

**Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 A III. Änderung „Kleine Penzlinger Straße“**



Entwurf:  
H. Wildfeuer  
concept + plan  
Projektorientierungsgesellschaft mbH  
Detmolder Straße 402a  
33104 Paderborn Marienloch

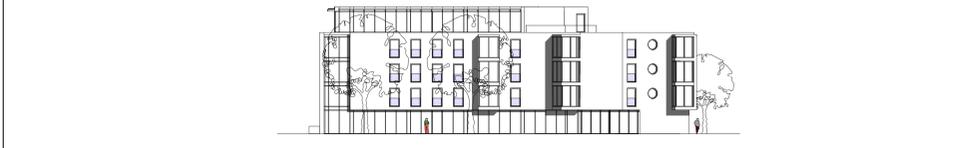
Ansicht Süden



Ansicht Nord-Ost (Bahnseite)



Ansicht Nord-West (Detmolder Straße)



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 A III. Änderung „Kleine Penzlinger Straße“**



Gemarkung: Paderborn  
Flur: 11  
Kataster Stand: 05.08.2019  
Maßstab: 1:500

**Planzichenerläuterung FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO**  
 MU Urbanes Gebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO**  
 0,8 Grundflächenzahl  
 2,0 Geschossflächenzahl  
 (IV) Zahl der Vollgeschosse - zwingend  
 H max.: Maximale Baukörperhöhe in Meter über NN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO**  
 - - - - - Baugrenze  
 - - - - - Baulinie
- VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**  
 - - - - - Straßenverkehrsfläche  
 - - - - - Straßenbegrenzungslinie
- VERKEHRSFLÄCHEN besonderer Zweckbestimmung**  
 - - - - - Fußweg / Radweg  
 - - - - - Fußgängerbereich  
 - - - - - Begleitendes Grün als Bestandteil der Verkehrsfläche

**FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN UND ABWASSERBEIHEITUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB**

- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeieitigung
- Zweckbestimmung:  
 ⚡ Elektrizität  
 ♻️ Abfall (Altkontainer)

**FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

- Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung
- Zu erhaltende Einzelbäume

**SONSTIGE ZEICHEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- ⬜ Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4
- TGA Tiefgarage
- St Stellplätze
- LP / LPV Lärmpegelbereich

**BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**

- - - - - Flurgrenze
- Flur 11 Flurnummer
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- 1029 Flurstücksnummer
- Gebäude mit Hausnummer
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

**FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB**

- 0 - 3 ° Dachneigung
- FD Flachdach

**Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO**

- Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO)
    - In dem festgesetzten urbanen Gebiet sind die gem. § 6a (3) Nr. 1-2 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig.
    - In dem festgesetzten urbanen Gebiet sind Betriebe und Anlagen die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen unzulässig.
    - In dem festgesetzten urbanen Gebiet ist im Erdgeschoss des zur Detmolder Straße orientierten Gebäudeteils gem. § 6a (4) Nr. 1 BauNVO eine Wohnung unzulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO)
    - Höhe der baulichen Anlagen
    - Die maximal zulässigen Baukörperhöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung in Meter über NN festgesetzt. Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist die Oberkante der baulichen Anlage.
    - Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Baulinie (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten etc.) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 1,50 m zugelassen werden, sofern diese Baulinie mindestens 1,50 m von den Außenwänden des Gebäudes zurücktreten. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
    - Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für Anlagen zur Solarenergiegewinnung ist allgemein zulässig, sofern die Gesamthöhe dieser Anlagen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreitet und diese mindestens 1,50 m von den Außenwänden des Gebäudes zurücktreten.
  - Grundflächenzahl**
    - Die Flächen für wasserdurchlässige Feuerwehrezugfahrten und -aufstellflächen sind nicht auf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnen
  - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (2) BauNVO)
    - Auf der zur Detmolder Straße orientierten Gebäudeseite ist eine Überschreitung der festgesetzten Baulinie durch untergeordnete Gebäudeeile im II-V Vollgeschoss um bis zu 2 m zulässig, sofern eine Länge von 3 m nicht überschritten wird.
  - Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen** (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (4) und (5) BauNVO)
    - In dem festgesetzten urbanen Gebiet sind Tiefgaragen (TGA), Stellplätze (St) und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Fahrradstellanlagen, Spielplätze und Standorte für Abfallbehälter weiterhin zulässig.
    - Außerhalb der überbaubaren Flächen sind die Decken der Tiefgaragen, mit Ausnahme der Flächen für die Erschließung und für Nebenanlagen, mit einer Substratschicht zu überdecken und dauerhaft zu begrünen. Die Aufbauten der durchwurzelbaren Substratschichten werden wie folgt als Mindestmaß festgelegt:  
 - Rasen und Staudenflächen: 40 cm  
 - Gehölze und Hecken: 70 cm  
 - Kleinbäume und Großgehölze: 100 cm
  - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
    - Straßenverkehrslärm**  
 Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei der Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an das Schallschutzniveau von Außenbauteilen gestellt. Zur Festlegung der erforderlichen Luftschallschutzniveaus gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Die verschiedenen Lärmpegelbereiche sind für die jeweiligen Außenwände in der Planzeichnung festgesetzt. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschallschutzniveaus einzuhalten.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches Schallschutzniveau		
		Außenbauteile in Wohnungen	Bürosräume	Wohnliches
I	bis 55 dB(A)	30	30	30
II	56 bis 60 dB(A)	30	30	30
III	61 bis 65 dB(A)	35	35	35
IV	66 bis 70 dB(A)	40	40	40
V	71 bis 75 dB(A)	45	45	45
VI	76 bis 80 dB(A)	50	50	45

Die Berechnung des resultierenden Schallschutzniveaus R<sub>w, res</sub> hat nach DIN 4109 zu erfolgen.

In den Bereichen des Plangebietes, in denen Beurteilungsspege in der Nacht von mehr als 45 dB(A) auftreten (LP III - VI), sind für Fenster von Schlafräumen mechanische Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
- Flächen zur Anpflanzung und / oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
  - In dem festgesetzten urbanen Gebiet sind mindestens 5 standortgerechte, heimische Laubbäume 2. Ordnung (s. Pflanzliste) zu pflanzen. Liste der wahrweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:  
 Bäume:  
 - Alnus glutinosa - Alnus  
 - Acer campestre - Feldahorn  
 - Carpinus betulus - Hainbuche  
 - Prunus avium - Vogelbeere  
 - Salix caprea - Sal-Weide  
 - Sorbus aucuparia - Vogelbeere

**Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB**

- Werbeanlagen**
  - Werbeanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - Werbeanlagen sind eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Die Länge der Werbeanlagen darf 1/2 der jeweiligen Gebäudefrontlänge nicht überschreiten.
  - Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Fensterunterkante des ersten Obergeschosses zulässig.
  - An oder auf Einfriedungen sind Werbeanlagen unzulässig.
  - Ausgeschlossen sind freistehende Werbeanlagen sowie Lichtwerbung mit Laufschriften und wechselndem Licht. Lichtwerbung durch Leuchtkörper, die bewegt werden oder deren Träger bewegt werden, fluoreszierende Werbung und Wechselbildwerbung.
- Einfriedungen**
  - Als Einfriedung der privaten Grundstücksflächen sind entlang der nordwestlichen Flächen für Bahnanlagen nur heimische Hecken in Verbindung mit durchsehbaren Metallgitterzäunen in einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.
  - Als Einfriedung der privaten Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur heimische Hecken in Verbindung mit durchsehbaren Metallgitterzäunen in einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.
- Nebenanlagen**
  - Die Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer in den Außenanlagen sind zu befestigen und durch dichte Pflanzung (Hecken, Sträucher) oder Einhausungen, Abmauerung und Pallsaden so anzulegen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

**Hinweise**

- Archäologische Bodenfunde**  
 Mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erdarbeiten ist die Stadtarchäologie Paderborn, Frau Dr. Stevea Gai, Museum in der Kaiserplatz, Am Ikenberg, 33098 Paderborn, Tel. 05251 2077105, Fax: 05251 6931799, E-Mail: lw-archaologie-paderborn@lw.org schriftlich zu benachrichtigen, um mit ihr die geplanten Eingriffe zu koordinieren. Die Erdarbeiten erfolgen ausschließlich nach Rücksprache und ggf. in Anwesenheit eines Archäologen/In sowie in enger Abstimmung mit den Fachbehörden vor Ort. Es obliegt der Stadtarchäologie Paderborn die Befunde im Planungsgebiet zu beurteilen und etwaige weiterführende Maßnahmen gemäß DSOg NRW mit den Oberen und Unteren Denkmalschutzbehörden zu koordinieren.  
 Um Bauzeitverzögerung zu vermeiden, wird empfohlen, vom Tiefbau betroffene Flächen in Zusammenarbeit mit der Stadtarchäologie Paderborn frühzeitig zu öffnen, damit die Sachlage vor Ort adäquat beurteilt werden kann. Hierzu bedarf es der Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe.  
 Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonerschben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadthaus 24 a, 33609 Bielefeld, Tel. 052152002-50, Fax: 052152002-39, E-Mail: lw-archaologie-bielefeld@lw.org anzugeben und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Kampfmittelbefunde**  
 Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfräbt 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.
- DIN-Normen/Richtlinien**  
 Die DIN-Normen werden zur Einsichtnahme bereitgehalten und können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.
- Artenschutz**  
 Gehölzentrümmern und Abbrucharbeiten sind zum Schutz europäischer Vogelarten nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.10. - 28.02.) durchzuführen. Die Fällung eines Höhenbaumes (Baumkaster-Paderborn; Nr. 2), ist - sofern erforderlich - zudem nur nach fachgutachterischem Ausschluss von geschützten Fledermaus- bzw. Vogelarten zulässig. Zum Schutz Gebäude-gebundener Fledermausarten ist gänzlich im Rahmen der Baugenehmigungsplanung eine Betroffenheitsfachgutachten und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auszuschließen.
- Niederschlagswasser**  
 Die Grundstücksentwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser soll an die bestehenden Anschlüsse in der Detmolder Straße angebunden werden. Für Grundstücke mit mehr als 800 qm abflusswirksamer Fläche ist ein Nachweis der „Sicherheit gegen Überflutung beziehungsweise einer kontrollierten schlossenen Überflutung“ - der sog. Überflutungsnachweis - zu erbringen. Gemäß vorliegendem Überflutungsnachweis wird das Wasser im Überflutungsfall zunächst in einem Stauraumkanal und anschließend (Restvolumen) in den, innerhalb der ausreichend vorhandenen Grünflächen vorgesehenen, Flutmulden zurückgehalten, um Bauwerke und Freianlagen vor Schäden durch Überflutung zu schützen. Entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

**Verfahrensablauf**

Kartengrundlage: Plangrundlage vom Vermessungsingenieur (Stand: 05.08.2019)  
 Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990. Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt.

Paderborn, 12.10.2020  
 Der Bürgermeister i. V. gez. Brüche  
 Dipl.-Ing. Frank Brüche (Offenl. best. Vermessungsingenieur)

Für die Erarbeitung des Planentwurfs:  
 Technisches Dezernat  
 Paderborn, 12.10.2020  
 Der Bürgermeister i. V. gez. C. Warnecke  
 Technische Beigeordnete

Bauftragtes Planungsbüro in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt  
 WP **WoltersPartner** Stadtplaner GmbH  
 Detmolder Straße 15 · D-48613 Coesfeld  
 Telefon 02541 9408-0 · Fax 9408-100  
 wolters@wolterspartner.de  
 Coesfeld, 09.10.2020  
 Der Bürgermeister i. V. gez. Carsten Lang

**Bekanntmachung**  
 Der Satzungsbeschluss der Änderung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde nach §§ 10 (3) i. V. m. 1 (6) BauGB am 16.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Änderung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Kraft.

Paderborn, 19.10.2020  
 Der Bürgermeister i. V. gez. C. Warnecke  
 Technische Beigeordnete

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. SN 23A „Kleine Penzlinger Straße“ überlagert und ersetzt bei dessen Rechtskraft einen Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. SN 23A „Kleine Penzlinger Straße“.

Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1:500.  
 Datum:

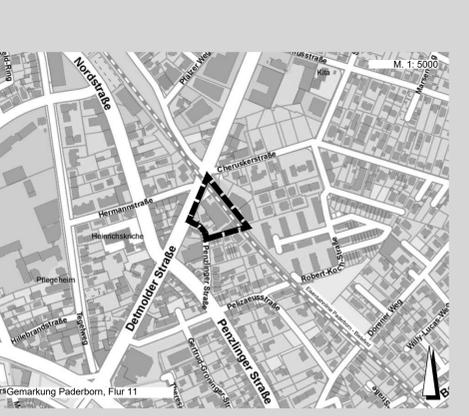
**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung
- Baunordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbaunordnung 2016 - (BauO NRW 2016) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.05.2016 (GV. NRW. S. 421)
- Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 555), in der zuletzt geänderten Fassung
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 23 A III. Änderung Kleine Penzlinger Straße**

für einen Bereich zwischen Detmolder Straße, Eisenbahnlinie Paderborn - Bielefeld und Kleine Penzlinger Straße

— Grenze des Geltungsbereiches



Stadt Paderborn  
 Technisches Dezernat  
 Stadtplanungsamt