



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- GE Gewerbegebiete
- 0,8 Grundflächenzahl
- GH 136,0 m Gebäudehöhe als Höchstmaß in Meter über NHN

Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- durch Baugrenzen festgelegter überbaubarer Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- a abweichende Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen (Aufteilung nachrichtlich)
- Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Bestandsangaben

- Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosshöhe
- Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschosshöhe
- Höhenlinie
- Höhen ü. NHN (DHHN2016)
- Flurgrenze
- Gemarkungsgrenze

Weitere Signaturen siehe DIN 18 702

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

1.1.1 Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (gem. Paderborner Liste) sowie mit max. 10 % an zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten (gem. Paderborner Liste) an der gesamten Verkaufsfläche
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB:

- Vergnügungsstätten, die den Spieltrieb ansprechen (Wett- und Glücksspielanlagen), sowie Diskotheken, Nachtbars und Clubs.
- Einzelhandel in funktionalem und räumlichem Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbebetrieb oder Handwerksbetrieb, wenn die Verkaufsstelle der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebs räumlich zugeordnet und deutlich untergeordnet ist. Die angebotenen Sortimente müssen im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Betrieb stehen

1.1.3 Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten des Erotikbereichs sowie Bordelle
- Einzelhandelsbetriebe (gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (gem. Paderborner Liste)

Paderborner Sortimentsliste (Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt + Handel 2015)

Zentrenrelevante Sortimente in der Stadt Paderborn

- Antiquitäten
- Augenoptik
- Bekleidung (ohne Sportbekleidung; inkl. Kurschneidwaren)
- Bettwaren (ohne Matratzen)
- Bücher
- Elektrogeräte
- Elektrokleingeräte
- Glas/Porzellan/Keramik
- Haus-/Bett-/Tischwäsche
- Hausrat
- Heimtextilien/Gardinen
- Kurzwaren/Schneidbedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
- Kindenwagen
- Medizinische und orthopädische Geräte
- Schuhe, Lederwaren
- Spielwaren
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)
- Teppiche (ohne Teppichböden)
- Uhren/Schmuck
- Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)
- Wohnungseinrichtungsbedarf (ohne Möbel)

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente in der Stadt Paderborn

- (Schnell-) Blumen
- Getränke
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)
- Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)
- Papier/Büroartikel/Schreibwaren
- Pharmazeutische Artikel (Apotheken)
- Zelungen/Zellschriften

Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente in der Stadt Paderborn

- Baumarkt-Sortiment i.e.S.
- Büromaschinen
- Campingartikel
- Erotikartikel
- Fahrräder und Zubehör
- Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
- Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör und Motorradfunktionsbekleidung)
- Leuchten/Lampen
- Matratzen
- Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
- Musikinstrumente und Musikalien
- Pflanzen/Samen, Pflanzgefäße
- Waffen/Jagdbedarf/Angeln/Reisportartikel (inkl. Reisportfunktionsbekleidung)
- Zoologischer Bedarf
- Sonstige Sortimente, anderweitig nicht genannt

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

In der abweichenden Bauweise (a) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen.

2.2 Gebäudehöhen gem. § 16 u. § 18 BauNVO

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 136,0 Metern ü. NHN festgesetzt. Die Gebäudehöhen sind in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN2016) als Bezugspunkt bestimmt.

Als oberer Bezugspunkt gilt bei Flachdächern die Oberkante Attika des Dachaufbaus des Ober- oder Staffelgeschosses sowie bei geneigten Dächern die Firstlinie.

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Treppenhäuser, Aufzüge, Technikaufbauten, Masten, Antennen u.ä.) sowie Solaranlagen ist zulässig. Die Gesamthöhe der Anlage darf dabei eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Auf Flachdächern ist mit den Anlagen ein Abstand von 1,50 m zu Gebäudekanten einzuhalten.

Erdschossfußbodenhöhe (OKFFB)

Um bei Starkregenereignissen eine Überflutungsgefahr zu vermeiden, ist bei den Gebäuden sicherzustellen, dass die OKFFB des Erdgeschosses mindestens 0,15 m über dem höchsten Punkt der dem Grundstück benachbarten angrenzenden Straßenverkehrsfläche liegt. Tiefgarageneinfahrten sind ebenfalls gegen Überflutungen zu sichern.

B. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW

1. Außenwerbung (gem. § 89 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauO NRW)

1.1 Zulässig sind:

- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung zulässig. Werbetafeln sind dort bis zu einer Höhe von max. 4,0 Metern zulässig. Fahnen sind bis zu einer Höhe von max. 8,0 Metern zulässig und auf eine Anzahl von maximal drei Fahnen je Betriebsgrundstück beschränkt. Der Fahnenmast muss einen Abstand von mindestens 2,0 Metern von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- Werbeanlagen, Pylone oder ähnliche Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer maximalen Höhe von 20,0 Metern und auf maximal eine Anlage je Betriebsgrundstück beschränkt.

1.2 Nicht zulässig sind:

- Anlagen der Außenwerbung, die die Verkehrsteilnehmer auf den freien Strecken der Bundesstraße 64 ansprechen, sind unzulässig. In der Anbaubeschränkungszone (40 m parallel zur Bundesstraße 64) bedürfen Werbeanlagen gem. § 9 Abs. 2 FStG der Zustimmung des Landesbetriebes Straßenbau NRW. Jede Werbeanlage ist daher einzeln zu beantragen.
- Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel-, Blink und Blitzlichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig.
- Außerhalb der Traufkante bzw. oberhalb der Attika sind jegliche Werbeanlagen unzulässig.

C. Hinweise / Sonstiges

1. Archäologische Bodenfunde
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 Kaiserplatz, Am Ikenberg, 33069 Paderborn, Tel.: 0525/12077105, Fax: 0525/16931799, 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 Entdeckungstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Kampfmittelkunde

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdraushub außergewöhnlich verfrachtet oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

3. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl und Dieseldieselkraftstoff) ist die aktuelle Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe einzuhalten. Für die Benutzung von oberirdischen Gewässern und des Grundwassers (Einkleitung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis- / Genehmigungsverfahren erforderlich.

4. Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Paderborn umgehend zu benachrichtigen. Die gefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

5. Starkregenereignisse

Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikoversorge empfohlen. Über Möglichkeiten der Eigenversorgung informiert die aktuelle Hochwasserschutzleitfaden „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.

Im gesamten Plangebiet sind auf den privaten Grundstücken Maßnahmen zu treffen, die sicherstellen, dass das Wasser gefasst sowie geordnet abgeleitet wird. Nachbargrundstücke dürfen nicht geschädigt werden, wenn bei Extremregenereignissen Niederschlagswasser über die Notentwässerungssysteme der Dachflächen und befestigten Flächen abfließt.

6. Beachtung der Rückstauebene

Bei der Erstellung der Bebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauebene zu beachten. Unter der Rückstauebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen fachgerecht gegen Rückstau gesichert werden. Die Höhe der Rückstauebene ist in der Abwässersatzung der Stadt Paderborn definiert.

7. Bodenschutz

Bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen ist der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder dort einzubauen.

8. Niederschlagswasserbeseitigung

Im Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen in die städtische Regenwasserkanalisation einzuleiten. Technische Versickerungsanlagen sind ausgeschlossen. Es gilt die Abwasserüberlassungspflicht des Landeswassergesetzes. Weitere Auskünfte erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn.

9. Artenschutz

Bei Abriss, Umbau oder Erweiterung bestehender Gebäude ist das Vorhaben vorab auf planungsrelevante Arten nach Vorgaben des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu überprüfen. Hierbei ist insbesondere auf Fledermause zu achten. Gegebenenfalls sind geeignete Maßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) zu ergreifen.

10. Richtfunktrassen / Bauhöhen

Das Plangebiet wird von räumlich bedeutsamen Richtfunktrassen sowie dem Interessengebiet der militärischen Luftfahrt tangiert. Um mögliche Interferenzen der Richtfunktrassen sowie Beeinträchtigungen des militärischen Luftraumes zu vermeiden, sind Bauvorhaben bzw. technische Anlagen wie z. B. Baukräne, Antennen etc. mit einer Höhe von mehr als 30 m mit den Betreibern von Richtfunktrassen abzustimmen. Darüber hinaus sind Vorhaben über 30 m auch dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zuzuleiten und mit diesem abzustimmen.

Der Verlauf sowie die Betreiber der Richtfunktrassen (Stand: Januar 2020) sind der städtebaulichen Begründung zu entnehmen. Weitergehende Informationen zu den Betreibern von Richtfunktrassen sind bei der Bundesnetzagentur einzuholen.

11. Telekommunikationslinien

Im Rahmen der Baugenehmigung sind die konkreten Baumaßnahmen auf die vorhandenen Tk-Linien abzustimmen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Tk-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Tk-Linien jederzeit möglich ist. Die vorhandenen Tk-Linien der Telekom sowie die Kabelschutzanweisung der Telekom sind zu beachten.

12. DIN-Normen/Richtlinien

Die DIN-Normen und Richtlinien können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766)
- Planzeichenvorschrift vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist (PlanZV)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW, 2018, S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW, S. 193)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW, 1994, S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW, S. 202)

Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 1000.

Verfahrensablauf

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte Stand vom: September 2019
Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt.

Paderborn, ... 02.03.2020 Der Bürgermeister i.V.
..... gez. C. Warnecke
..... Stadtobvermessungsrat

Für die Erarbeitung des Planentwurfs: Der Bürgermeister i.V.
Technisches Dezernat

Paderborn, ... 02.03.2020 gez. C. Warnecke
..... Technische Beigeordnete

Stadtplanungsamt
Paderborn, ... 02.03.2020 gez. Schultze
..... Dipl. Ing.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn hat am ... 08.11.2018 ... gem. §§ 2 (1) S. 1 BauGB i. V. m. 1 (6) BauGB den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) S. 2 BauGB am ... 23.11.2018 ... ortsüblich bekannt gemacht.

Paderborn, ... 02.03.2020 Der Bürgermeister i.V.
..... gez. C. Warnecke
..... Technische Beigeordnete

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn hat am ... 09.05.2019 ... den Vorentwurf zur Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Hierüber wurde die Öffentlichkeit gem. § 3 (1) i. V. m. 1 (6) BauGB durch die öffentliche Auslegung in der Zeit vom ... 20.05.2019 ... bis einschließlich ... 14.06.2019 ... unterrichtet. Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden am ... 17.05.2019 ... ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gem. § 4 (1) BauGB.

Paderborn, ... 02.03.2020 Der Bürgermeister i.V.
..... gez. C. Warnecke
..... Technische Beigeordnete

Der vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn am 24.09.2019 beschlossene Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gem. §§ 3 (2) i. V. m. 1 (6) BauGB in der Zeit vom ... 14.10.2019 ... bis einschließlich ... 15.11.2019 ... öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden nach § 3 (2) S. 2 BauGB am ... 04.10.2019 ... ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gem. § 4 (2) BauGB.

Paderborn, ... 02.03.2020 Der Bürgermeister i.V.
..... gez. C. Warnecke
..... Technische Beigeordnete

Der Rat der Stadt Paderborn hat gem. §§ 10 (1) i. V. m. 1 (6) BauGB diesen Bebauungsplan am ... 27.02.2020 ... als Sitzung beschlossen.

Paderborn, ... 02.03.2020 gez. C. Warnecke
..... Technische Beigeordnete

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

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 10 (3) i. V. m. 1 (6) BauGB am ... 27.03.2020 ... ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

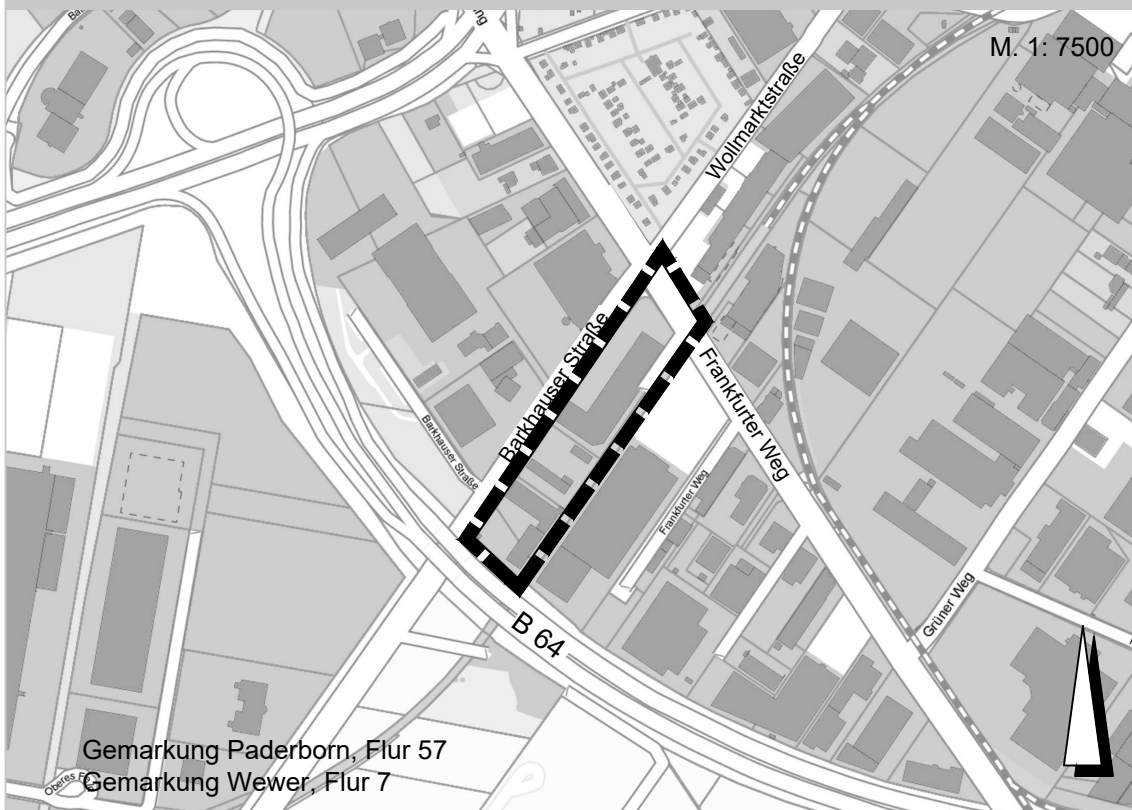
Paderborn, ... 30.03.2020 Der Bürgermeister i.V.
..... gez. C. Warnecke

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 160 A außer Kraft gesetzt.

BEBAUUNGSPLAN

160 A III. Änderung
Frankfurter Weg

für einen Bereich zwischen Frankfurter Weg, Barkhauser Straße und B 64.



Stadt Paderborn Technisches Dezernat
Stadtplanungsamt

Bebauungsplanentwurf: Claes
Planzeichnung: Thiele
Stand: Januar 2020
Satzung
Planzeichnung: M. 1 : 1000
Übersichtsplan: M. 1 : 7500