagswasserbeseitigung gemäß Landeswassergesetz (LWG NRW)**
   Im Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen, gemäß vorliegendem Gutachten und Entwässerungsplanung, vollständig zu versickern. Weitere Auskünfte erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn und als zuständige Genehmigungsbehörde der Kreis Paderborn, untere Wasserbehörde.

2. **Überflutungsschutz**
   Um bei Starkniederschlägen eine Überflutungsgefahr zu vermeiden ist bei Errichtung der Neubebauung sicherzustellen, dass die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFFB) deutlich über der dem Grundstück angrenzenden Straßengradiente liegt. Die aktuelle Version der Abwassersatzung der Stadt Paderborn ist zu beachten.
   Zufahrten von Tiefgaragen sind gegen Überflutungen zu sichern.

3. **Archäologischer Denkmalschutz**
   Die geplanten Baumaßnahmen greifen in das vermutete Bodendenkmal "Paderborner Binnenlandwehr" DKZ 4218,0321 ein. Das Benehmen für die Baumaßnahme kann deshalb nur unter der Voraussetzung hergestellt werden, dass keine archäologisch-historisch relevanten Befunde des vermuteten Bodendenkmals unbeobachtet beseitigt werden. Dies ist nicht der Fall, wenn folgende Auflagen berücksichtigt werden:
   - Sämtliche Bodeneingriffe erfolgen ausschließlich in Anwesenheit eines Archäologen. Deshalb ist zunächst der Primäraushub (Abtrag des Oberbodens bis zur Oberkante archäologisch relevanter Befunde) durch eine archäologische Fachfirma zu begleiten, die vom Bauherrn/Veranlasser zu beauftragen ist. Der Oberbodenabtrag erfolgt mit einem durch den Investor zur Verfügung gestellten Bagger mit zahnloser Schaufel samt Bedienung.
   - Anschließend unternimmt die archäologische Grabungsfirma die Dokumentation der archäologischen Befunde und gegebenenfalls die erforderliche Fundbergung bis zur Sohle der beantragten Bodeneingriffe.
   - Dem Verursacher fällt gem. § 29 DSchG NRW die Kostentragungspflicht für die wissenschaftliche Untersuchung zu.
   Um archäologisch relevante Fragestellungen (Untersuchungen im Vorfeld) zu klären, ist mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten, welche mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, die LWL - Archäologie für Westfalen - Stadtarchäologie Paderborn, Museum in der Kaiserpfalz, Am Ikenberg, 33098 Paderborn, Tel.: 05251 207 - 7105, Fax: 05251 69317-99, E-Mail: lwl-archaeologie-paderborn@lwl.org, schriftlich zu kontaktieren.
   Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der LWL-Archäologie für Westfalen/Stadtarchäologie Paderborn (o.g. Kontaktdaten) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. **Erdfallgefahr**
   Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit verkarstungsfähigen Mergelkalk- und Kalkmergelsteinen, in dem das Auftreten von Erdfällen möglich ist. In einem Abstand von ca. 1 km sind östlich und südlich des Plangebietes mehrere Erdfälle vorhanden.

5. Die in den Festsetzungen genannten Gesetze, Verordnungen und DIN-Normen können in der Verwaltung der Stadt Paderborn eingesehen werden.

Verfahrensablauf

Kartengrundlage : Stadtgrundkarte Stand vom : 26.9.2019
Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt.

Paderborn, 26.9.2019 (Siegel) gez. M. Buschmeyer
ÖbVI

Für die Erarbeitung des Planentwurfs:

Technisches Dezernat

Paderborn, 30.09.2019 gez. C. Warnecke
Technische Beigeordnete

Büro für Stadtplanung Dr. W. Schwerdt

Braunschweig, 25.09.2019 gez. Th. Gräsle
Dipl. Ing.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am ....14.02.2019... nach § 2 (1) i. V. m. § 1 (8) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .....22.02.2019..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bürgermeister
i.V.

Paderborn, 30.09.2019 gez. C. Warnecke
Technische Beigeordnete

Der vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt am ....14.02.2019........ beschlossene Vorentwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom ....25.02.2019............. bis ....15.03.2019.............. einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am ....22.02.2019........ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister
i.V

Paderborn, 30.09.2019 gez. C. Warnecke
Technische Beigeordnete

Der vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt am ....09.05.2019.......... beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom..........11.06.2019.............bis ....10.07.2019..................... einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am ....31.05.2019........ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister
i.V

Paderborn, 30.09.2019 gez. C. Warnecke
Technische Beigeordnete

Der Rat der Stadt hat nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am ......26.09.2019........ als Satzung beschlossen.

Paderborn, 30.09.2019 gez. C. Warnecke
Technische Beigeordnete

gez. Michael Dreier gez. D. Honervogt
Der Bürgermeister Ratsherr

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist nach § 10 (3) BauGB am ....04.10.2019...... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Der Bürgermeister
i.V.

Paderborn, 07.10.2019 gez. C. Warnecke
Technische Beigeordnete

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung ((BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202),
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193).

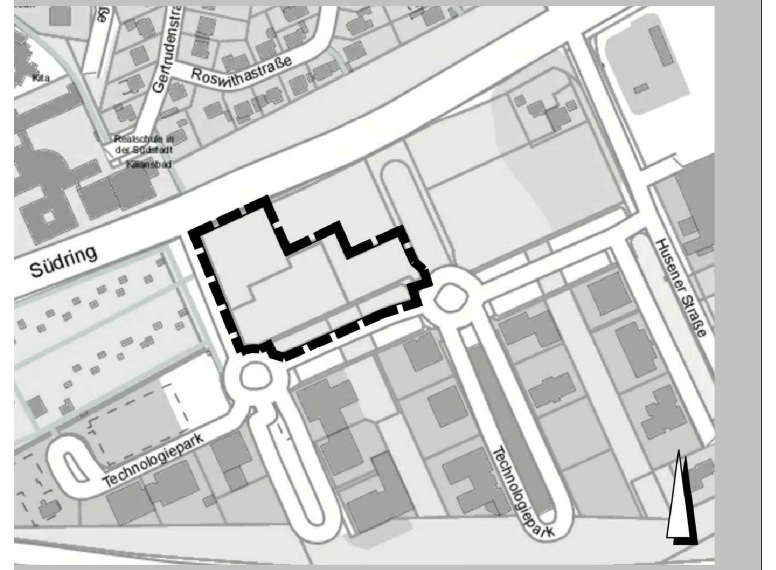
Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 1.000.

Städtebaulicher Entwurf: Th. Gräsle
Planzeichnung: Th. Gräsle
Stand: 14.08.2019

Angrenzender Bebauungsplan

Die Inhalte des parallel aufgestellten Bebauungsplans Nr. 163 A, V. Änderung "Technologiepark am Südring" sind zusätzlich blass dargestellt. Die Darstellung dient ausschließlich der Information. Für die Beurteilung von Vorhaben ist der Bebauungsplan Nr. 163 A, V. Änderung "Technologiepark am Südring" maßgebend.

BEBAUUNGSPLAN
163 A
V. Änderung
Technologiepark am Südring



Stadt Paderborn

Technisches Dezernat
Stadtplanungsamt