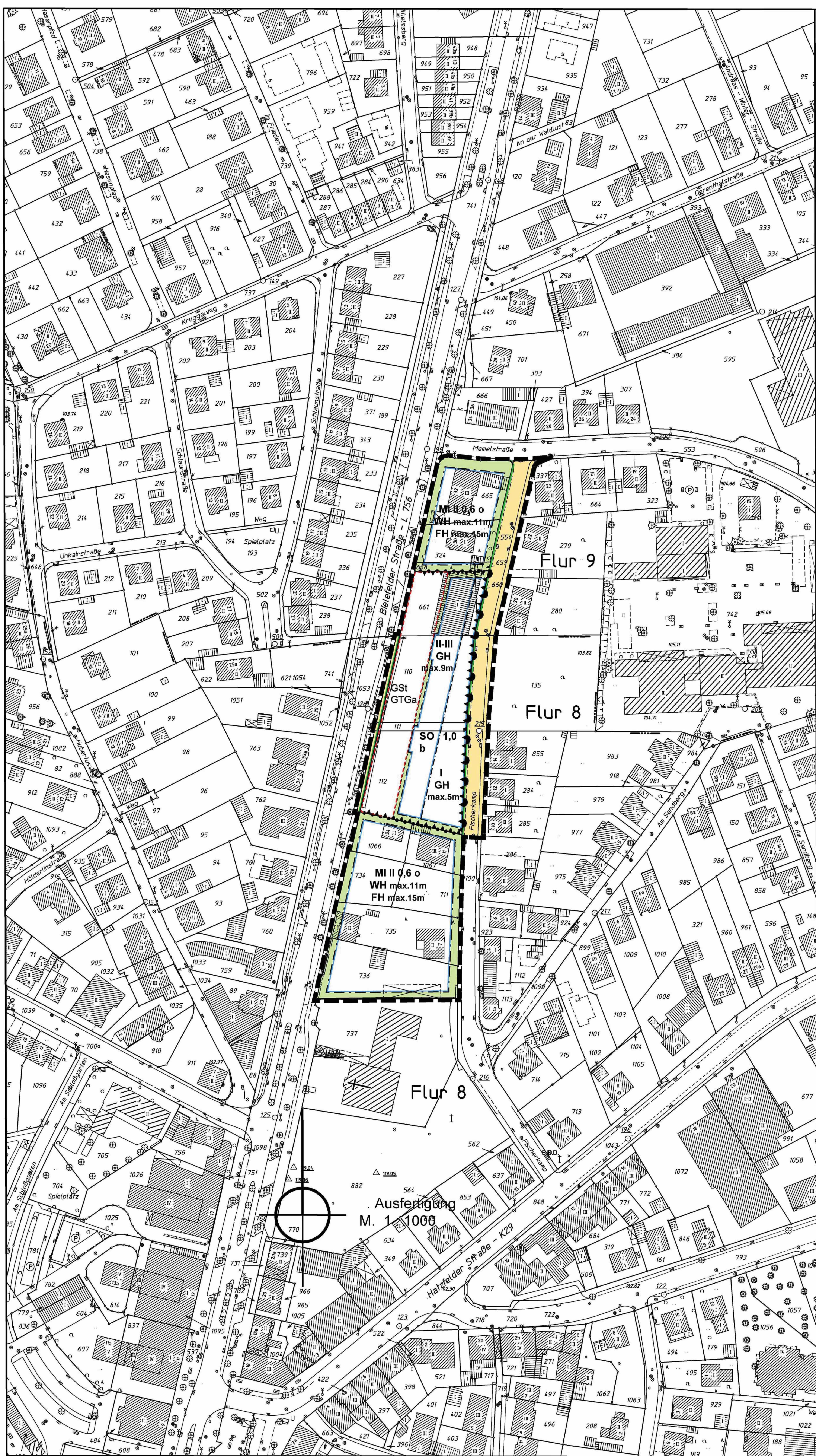




Art der baulichen Nutzung

- MI Mischgebiet
- SO Sondergebiet / Fachmarktcen

Maß der baulichen Nutzung

- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- z.B. 0,6 Grundflächenzahl
- z.B. WH Maximale Wandhöhe max. 6m
- z.B. FH Maximale Firsthöhe max. 9m
- z.B. GH Maximale Gebäudehöhe max. 9m

Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

- Baugrenze
- o offene Bauweise
- b besondere Bauweise

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche (Aufteilung nachrichtlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt. Verbot zur Anlage von Zugängen und Zufahrten

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes Lärmschutzmaßnahme
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- GTGa Gemeinschaftstiefgarage

Weitere Nutzungsarten

- Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Bestandsangaben

- Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosszahl
- Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschosszahl
- Höhenlinie
- Höhenpunkt
- Flurgrenze
- Weitere Signaturen siehe DIN 18 702

Hinweise

A. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Westf. Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege - Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 05 21 / 5 20 02 50, Fax: 05 21 / 5 20 02 39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.

B. Hinweis des Kampfmittelräumdienstes

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außer-gewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung in Arnsberg, Tel. 02331 / 6927-3882, zu benachrichtigen.

C. Hinweis der Abfallwirtschaftsbehörde

Bei Abbruch gewerblicher Gebäude und Anlagen im Zuge von Flächenumwandlungen ist in Abstimmung mit der unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Paderborn eine Bestandsaufnahme der alten Bausubstanz und Betriebsflächen hinsichtlich umwelt-relevanter Beeinträchtigungen vorzunehmen. Eine geordnete abfallwirtschaftliche Entsorgung bzw. Wiederverwertung von recyclingfähigen Stoffen ist sicherzustellen.

D. Hinweise des Brandschutzes

Bei der Bebauung ist darauf zu achten, dass für Gebäude, die weiter als 50m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, je eine Feuerwehrezufahrt gemäß DIN 14090 anzulegen ist. Es ist zu berücksichtigen, dass eine Löschwasserversorgung von 96m³ bzw. 1600 Litrim über den Zeitraum von mindestens 2 Stunden entsprechend dem Arbeitsblatt W405 DVGW sichergestellt wird. Werden in dem Baugebiet Gebäude errichtet, die Aufenthaltsräume höher als 8m Brüstungshöhe über der Geländeoberfläche haben, ist der 2. Rettungsweg entweder baulich sicherzustellen bzw. wenn der zweite Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden soll, ist eine Feuerwehrezufahrt und Stellflächen für die Kraftfahrdehleiter gem.DIN 14090 zu erstellen.

E. Hinweise der Deutschen Telekom

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen der Erschließungsmaßnahme im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Oldenburg, Ressort, Bezirksbüro Netze 30 Detmold, Braunerbrucher Weg 18, 32758 Detmold, Tel.: 05231/73 6630 so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Sondergebiet Fachmarkt-Center (SO) In dem im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebiet Fachmarkt-Center (SO) darf die Verkaufsfläche 1.950 m² nicht überschreiten. Es sind ausschließlich folgende Sortimente mit den jeweiligen Verkaufsflächen zulässig:

Lebensmittel-Supermarkt/Discounter	maximal 700 m ²
Drogerie-Markt	maximal 300 m ²
Bekleidung/Schuhe	maximal 700 m ²
Technik	maximal 600 m ²
Bekleidung/Hartwaren	maximal 200 m ²

1.2 Mischgebiet (MI)

In dem im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nicht zulässig. Die Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind ebenfalls nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16 Abs. 2 u. 3 sowie 18 BauNVO Als Gebäudehöhe (GH, WH) gilt das Maß vom Mittelpunkt der angrenzenden Erschließungsstraße bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Der gleiche Ausgangspunkt ist maßgeblich für die Ermittlung der Firsthöhe. Untergeordnete Bauteile wie Schornsteinköpfe, Aufzugsschächte und dergleichen können die Dachhaut bis zu einer Höhe von 3,00m überragen. Hierbei gilt als Bezugspunkt der obere Schnittpunkt des Bauteils mit der Dachhaut.

2.2 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Es gelten die im Bebauungsplan eingetragenen Werte.

3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

3.1 Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand und einer maximalen Länge von 50 m zu errichten.

3.2 Besondere Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude sind wie in der offenen Bauweise zu errichten, es sind jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

B. Festsetzungen nach Landesrecht gem. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Gestaltung

- 1.1 Dächer, Dachaufbauten Dachgauben und -einschnitte bei Satteldächern sind nur bis zu einer Gesamtlänge von höchstens 1/3 der Gebäudelänge zulässig und müssen mindestens 2,00 m von der Giebelwand entfernt sein. Die Dachaufbauten müssen mind. 50 cm unter dem First in das Dach einbinden bzw. enden.
- 1.2 Fassaden Für die Gebäudeaußenhaut sind nur rotbrauner Klinker bzw. weißer oder grauer Putz zulässig.
- 1.3 Doppel- und Reihenhäuser Doppel- und Reihenhäuser müssen hinsichtlich Dachneigung, Dachmaterial, Dachfarbe, Traufhöhe, Fassadenmaterial, Fassadenfarbe und Fassadengliederung einheitlich ausgeführt werden.

2. Werbeanlagen

- Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Der Standort ist auf die parallelen Fassaden zur „Bielefelder Straße“ zu beschränken.
- Die Länge einer oder mehrerer Werbeanlagen darf max. 1/3 der Gebäubebreite betragen. Die einzelne Werbeanlage darf dabei eine max. Länge von 10 m sowie eine max. Höhe von 2 m nicht überschreiten.
- Bei der Werbeschrift sind nur Einzelbuchstaben zulässig.
- Schriftzüge als Fensteraufkleber sind nur im Erdgeschoss bis zu einer Gesamthöhe der Aufkleber von 0,30 m zulässig. Diese dürfen nur auf der zur „Bielefelder Straße“ orientierten Gebäudeseite angebracht werden.
- Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss bis zur Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig.
- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder blinkendem Licht sind unzulässig. Die Beleuchtung der Werbung muss blendfrei sein.
- Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.
- Werbeausleger dürfen eine Länge von 1,00 m und eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.
- Die Aufstellung von Werbeanlagen mit wechselndem Plakatanschlag ist nur auf den parallelen Fassadenseiten zur „Bielefelder Straße“ zulässig. Gleiches gilt für das Anbringen von Werbung für Angebote.
- Das Bekleben von Fenster- und Türöffnungen mit blickdichter Folie, Werbefolie oder Werbeplakaten ist unzulässig.
- Für Fensterflächen, die aus z. B. betriebsbedingten Gründen blickdicht gestaltet werden müssen, sind undurchsichtige Verglasungen zu verwenden (Beispiele: eloviertes, satiniertes oder verspiegelter Glas, Milchglas etc.). Der Eindruck einer Fensterfläche muss erhalten bleiben. Die blickdichten Fensterflächen dürfen 40 % der Gesamtfensterfläche einer Gebäudeseite nicht überschreiten.
- Fahnenmasten mit Werbebannern sind unzulässig.

C. Sonstiges

Für Bauvorhaben im Sondergebiet ist durch ein schalltechnisches Gutachten während des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass die Lärmrichtwerte im angrenzenden Wohngebiet und Mischgebiet eingehalten werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S.137), Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S.132), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.7.1994 (GV NW S.666), Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 1.3.2000 (GV.NRW S.256), Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) vom 25.6.1995 (GV NW S.926), Landschaftsgesetz (LG NW) vom 21.7.2000 (GV NW S.568), Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 5.9.2001 (BGBl. I S.2350), jeweils in der z.z. geltenden Fassung.

Der Gesamtplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung.

Städtebaulicher Entwurf: Andrea Deppe
Planzeichnung: Janette Obermeier
Stand: Juli 2004

Verfahrensablauf

Kartengrundlage : Stadtgrundkarte Stand vom : September 2001
Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt.
Der Bürgermeister
i. A. Dienstsiegel

Paderborn, 05.08.2004
gez. Leßmann
Vermessungsdirektor

Für die Erarbeitung des Planentwurfs:

Technisches Dezernat
Paderborn, 06.08.2004
gez. Lürwer
Technischer Beigeordneter

Stadtplanungsamt
Paderborn, 04.08.2004
gez. Schultze
Dipl. Ing.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am ...26. Juni 2001... nach § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ...19. Juli 2001... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bürgermeister
i. V.

Paderborn, 06.08.2004
gez. Lürwer
Technischer Beigeordneter

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. SN 235 mit Begründung hat nach § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats, vom ...22. April 2003... bis ...22. Mai 2003... einschließlich, öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am ...12. April 2003... ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bürgermeister
i. V.

Paderborn, 06.08.2004
gez. Lürwer
Technischer Beigeordneter

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am ...05. Nov. 2003... die Teilung des Bebauungsplanes Nr. SN 235 in die Teilbereiche SN 235 A und SN 235 B beschlossen.
Der Bürgermeister
i. V.

Paderborn, 06.08.2004
gez. Lürwer
Technischer Beigeordneter

Der Entwurf des Bebauungsplanes SN 235 B mit Begründung hat nach § 3 (2) u. 3) BauGB für die Dauer eines Monats, vom ...10.08.2004... bis ...17.09.2004... einschließlich, erneut öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der erneuten öffentlichen Auslegung sind am ...31.07.2004... ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bürgermeister
i. V.

Paderborn, 17.03.2005
gez. Lürwer
Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt hat nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am ...17.03.2005... als Satzung beschlossen.

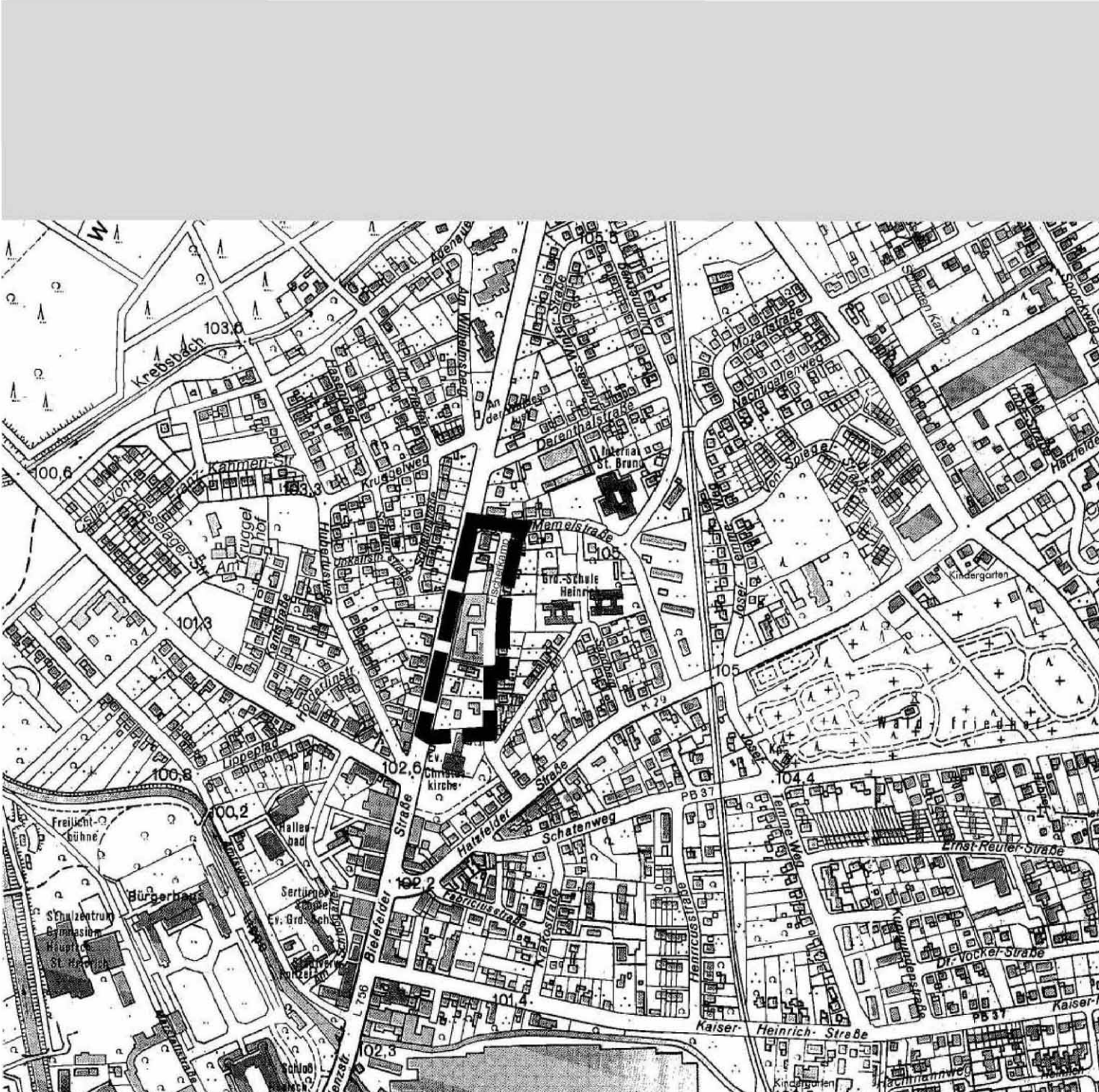
Paderborn, 17.03.2005
gez. Lürwer
Technischer Beigeordneter
gez. Paus
Der Bürgermeister
gez. Hackfort
Ratsherr

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist nach § 10 (3) BauGB am ...14.05.2005... ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Der Bürgermeister
i. V.

Paderborn, 23.05.2005
gez. Lürwer
Technischer Beigeordneter

BEBAUUNGSPLAN SN 235 B Fischerkamp

für das Gebiet zwischen Bielefelder Straße, Memelstraße und Fischerkamp (Flur 8 und 9 Gemarkung Schloß Neuhaus)



Stadt Paderborn
Technisches Dezernat
Stadtplanungsamt