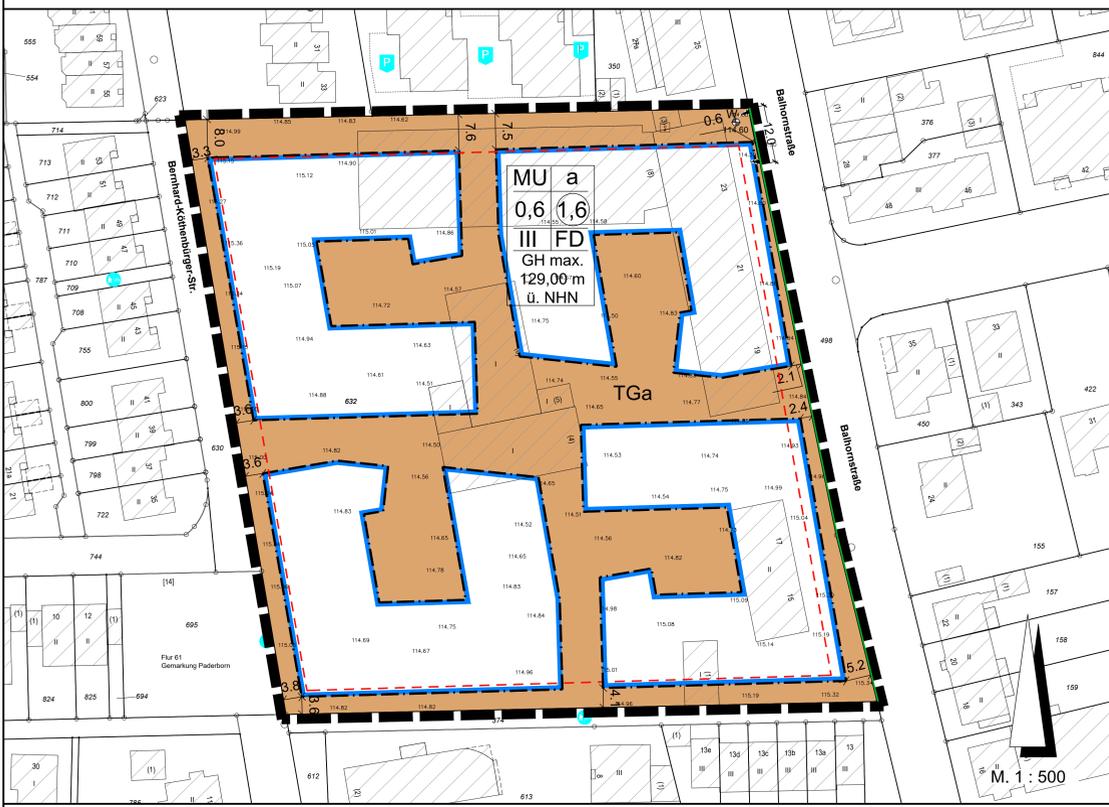


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 363 "Postareal Balhornstraße"



# Vorhaben- und Erschließungsplan



## Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- MU Urbanes Gebiet
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
  - G Geschossflächenzahl (GFZ)
  - GH max. 129,00 m ü. NN maximale Gebäudehöhe in Metern über NNH (Normalhöhenmaß)
- Bauweise, Baulinien und Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- durch Baugrenzen festgelegter überbaubarer Bereich
  - nicht überbaubare Grundstücksflächen
  - Baugrenze
  - a abweichende Bauweise
- Füllschema der Nutzungsschablone**
- | Art der baulichen Nutzung | Bauweise            |
|---------------------------|---------------------|
| Grundflächenzahl          | Geschossflächenzahl |
| Zahl der Vollgeschosse    | Dachform            |
| max. Gebäudehöhe          |                     |
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- TGa Flächen für Stellplätze in Tiefgarage
- Verkehrsmittel** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Einfahrtsbereich
  - Straßenbegrenzungslinie
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)
- FD Flachdach bis maximal 5° Dachneigung
- Sonstige Planzeichen** (§ 9 BauGB)
- W Werbeanlage
- Darstellungen zur Information**
- Parkflächen
  - Bernaßung
- Bestandsangaben**
- Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosszahl
  - Wirtschafts- und Industriebauwerke mit Geschosszahl
  - Flurgrenze
  - vorhandene Flurstücksgrenze
- 695 Flurstücknummer, z.B. 695  
114,60 Referenzhöhenpunkt für Werbeanlagen in m ü NNH (Vermessungsbüro Karner und Schmidt GbR, 12/2021)  
114,5,3 Höhenpunkte in m ü NNH (Vermessungsbüro Karner und Schmidt GbR, 12/2021)
- Weitere Signaturen siehe DIN 18 702

## Textliche Festsetzungen

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO**  
In dem Urbanen Gebiet (MU) sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO folgende Nutzungen unzulässig:
      - Vergnügungstätten gem. § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
      - Tankstellen gem. § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
    - Durchführungsvertrag**  
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gem. § 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB im Vorhabenbereich nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
    - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17 und 19 BauNVO)
    - Grundflächenzahl (GRZ)** (§§ 16, 19 BauNVO)  
Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Tiefgaragen ist im Urbanen Gebiet (MU) gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 21 a Abs. 3 BauNVO bis zu 0,9 zulässig.

## Ansichten / Schnitte



- Höhe der baulichen Anlagen** (§§ 16, 19 BauNVO)  
Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist zulässig für:
  - Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bis zu einer Höhe von max. 1,00m.
  - Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur in oder auf den Dachflächen des im Plangebiet zulässigen Gebäudes zulässig.
  - nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln, Ansaug- und Fortführungsoffnungen) bis zu einer Höhe von max. 1,00 m auf maximal 10 % der Dachfläche, sowie Absturzschutten für Dacharbeiten.
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
- Abweichende Bauweise**  
In der abweichenden Bauweise (a) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge der Gebäude mehr als 50m betragen.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Carports** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 21 BauNVO)
- Nebenanlagen**  
Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig:
  - Anlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.
  - Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut werden wie Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer / Abfallsammelanlagen als Unterflursystem.
- Stellplätze**  
Innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen sind Tiefgaragen zulässig. Offene Stellplätze, Garagen und Carports sind unzulässig.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Verbot von Schottergärten**  
Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft wassergefüllten Gartenteichen zulässig. Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke, sofern sie nicht für die Zuwegung des Hauptgebäudes und der Nebenanlagen benötigt werden, sind wasserunfähig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, mit offenem oder bewachsenem Boden anzulegen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Niederschlagswasserbeseitigung**  
Die Niederschlagswasserabteilung im Planbereich muss über eine dezentrale Rückhaltung auf den Privatgrundstücken mittels Retentionssystemen mit Anschluss des Drosselabflusses von 10l/(s\*ha) an den öffentlichen Regenwasserkanal erfolgen. Eine gedrosselte Einleitung in die Sammelkanalisation kann zugelassen werden, wenn der Nachweis der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Sammelkanalisation für die Einleitung erbracht wird.
- Dachbegrünung**  
Im Urbanen Gebiet (MU) sind mindestens 60% der Dachflächen der obersten Geschosse mit einer Dachneigung von 0 - 5° von Hauptgebäuden und Nebengebäuden mit einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen, extensiv vollflächig zu begrünen und zu unterhalten. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen zusätzlich zur Dachbegrünung aufgeständert ausgeführt werden. Ausnahmen und Abweichungen werden nur für die Be- und Entlüftung, für Brandschutzeinrichtungen und die Aufnahme von technischen Anlagen zugelassen.

- Festsetzungen nach Landesrecht** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW) **örtliche Bauvorschriften**
  - Werbeanlagen**  
Innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich vorhabenbezogene, auf die Stätte der Leistung bezogene Werbeanlagen zulässig.
    - Werbeanlagen an der Stätte der Leistung
    - Werbeanlagen, die maximal 5-10% der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten
    - Werbeanlagen, die die Geschossebene der jeweiligen Nutzung nicht überschreiten
  - Freistehende Werbeanlagen**  
Für das gesamte Urbane Gebiet (MU) ist die Anzahl der freistehenden Werbeanlagen auf 1 Werbeanlage an der Balhornstraße begrenzt. Der Pylon darf eine maximal zulässige Größe von 2,10 m Breite, 6,00 m Höhe und 0,40 m Tiefe nicht überschreiten. (unterer Bezugspunkt: Referenzpunkt Werbeanlage). Der Abstand der äußeren Begrenzung des Pylons muss mindestens 0,50 m zur Grundstücksgrenze / öffentlicher Fußweg / Straßenbegrenzungslinie betragen. Hinweisgeber, die der Leitung des Verkehrs bzw. des Kunden- und Anlieferungsverkehrs dienen, sind von der Festsetzung nicht betroffen.

- Entdeckung von Bodendenkmälern**  
1. 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 geologisch-archaischer Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWLArchäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lw-archaeologie-paderborn@lwil.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungssätze 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 Kaiserplatz, Am Ikenberg, 33098 Paderborn, Tel.: 05251 2077105, Fax: 05251 69317-99; E-Mail: lw-archaeologie-paderborn@lwil.org, schriftlich mindestens 4 Wochen im Voraus anzuzeigen.
- Altlasten**  
Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Paderborn umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.
- Artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen**  
Große Glasflächen sind so auszuführen, dass Vogeleinschüsse vermieden werden. Sofern Fall- und Rodungsarbeiten erforderlich werden, sind diese im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig. Abweichungen bedürfen der Zustimmung des Umweltamtes der Stadt Paderborn bzw. der unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Paderborn.
- Schutz vor Starkregen**  
Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebäude gebunden und können je nach hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikoversorge empfohlen. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasserzettel - Objektschutz und bauliche Vorsorge des zuständigen Bundesministeriums.  
Im gesamten Plangebiet sind auf den privaten Grundstücken Maßnahmen zu treffen, die bei Starkregenereignissen das oberflächlich abfließende und über die Notentwässerungssysteme der Dachflächen abgeleitete Niederschlagswasser fassen und geordnet weiterleiten. Nachbargrundstücke dürfen nicht geschädigt werden.
- Schutz vor Rückstau**  
Bei der Errichtung der Baukörper und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau gesichert werden. Die Definition der Rückstauenebene ergibt sich aus der aktuellen Abwasserentsorgung der Stadt Paderborn.
- Regenwasserumsetzung**  
Angewandt wird, das anfallende Regenwasser gebäudebezogen zur Bewässerung der Außenflächen zu sammeln und zu nutzen.
- Grundwasser**  
Bauliche Anlagen, die in das Grundwasser eingreifen, sind wasserdicht und aufreißbar auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers entstehen kann. Gebäudeöffnungen unter der Geländeoberkante sind zu vermeiden bzw. entsprechend geschützt auszubilden.
- Kampfmittelunfälle**  
Im Plangebiet kann keine Kampfmittelunfälle garantiert werden. Deshalb ist vor Baubeginn eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe erforderlich. Sämtliche Arbeiten sind deshalb mit Vorsicht durchzuführen. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren bzw. von Erdarbeiten genehmigungsfreier Vorhaben sind die zu bebauenden Flächen und Baugruben zu sondieren. Die Anlage 1 TVV (Technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen) ist anzuwenden.

- DIN-Normen / Richtlinien**  
Die DIN-Normen werden zur Einsichtnahme bereitgehalten und können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.
- Rechtsgrundlagen**
- Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88);  
das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist;  
die Bauabstandsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;  
das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist;  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);  
§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086);  
die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).

## Verfahrensablauf

Kartengrundlage: Örtliche Aufnahme, Vermessungsbüro Michael Karner, Stand vom: Februar 2022. Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerklärung. Die städtebauliche Planung ist genehmigungsfähig.

Paderborn, ..... Off. best. Vermessungstechniker

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

Technisches Dezernat  
Paderborn, ..... Technische Beigeordnete

Bauftragtes Planungsbüro in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt  
Hempel + Tacke GmbH  
Am Stadtholz 24-26  
33609 Bielefeld  
Bielefeld, ..... Dipl. Ing. D. Tacke

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion der Stadt Paderborn hat am ..... gem. § 2 (1) S. 1 i. V. m. § 12 (1) S. 1, § 13a (1) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in beschleunigtem Verfahren gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. §§ 2 (1) S. 2 i. V. m. § 13a (1) BauGB am ..... öffentlich bekannt gemacht.

Paderborn, ..... Der Bürgermeister i.V.  
..... Technische Beigeordnete

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion der Stadt Paderborn hat am ..... den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Hierüber wurde die Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB durch die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... im Internet veröffentlicht. Die Dauer der Veröffentlichung ist auf ..... unterrichtet. Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Ort und Zeit der Veröffentlichung im Internet sowie der öffentlichen Auslegung wurden am ..... öffentlich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gem. § 4 (1) BauGB.

Paderborn, ..... Der Bürgermeister i.V.  
..... Technische Beigeordnete

Der vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion der Stadt Paderborn am ..... beschlossene Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden Umweltschutzmaßnahmen gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... im Internet veröffentlicht. Die Dauer der Veröffentlichung ist auf ..... unterrichtet. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gem. § 4 (2) BauGB.

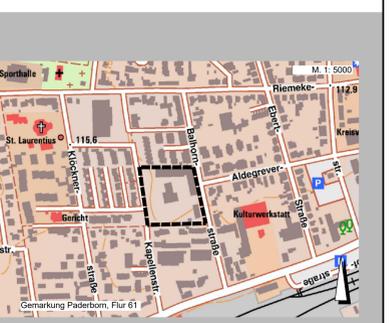
Paderborn, ..... Der Bürgermeister i.V.  
..... Technische Beigeordnete

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

Paderborn, .....  
..... Technische Beigeordnete  
Der Bürgermeister ..... Ratsherr

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 363 Postareal Balhornstraße

für einen Bereich zwischen der Balhornstraße und der Bernhard-Köthenbürger-Straße.



Stadt Paderborn Technisches Dezernat Stadtplanungsamt

Bebauungsplanentwurf: Hempel + Tacke GmbH  
Planzeichnung: Hempel + Tacke GmbH  
Stand: Februar 2024

Vorentwurf  
Planzeichnung: M. 1:500  
Übersichtsplan: M. 1:5000

Maßstab 1:500 Quelle: behntondio in architekten GmbH & Co. KG, Münster 2024