

Textliche Festsetzungen II. Änderung des Vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. SN 282 „Hesse Mechatronics“

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1 Sondergebiet (SO1) gemäß § 11(1, 2) BauNVO, Zweckbestimmung Dienstleistungspark

Im Sondergebiet Dienstleistungspark sind nur nicht wesentlich störende Betriebe, Einrichtungen und Anlagen zulässig.

Zulässig sind ausschließlich:

- Dienstleistungsbetriebe wie z. B. Ingenieurgesellschaften, Entwicklungs- und Forschungsbetriebe, Softwarehäuser etc., sowie untergeordnete produzierende Betriebsteile soweit sie der Forschung und Entwicklung dienen
- Öffentliche Betriebe, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Schulische Einrichtungen, Anlagen und Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Gastronomische Nutzungen sind als betriebsbezogene Einrichtungen zulässig

1.2 Sondergebiet (SO2) gemäß § 11(1, 2) BauNVO, Zweckbestimmung Elektronikbetrieb

Im Sondergebiet Elektronikbetrieb sind nur nicht wesentlich störende Betriebe, Einrichtungen und Anlagen aus dem Bereich der Elektronikindustrie zulässig.

Zulässig sind:

- Entwicklungs- und Forschungsbetriebe und Betriebe zur Herstellung und Montage von Elektronikerzeugnissen
- Lagerung, Kommissionierung und Versand von Elektronikerzeugnissen
- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Sozialräume
- Anlagen der Ver- und Entsorgung, einschließlich Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dachflächen und Außenwandflächen
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

1.3 Sondergebiet (SO3) gemäß § 11(1, 2) BauNVO, Zweckbestimmung Parkhaus

Das Sondergebiet Parkhaus dient der Errichtung eines Parkhauses zum Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern einschließlich Ladeinfrastrukturen für Elektromobilität sowie der Unterbringung der Zuwegung zum Parkhaus. Zulässig sind alle mit der Zweckbestimmung wesensmäßig verbundenen baulichen und sonstigen Anlagen.

2. Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m. BauNVO)

2.1 Abweichend von der offenen **Bauweise** sind Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig.

3. Regelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20)

Hinweis: Entwicklungsziele, Maßnahmen, Pflanzvorschläge etc. werden im weiteren Planverfahren erarbeitet und mit den entsprechend angrenzenden Regelungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan SN 263 Almepark – Nord abgestimmt.

4. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

4.1 Flachdachbegrünung im SO2 und SO3 (§ 9(1) Nr. 25a BauGB): Bei der Neuerrichtung von Hauptgebäuden, Garagen und Carports sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis einschl. 5° mindestens extensiv zu begrünen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche betriebs-/haustechnische Einrichtungen, für Tageslicht-Belichtungselemente, für Terrassen-/Aufenthaltsbereiche und/oder für die Errichtung von Solaranlagen genutzt werden. Leichtbauten mit statisch nicht geeigneten Dachkonstruktionen sind von der Begrünungspflicht ausgenommen (= zeitlich befristet genutzte und temporäre Bauten wie provisorische Bürocontainer, Zelte und zeltartige Leichtbauhallen insbesondere als sog. „fliegende Bauten“ gemäß § 78 BauO NRW). Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 8 cm betragen. Die Bepflanzung mit einer standortgerechten Vegetation ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten; flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ergänzen. Die Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Solaranlagen ist jeweils zulässig. Hierbei können auch variierende Substrathöhen vorgesehen werden (geringere Aufbauhöhe vor der energieaktiven Paneelvorderseite zur Vermeidung von Verschattungen). Die brandschutztechnischen Bestimmungen sind zu beachten.

Hinweise: Die brandschutztechnischen Bestimmungen sind zu beachten. Die Pflanzenauswahl ist auf das jeweilige Substrat abzustimmen. Auf eine angemessene Vielfalt der Artenzusammensetzung und der Lebensräume für Flora und Fauna ist zu achten.

5. Bezug zum Durchführungsvertrag (§ 9(2) i.V.m. § 12(3a) BauGB)

5.1 Der Geltungsbereich des **Vorhaben- und Erschließungsplans** umfasst die Flurstücke 369 tlw., 1357 tlw., 1399 tlw. und 1401 tlw. der Flur 1, Gemarkung Schloß Neuhaus mit einer Fläche von etwa 1,1 ha. Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

E. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

1. Bauliche Anlagen (§ 89(1) Nr. 1 BauO NRW) im SO

1.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Bei der Gestaltung der Gebäudeaußenhaut sind grelle, glänzende Materialien und Farben, insbesondere Signalfarben oder reflektierende Farben unzulässig. Glasflächen sind grundsätzlich nicht spiegelnd zu gestalten und so auszuführen, dass Vogelkollisionen weitestgehend verhindert werden.

1.2 Werbeanlagen

Größe und Ausladungen

Für die Größe und Ausladungen von Werbeanlagen an Gebäuden gelten folgende Maßgaben:

- Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Selbstleuchtende von 2,0 m nicht überschreiten.
- Symbole, die der Wiedererkennung dienen, dürfen die vorgenannten Abmessungen im Einzelfall überschreiten, jedoch nicht mehr als 10 m² überschreiten.
- Horizontale Werbeanlagen dürfen eine Länge von max. $\frac{1}{3}$ der Gebäudefrontlänge und vertikale Werbeanlagen eine Länge von max. $\frac{1}{2}$ der Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Alle Höhen- und Größenangaben beziehen sich auf die gesamte Werbeanlage einschließlich deren Hintergrundfläche, sofern diese der Werbeanlage zuzurechnen ist.

Beleuchtung

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel-, Blink- und Blitzlichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig.

Anbringungsort

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. Oberhalb der Trauflinie bzw. Attika sind Werbeanlagen unzulässig.

Fahnen, Standtransparente, Hinweistafeln oder Pylone

Je angefangene 15,0 m Grundstücksgrenze ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Fahne und ein Standtransparent oder eine Hinweistafel oder ein Pylon zulässig.

Standtransparente, Pylone und Hinweistafeln sind entweder als vertikale Elemente mit einer Höhe von bis zu 6,0 m und einer Breite von bis zu 2,0m oder als horizontale Elemente mit einer Höhe von bis zu 2,0 m und einer Breite von bis zu 6,0 m zulässig.

Sonstige Werbeanlagen

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.

Hinweis

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 89(1) Nr. 4, 5 BauO NRW)

2.1 Für Pkw-Sammelstellplatzanlagen ist je angefangene 6 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*

Blumen-Esche *Fraxinus ornus*

Hainbuche *Carpinus betulus*

Ahornblättrige Platane *Platanus x hispanica*

Schmalblättriger Ahorn *Acer opalus*

F. Hinweise

1. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte GRZ (Grundflächenzahl) sowie durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt, soweit es nicht durch die Abgrenzung der überbaubaren Flächen und die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen eingeschränkt wird.

2. Kompensation bzw. landschaftspflegerische Maßnahmen

Hinweis: Im weiteren Verfahren wird der Ausgleich der betroffenen Waldflächen genau beziffert, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen mit den Fachbehörden abgestimmt und rechtlich gesichert.

3. Ökologische Belange

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird ausdrücklich empfohlen (insbesondere Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung, 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.

4. Entdeckung von Bodendenkmälern

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologiebielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen. Auf die §§ 16 Abs. 2 und Abs. 4 DSchG NRW wird verwiesen. Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der Stadtarchäologie Paderborn, Museum in der Kaiserpfalz, Am Ikenberg, 33098 Paderborn, Tel.: 05251 2077105, Fax: 05251 69317-99; E-Mail: lwl-archaeologiepaderborn@lwl.org, schriftlich, mindestens 4 Wochen im Voraus anzuzeigen.

5. 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 (Abteilung Abfallwirtschaft/ Bodenschutz des Kreises Paderborn) anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

6. Kampfmittel

Das vorliegende Plangebiet sowie das weitere Umfeld wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. SN 263 „Almepark-Nord“ hinsichtlich Kampfmittel mittels Luftbildauswertung überprüft. Dabei wurden im Umfeld sowie kleinteilig im nördlichen Planbereich zwei Bombardierungsflächen dokumentiert. Im vorliegenden Bebauungsplan sind die relevanten Verdachtsflächen der Vollständigkeit als Hinweise in der Plankarte dargestellt. Die notwendigen Sondierungsmaßnahmen und das konkrete Vorgehen sind mit der Stadt Paderborn und den beteiligten Fachstellen sowie dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzustimmen und vor Durchführung der Baumaßnahmen durchzuführen. Einzelfunde sind darüber hinaus nicht auszuschließen, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

7. Baugrunduntersuchung

Aufgrund der schwierigen Bodenverhältnisse und vorherigen Nutzungen wird im Vorfeld zu geplanten Bauvorhaben dringend eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

8. Vogelschutz

Große Glasflächen sind so auszuführen, dass Vogelkollisionen vermieden werden.

9. DIN-Normen/Richtlinien

Die DIN-Normen und Richtlinien, auf die im Bebauungsplan Bezug genommen wird, können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

10. Richtfunktrassen/Bauhöhen

Das Plangebiet wird von raumbedeutsamen 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 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. Weitergehende Informationen zu den Betreibern von Richtfunktrassen sind bei der Bundesnetzagentur einzuholen.