

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sonstiges Sondergebiet -SO-

In dem Plangebiet wird Sonstiges Sondergebiet -SO- gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung: „Lebensmitteleinzelhandel“ (4.088 m² Fläche-Sondergebiet) festgesetzt.

Maximale Verkaufsflächen:

Einzelhandelsmarkt einschl. Windfang und Backshop 1.400 m² (0,34*)

Darin zulässig als Kernsortiment (nahversorgungsrelevantes Sortiment):

Back- und Konditoreiwaren,
Metzgerei- / Fleischereiwaren,
Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel
Getränke, Wein / Spirituosen
Schnittblumen
Drogeriewaren und Körperpflegeartikel
Parfümerie- und Kosmetikartikel
Freiverkäufliche Apothekenwaren, Reformwaren
Schreibwaren / Papier / Büroorganisation
Zeitungen / Zeitschriften

Sonstige Sortimente sind als Rand- und Nebensortimente bzw. Saisonangebote nur auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Hinweis:

Die Einordnung der Sortimente erfolgt orientierend an der „Paderborner Sortimentsliste“ (Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn“ (2009))

* = Die Verkaufsflächenzahl - VK gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstück maximal zulässig sind. Als Grundstück im Sinne der Festsetzung gilt diejenige Fläche, welche im Sondergebiet liegt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 1,0. Zur Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 2 BauNVO für die Grundflächenzahl siehe Ausführung in der Begründung.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß ist in den zeichnerischen Festsetzungen eingetragen.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximalen Gebäudehöhen sind in den zeichnerischen Festsetzungen eingetragen.

Für die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind die Bezugspunkte:

- Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Fahrbahn im Bereich der Einfahrt von der Von-Kettler-Straße,
- Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Definition gem. § 6 Abs. 4 Satz 4 BauO NRW).

Anmerkung:

Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und den überbaubaren Flächen sind zulässig, soweit diese mit nachbarlichen Belangen vereinbar sind und zur Erfüllung einer Pflicht im Sinne der EnEV oder des EEWärmeG vorgenommen werden (§ 248 BauGB - Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie).

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 Abweichende Bauweise

In Abweichung von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m und die Grenzbebauung zulässig.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- 4.1 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit heimischen Laubbäumen und Bodendeckern sowie Hecken zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Eine Unterbrechung der Anpflanzungen zugunsten von 2 maximal 1,00 m breiten Unterbrechungen zur Querung für Fußgänger im südlichen Bereich und im nord-östlichen Bereich des Parkplatzes ist zulässig.

5. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 5.1 Die geplante Lärmschutzwand muss ein Schalldämm-Maß von $R'w \geq 25$ dB aufweisen. Dies wird durch alle 1-schaligen, dichten Bauteile mit einem Flächengewicht von $m' \geq 10$ kg/m² erreicht. Auf eine gute Abdichtung der einzelnen Bauteile untereinander sowie am Boden ist zu achten. Eine hochabsorbierende Ausführung der Lärmschutzwände ist nicht erforderlich.
Für die Höhe der Lärmschutzwände gilt der Eintrag in der Planzeichnung in Metern ab Oberkante der Fläche für Stellplätze.

Hinweise:

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

Schalltechnische Anforderungen:

- Es ist sicherzustellen, dass nachts, d.h. nach 22:00 Uhr und vor 06:00 Uhr keine geräusch-relevanten betrieblichen Aktivitäten stattfinden.
- Die Fahrgassen auf dem Parkplatz sind zu asphaltieren. Gepflasterte Stellplatzflächen sind so zu gestalten, dass ein Queren dieser Flächen mit Einkaufswagen nicht möglich sein wird, z.B. durch schmale Pflanzrinnen als Trennung von Stellplatzdoppelreihen.
- Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist die Einhaltung folgender Schall-Leistungspegel erforderlich:
 - Tagesbetrieb: LWA = 70 dB(A) als Summen-Schall-Leistungspegel für die gesamte Kühl- und Lüftungstechnik;
 - Nachtbetrieb: LWA = 60 dB(A) als Summen-Schall-Leistungspegel für die gesamte Kühl- und Lüftungstechnik.

Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes ist nach der derzeitigen Genehmigung weiterhin auf die Zeit von 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr zu beschränken. Während dieses Zeitraumes sind 6 anliefernde LKW, davon 3 LKW mit Kühlaggregaten maximal möglich.

Für den Backshop sind eine Anlieferung zwischen 06:00 und 07:00 Uhr und eine Anlieferung zwischen 07:00 und 20:00 Uhr maximal möglich.

Es sind zwei Sammelstellen für Einkaufswagen vorzusehen (Konzentration des Zusammenschiebens von Einkaufswagen).

Die vorgenannten Maßnahmen und Anforderungen werden im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vertraglich geregelt.

Sollte auf Grundlage konkreter Bauvorhaben durch einen Sachverständigen nachgewiesen werden, dass geringere Maßnahmen ausreichen, ist dies zulässig und im Baugenehmigungsverfahren detailliert zu regeln.

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

Örtliche Bauvorschrift (§ 86 BauONRW)

1. Werbeanlagen

- 1.1 Für die gesamte Sondergebietsfläche ist die Anzahl der freistehenden Werbeanlagen auf 1 Pylon mit den Maßen 4,00 m Höhe und 1,30 m Breite begrenzt.
- 1.2 Fahnenmasten sind unzulässig.
- 1.3 Für die Größe von Werbeanlagen an Gebäuden gelten folgende Maßgaben:
Selbstleuchtende oder hinterleuchtete Werbeanlagen (Schriftzüge) dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
Werbeanlagen in Form von Einzelbuchstaben, einzelne Firmensymbole - auch selbstleuchtende oder hinterleuchtete - dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.
Andere Werbeanlagen, wie z. B. Hinweistafeln oder Plakatwände am Gebäude dürfen jeweils eine Größe von 6 m² nicht überschreiten. Insgesamt ist die Zahl auf maximal drei Hinweistafeln oder Plakatwände am Gebäude zu beschränken.
Alle Höhen- und Größenangaben beziehen sich auf die gesamte Werbeanlage einschließlich deren Hintergrundfläche, sofern diese der Werbeanlage zuzurechnen ist.

- 1.4 Werbeanlagen dürfen die Traufkante des Gebäudes nicht überschreiten.
- 1.5 Die Werbeanlage/n im Bereich des Einganges dürfen den Außenrahmen nicht überschreiten.
- 1.6 Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel-, Blink- und Blitzlichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig.
- 1.7 Der historische Giebel muss von jeglicher Werbung freigehalten werden.
- 1.8 Werbung ist am Gebäude lediglich an der Ostfassade zulässig. An der West-, Nord- und Südfassade des Gebäudes ist jegliche Form von Werbung unzulässig.
- 1.9 Werbung, die flächig auf Fenster aufgebracht wird, ist ausschließlich im Erdgeschoss zulässig. Das Werbebild einer Fensterfläche muss trotz Aufteilung durch Sprossen ein Gesamtbild ergeben.
- 1.10 Im Bereich der Lärmschutzwand sind maximal drei Werbeanlagen mit den Maßen von maximal 1,00 m Höhe und 2,00 m Breite zulässig.

C. Naturschutzbezogene Festsetzungen (§ 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Empfehlungen zu Artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidung bzw. Reduzierung von baubedingten Beeinträchtigungen - Fledermäuse / Vögel

Der Abriss der Gebäude ist ausschließlich während der Schwärm- und Überwinterungsphase (September bis März) durchzuführen. Sollte bei dem Abriss festgestellt werden, dass Fledermäuse das Gebäude in diesem Zeitraum als Tagesquartier nutzen, sind die Abrissarbeiten sofort einzustellen. Für das weitere Vorgehen ist ein Gutachter einzuschalten, der die notwendigen Maßnahmen festlegt, die zu einem Verlassen des Gebäudes durch die Fledermäuse führen. Die Abrissarbeiten dürfen erst wieder nach Freigabe durch den Gutachter aufgenommen werden. Der Abriss von Gebäuden im Zeitraum von März bis September ist nur möglich, wenn vorher ein Gutachter bei einer Überprüfung des jeweiligen Gebäudes festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass das Gebäude nicht von Vögeln oder Fledermäusen als Fortpflanzungsstätte oder von Fledermäusen als Quartier genutzt wird. Um ein ausreichendes Angebot an potentiellen Quartierstandorten weiterhin gewährleisten zu können, müssen vor Beginn des Abrisses zwei Ersatzquartiere im Plangebiet angebracht werden. Für die Ersatzquartiere sind das Schwegler Fledermaus-Universal-Sommerquartier 1 FTH, das an Gebäuden oder Bäumen angebracht werden kann oder das Ganzjahres-Fassadenquartier 1 WQ zu verwenden. Das Schwegler Fledermaus-Ganzjahres-Fassadenquartier 1 WQ ist an Gebäuden anzubringen. Geeignete Standorte wären die benachbarten Gebäude (Lebensmittelmarkt im Süden und das Wohngebäude im Norden des Plangebietes). Die Kästen sollten nach Süden orientiert sein, jedoch dürfen sie nicht schutzlos der prallen Sonne ausgesetzt werden. Die optimale Montagehöhe liegt zwischen 3 und 5 m. Es ist zu berücksichtigen, dass die Fledermäuse den Kasten frei anfliegen können.

D. Sonstige Festsetzungen

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser von den bebauten und befestigten Flächen ist in die städtische Regenwasserkanalisation einzuleiten. Technische Versickerungsanlagen sind ausgeschlossen. Es gilt die Abwasserüberlassungspflicht des Wassergesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-).

E. Hinweise / Sonstiges

1. Archäologische Bodenfunde

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 Gemeinde oder der LWL- Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 05 21 / 5 20 02 50; Fax: 05 21 / 5 20 02 39, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.

2. Kampfmittelfunde

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt 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. Wassergefährdende Stoffe

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

4. DIN-Normen

Die DIN-Normen, wie z.B. DIN 4109, DIN 45691, DIN 18005, der Farbkatalog RAL sowie die VDI-Richtlinie 2719 können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

5. Bodenaushub

Aufgrund der Ergebnisse der orientierenden Bodenuntersuchung (Erdbaulabor Schemm GmbH, Borgholzhausen, Februar 2013) weisen Einzelproben im nördlichen Teilbereich nur tlw. und nur geringfügig erhöhte Kohlenwasserstoffgehalte auf. Eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden - Mensch und Boden - Grundwasser lässt sich nicht ableiten. Schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast liegen aus gutachterlicher Sicht nicht vor. Eine abschließende Bewertung durch die Umweltbehörde sollte erfolgen. Daher ist der Bodenaushub fachgerecht in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde vorzunehmen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV NRW S. 208);
- Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294).

jeweils in der z.Z. geltenden Fassung

Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 500

Städtebaulicher Entwurf:

Planzeichnung:

Stand: 11.05.2015