

STADT PADERBORN: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 305, "Balhorer Feld - Connex"



Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

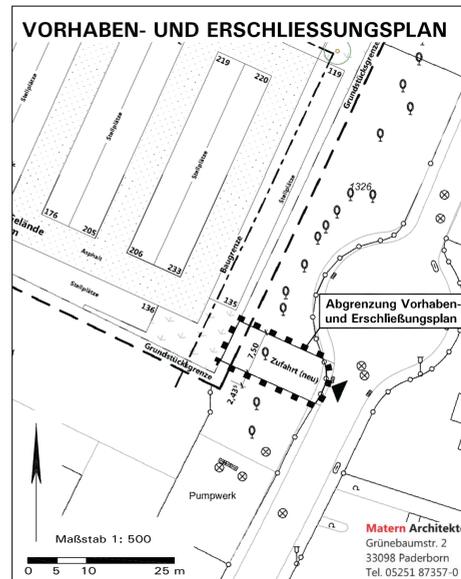
Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
Landesbauordnung (BauO NRW 2016) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2017 (GV. NRW. S. 1005);
Landeswassergesetz (LWG NRW) i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90);

B. Planzeichen und Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

- GE**
Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung, siehe D.1.1
- GRZ 0,8**
Grundflächenzahl GRZ, Höchstmaß (§ 19 BauNVO), hier 0,8
- BMZ 8,0**
Baumassenzahl, Höchstmaß (§ 21 BauNVO), hier 8,0
- GHmax. 20,0 m**
Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO), siehe D.2.1
- zulässige Gebäudehöhe, Höchstmaß, hier 20,0 m
- b**
Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO =
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**
Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 5. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9(1) Nr. 20 und 25 BauGB)**
Öffentliche Grünfläche
Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Zu erhaltende Bäume
- 6. Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB)**
Schutzbereich 110 KV-Leitung
- 7. Sonstige Planzeichen gemäß § 9 BauGB**
Sichtfelder, siehe D.4.1
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- 4.4.2**
Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude mit Hausnummern



D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

1.1. Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung

GE i. d. F. des festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 8 BauNVO allgemein Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Tankstellen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten gem. § 8(3) Nr. 3 BauNVO
 - Die den Sexualtrieb ansprechen (Erotikbereich), Strip-tease-Lokale, Videoshows mit erotischem Inhalt/Programm (Peepshows), Sexkinos, Swinger-Clubs, Sauna-Clubs mit erotischem Schwerpunkt, Nachtlokale mit erotischem Inhalt, Programm bzw. Schwerpunkt.
 - Die den Spieltrieb ansprechen, Spiel- und Automatenhallen, Casinos, Wettbüros im Einzelfall ggf. Internet-Cafés,
 - Die den Geselligkeitstrieb ansprechen, Diskotheken, Tanzlokale/cafés, Musikclubs, Festhallen und Hochzeitsäle, Nachtlokale mit kulturellem Inhalt, Programm bzw. Schwerpunkt, Multiplexkinos, im Einzelfall ggf. Varietés, im Einzelfall ggf. Bowlingcenter, im Einzelfall ggf. Billardclubs
- Einzelhandelsbetriebe, davon ausgenommen KIZ-Handel
- Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8(2) Nr. 4 BauNVO und
- Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke gemäß § 8(3) Nr. 2 BauNVO

Ausnahme zulässig sind:

- Handwerks- oder Produktionsbetriebe können sich mit einem flächenmäßig deutlich untergeordneten Verkaufsbereich von 10 % der Betriebsfläche jedoch nicht mehr als 800 m², in das gewerbliche Umfeld integrieren, wenn ein unmittelbarer betrieblicher Zusammenhang in räumlicher, wirtschaftlicher und betriebsstruktureller Hinsicht mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung der Produkte oder Reparatur- und Serviceleistungen besteht.
- Gastronomische Nutzungen sind als betriebsbezogene Einrichtungen im gesamten Plangebiet zulässig. Eine generelle Nutzung durch die Allgemeinheit als Schank- und Speisewirtschaft ist nur zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Betriebe erfolgen. Ausnahmsweise zulässig sind auch Schnellimbisss, Imbissstuben sowie Kioske bis zu 50 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel, Getränke u.a. nahversorgungsrelevante Sortimente zur Versorgung der in diesem Gebiet Tätigen jedoch nur im baulich-gestalterischen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben. Verkaufswagen im Sinne von „liegenden Bauten“ sind nicht zulässig.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8(3) Nr. 1 BauNVO, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind, wobei sie als freistehende Wohngebäude unzulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB i.V.m. der BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO): Die zulässige maximale Gebäudehöhe ergibt sich aus der Festsetzung in der Plankarte. Dazu werden folgende Bezugspunkte bestimmt:

- Untere Bezugshöhe ist die im Mittel gemessene OK-Verkehrsfäche an der Grundstücksgrenze. Verläuft die Verkehrsfläche nicht eben, wird der Messpunkt zwischen dem höchsten und tiefsten an das Baugrundstück angrenzenden Teil der Verkehrsfläche gemittelt.
- Oberer Bezugspunkt ist beim Flachdach die OK-Attika
- Oberer Bezugspunkt bei geneigten Dachflächen ist die Firstlinie.
- Eine Überschreitung der gemäß Plankarte festgelegten maximalen Gebäudehöhe ist durch untergeordnete Bauteile (Treppenhäuser, Aufzüge, Technikaufbauten, Masten, Antennen u.ä.) um bis zu 4 m zulässig, jedoch nur bis zu einer Gesamtfläche von 50 m².

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

3.1 In der besonderen Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen.

4. Sonstige Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

4.1 Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,8 bis 2,5 m über Fahrbahn von Sichtbehinderungen jeder Art ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB).

5. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB

5.1 Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende landschaftspflegerische Maßnahmen durchzuführen:

- Pflege des Kopfweidenbestands,
- Pflanzung von Einzelbäumen,
- Entwicklung von Gebüschstrukturen und blütenreichen Hochstauden.

5.2 Artenschutzrechtliche Ausgleichs-/Vermeidungsmaßnahmen

Die Bäume sind außerhalb der Brutzeit der Vögel bzw. während der Winterruhe der Fledermäuse, d.h. im Zeitraum Oktober bis Februar, zu fällen. Vor dem Fällen sind die Bäume durch Experten mit entsprechender Fachkenntnis in Augenschein zu nehmen und auf Höhlungen zu untersuchen. Sollten Höhlen mit Fledermausbesatz gefunden werden, sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

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

6.1 Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst das Flurstück 1326 t/w. der Flur 57, Gemarkung Paderborn mit insgesamt rd. 131 m². Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

E. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

1. Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 9(1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 21a BauNVO

1.1 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 305 „Balhorer Feld-Connex“ sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, unter Berücksichtigung der nachfolgenden Einschränkungen zulässig:
Mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, Treppenanlagen, Rampen, Einfriedungen und Stützmauern sowie von Anlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser oder der Ableitung von Abwasser dienen, ferner fermetedentechnische Nebenanlagen, sind Nebenanlagen sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO, ferner Ausstellungen-, Lager- und Arbeitsflächen auf den nicht überbaubaren Flächen ausgeschlossen. Ebenso sind hier Werbeanlagen ausgeschlossen.

F. Hinweise

1. 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 Stadt oder dem LWL – Archäologie für Westfalen, Am Stadthof 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/ 52002-50, Fax: 0521/52002-59, Email: lwl-archaologie-bielefeld@lwl.org anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Altlasten

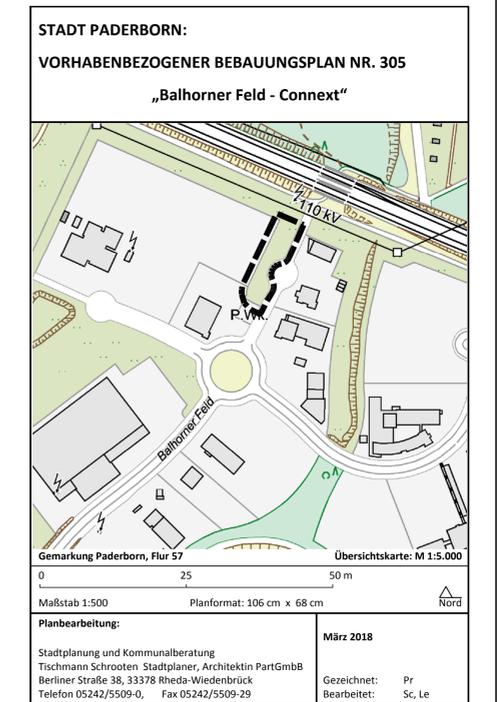
Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

3. Kampfmittel

Einzelteile sind nicht auszuschließen. Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmitteleinrichtungsstelle zu benachrichtigen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 305 „Balhorer Feld - Connex“ überplant einen Teilbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 188 „Balhorer Feld“. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 305 „Balhorer Feld - Connex“ treten die für dessen Geltungsbereich bisher gültigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 188 „Balhorer Feld“ insgesamt außer Kraft. Die übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 188 „Balhorer Feld“ außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 305 „Balhorer Feld - Connex“ bleiben unberührt und sind nicht Gegenstand dieser Änderung. Sie gelten weiterhin fort.

Planunterlage	Erarbeitung des Planentwurfes	Aufstellungsbeschluss	Unterrichtung über Ziele Zwecke und Auswirkungen	Offenlage	Satzungsbeschluss	Bekanntmachung
Kartengrundlage: Stadtgrundkarte Stand vom: April 2016 Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 3 der PlanzV vom 18.12.1990. Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt. Paderborn, den 23.04.2018 Der Bürgermeister i.A. gez. Leßmann DS. Vermessungsdirektor	Für die Erarbeitung des Planentwurfes: Der Bürgermeister i.V. Technisches Dezernat Paderborn, den 30.04.2018 gez. C. Warnecke Technische Beigeordnete Bauftragtes Planungsbüro in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt Paderborn, den 30.04.2018 gez. Schrooten Dipl.-Ing.	Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn hat am 19.05.2016 nach §§ 2(1) S. 1 i.V.m. § 12(1) S. 1, § 13a(1) BauGB die Aufstellung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde nach §§ 2(1) S. 2 i. V. m. § 13a(3) BauGB am 27.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Paderborn, den 30.04.2018 Der Bürgermeister i.V. gez. C. Warnecke Technische Beigeordnete	Gemäß § 13a(3) S.1 Nr. 2 BauGB wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom 30.05.2016 bis einschließlich 10.06.2016 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie Auswirkungen der Planung informiert. Ihr wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Ort und Zeit der Unterrichtung wurden gemäß §§ 2(1) S. 2 i. V. m. § 13a(3) BauGB am 27.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Paderborn, den 30.04.2018 Der Bürgermeister i.V. gez. C. Warnecke Technische Beigeordnete	Der vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn beschlossene Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat mit der Begründung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 26.07.2016 bis einschließlich 26.07.2016 öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden nach § 3(2) S. 2 BauGB am 17.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4(2) BauGB. Paderborn, den 30.04.2018. Der Bürgermeister i.V. gez. C. Warnecke Technische Beigeordnete	Der Rat der Stadt Paderborn hat am 26.04.2018 diesen Bebauungsplan gemäß § 10(1) BauGB als Satzungsbeschluss. Paderborn, den 30.04.2018 gez. C. Warnecke Technische Beigeordnete gez. Michael Dreier Der Bürgermeister gez. D. Hanovogt Ratsherr	Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes wurde nach § 10(3) BauGB am 18.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Paderborn, den 22.05.2018 Der Bürgermeister i.V. gez. C. Warnecke Technische Beigeordnete



Planbearbeitung:
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten Stadtplaner, Architektin PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

März 2018
Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: Sc, Le