

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. SN 189 A I. Änderung „Gewerbepark Am Hoppenhof“

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB u. BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet - GE - (§ 8 BauNVO)

1.1.1 Nicht zulässig sind im festgesetzten Gewerbegebiet:

- Tankstellen. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Vergnügungsstätten. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung. § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO
- Offene Lagerplätze.
- Einzelhandelsnutzungen.

1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind im festgesetzten Gewerbegebiet der Kfz-Handel sowie Verkaufsflächen unter folgenden Voraussetzungen:

- Handwerks- oder Produktions- und Dienstleistungsbetriebe können sich mit einem flächenmäßig deutlich untergeordneten Verkaufsbereich von 10 % der Betriebsfläche, jedoch nicht mehr als 200 m², in das gewerbliche Umfeld integrieren, wenn für die Waren, die verkauft werden, 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 Speisewirtschaften ist nur zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Betriebe erfolgen. Ausnahmsweise zulässig sind auch Schnellimbisse, Imbissstuben, Kioske und ähnliche Einrichtungen jedoch nur im baulich-gestalterischen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben. Verkaufswagen im Sinne von „fliegenden Bauten“ sind nicht zulässig.

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

1.3 Höchstzulässige Gebäudehöhe (§§ 16 Abs. 3 u. 4 sowie 18 BauNVO)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen werden gemessen zwischen der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche und dem höchsten Punkt des Gebäudes.

Verläuft die Verkehrsfläche nicht eben, wird der Messpunkt zwischen dem höchsten und tiefsten an das Baugrundstück angrenzenden Punkt der Verkehrsfläche gemittelt.

Eine Überschreitung der im Plan festgelegten maximalen Gebäudehöhe ist durch untergeordnete Bauteile (Treppenhäuser, Aufzüge, Technikaufbauten, Masten, Antenne u.ä.) um bis zu 4 m zulässig, jedoch nur bis zu einer Gesamtfläche von 50 m².

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die dargestellte Aufteilung aller Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Maßen, den Verkehrsgrünflächen und Bäumen ist nachrichtlich, signalisiert aber die generelle Zielsetzung für die Ausführungsplanung. Dies hat besonders Bedeutung für die beidseitigen Baumreihen entlang der Straßen, die unverzichtbares Element des städtebaulichen Entwurfs sind. Die detaillierte Aufteilung der Verkehrsflächen ist Gegenstand einer besonderen Ausbauplanung, bei der Abweichungen von den dargestellten Standorten möglich sind.

Grundsätzlich ist die Verlegung von Versorgungsleitungen innerhalb der endgültigen straßenbegleitenden Grüntrassen und besonders im Bereich der Baumstandorte unzulässig. Davon ausgenommen sind Leitungsquerungen wie z. B. für Hausanschlüsse. Im Wurzelbereich von Bäumen sind in diesem Fall Schutzmaßnahmen zu treffen.

1.5 Regelungen zum Lärmschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im Baugenehmigungsverfahren ist für das ausnahmsweise zulässige Wohnen nachzuweisen, dass die Anforderungen an eine zumutbare Wohn- und Schlafruhe im Gebäude durch geeignete bauliche Maßnahmen gewährleistet sind.

Für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie betriebliche Büronutzung im festgesetzten Gewerbegebiet besteht die Pflicht zum schalltechnischen Selbstschutz.

1.6 Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 25b BauGB)

Bäume, die als zu erhaltende Bäume in der Planzeichnung gekennzeichnet sind, sind durch entsprechende Pflege dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern. Bei Baumaßnahmen bzw. Eingriffen in den Wurzelbereich der Bäume ist die DIN 18920 und RAS-LG 1 zu beachten. Gegebenenfalls sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzunehmen

B. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB) Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

1. Werbeanlagen

1.1 Allgemeine Anforderungen

Werbeanlagen an und vor Gebäuden sind so zu gestalten bzw. anzubringen, dass sie sich nach Form, Größe, Gliederung, Material, Farbe und Anbringungsart einfügen in:

- das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, mit denen sie verbunden sind,
- das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen und
- das Straßen- und Platzbild.

Grundsätzlich dürfen Werbeanlagen nicht die architektonische Gliederung baulicher Anlagen bzw. die einheitliche Gestaltung beeinträchtigen. Die architektonische Gliederung wird durch vertikale und horizontale Elemente wie Fenster, Brüstungsbänder, Pfeiler, Stützen, Traufen, obere Wandabschlüsse oder Gebäudekanten bestimmt und darf nicht verdeckt oder verzerrt werden.

1.2 Größe und Ausladungen

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

- selbstleuchtende oder hinterleuchtete Schriftzüge dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten, selbstleuchtende oder hinterleuchtete Schriftzüge in Form von Einzelbuchstaben oder einzelnen Symbolen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.
- selbstleuchtende oder hinterleuchtete Flachtransparente dürfen eine Ansichtsfläche von 10,0 m² je Werbeanlage nicht überschreiten.
- großformatige Werbeanlagen aus Planen, Folien, Stoffen (sog. Megaposter) dürfen eine Größe von 20,00 m² nicht überschreiten.
- sonstige Schriftzüge dürfen eine Ansichtsfläche von 30,0 m² je Werbeanlage nicht überschreiten.
- Je Stätte der Leistung ist je angefangene 10 lfd. Meter Frontlänge der Gebäude eine der o.g. Werbeanlagen zulässig.
- Alle Höhen- und Größenangaben beziehen sich auf die gesamte Werbeanlage einschließlich deren Hintergrundfläche, sofern diese der Werbeanlage zuzurechnen ist.

1.3 Beleuchtung

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel-, Blink- und Blitzlichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig. Hierzu zählen Gegenlichtanlagen, Wendeanlagen, Leitlichtanlagen, Digitalbildanlage, Bild- und Filmprojektionen, Laseranlagen, Spacecanon, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe und Lichtintensität wechselt sowie Werbeanlagen mit bewegtem Licht.

1.4 Anbringungsort

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. 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. In die Schriftzüge dürfen Warenzeichen, Sinnbilder oder Ähnliches einbezogen werden. Oberhalb der Trauflinie bzw. Attika sind Werbeanlagen unzulässig.

1.5 Fahnen, Standtransparente, Hinweistafeln oder Pylone

Je angefangene 15,00 m Grundstücksgrenze ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Fahne bzw. 1 Fahnenmast oder ein Standtransparent oder eine Hinweistafel oder ein Pylon zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen müssen sie einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.

Fahnenmasten dürfen bei einer Entfernung von 1,0 bis 10,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche 8,0 m Höhe nicht überschreiten, die Fahnen sind hier bis zu einer Größe von 6,0 m² zulässig. Ab einer Entfernung von 10,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche dürfen Fahnenmasten 12,0 m Höhe nicht überschreiten, die Fahnen sind hier bis zu einer Größe von 9,0 m² zulässig.

Standtransparente, Pylone oder Hinweistafeln sind entweder als vertikale Elemente mit einer Höhe von bis zu 6,0 m und einer Breite von bis zu 2,0 m oder als horizontale Elemente mit einer Höhe von bis zu 2,0 m und einer Breite von bis zu 3,0 m zulässig.

Auskragungen in die öffentliche Verkehrsfläche sind nicht zulässig.

1.6 Sonstige Werbeanlagen

Werbung, die flächig auf Schaufenster aufgebracht wird, ist ausschließlich im Erdgeschoss zulässig, sofern deren Gesamtfläche höchstens 50 Prozent der Schaufensterfläche beträgt. Die Fläche von Plakatanschlägen, wie z.B. Hinweise auf Sonderangebote, sind auf diese Gesamtfläche mit anzurechnen.

Ausnahmsweise zulässig sind großformatige Werbeanlagen aus Planen, Folien, Stoffen (sog. Megaposter) auch über einer Größe von 30,00 m² als Verkleidung von Baugerüsten als zeitlich befristete Werbeanlagen, längstens jedoch für die Dauer der Bauzeit.

1.7 Beeinträchtigung angrenzender Straßen

Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf den freien Strecken der Bundesstraße 1 und der L 813 (Heinz-Nixdorf-Ring, Münsterstraße) ansprechen, sind unzulässig.

1.8 Bestehende Werbeanlagen nach dem Bebauungsplan SN 189 A

Für die auf Grundlage des Bebauungsplanes SN 189 A erstellten Werbeanlagen besteht Bestandsschutz. Neuanlagen sind ausschließlich auf der Grundlage der Regelungen des vorliegenden Bebauungsplanes zulässig

C. Belange von Natur und Landschaft

1. Kompensationsmaßnahmen/Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 Abs. 1 a BauGB

Den Eingriffen „Neubau von Verkehrsflächen“ in der Größenordnung von 1,253 ha, im Zuordnungsplan mit **1** bis **5** gekennzeichnet, wird nach Abzug des Straßenbegleitgrüns die innerhalb des Geltungsbereichs gelegene Sammelausgleichsfläche Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 1, Flurstück 75 teilweise, in der Gesamtgröße von 1,065 ha zugeordnet. Im Zuordnungsplan sowie im Bebauungsplan ist die Sammelausgleichsfläche mit **1** gekennzeichnet.

Folgende detaillierte Zuordnung wird für die entsprechenden Straßenabschnitte vorgenommen:

Dem Eingriff Neubau von Verkehrsflächen „Straßenabschnitt Am Hoppenhof“ in der Größenordnung von 0,260 ha, im Zuordnungsplan mit **1** gekennzeichnet, wird auf der Sammelausgleichsfläche des Grundstücks Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 1, Flurstück 75 eine Teilfläche in der Größenordnung von 0,221 ha zugeordnet. Im Zuordnungsplan ist die Sammelausgleichsfläche mit **1** gekennzeichnet.

Dem Eingriff Neubau von Verkehrsflächen „Straßenabschnitt Stedener Feld“ in der Größenordnung von 0,367 ha, im Zuordnungsplan mit **2** gekennzeichnet, wird auf der Sammelausgleichsfläche des Grundstücks Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 1, Flurstück 75 eine Teilfläche in der Größenordnung von 0,312 ha zugeordnet. Im Zuordnungsplan ist die Sammelausgleichsfläche mit **1** gekennzeichnet.

Dem Eingriff Neubau von Verkehrsflächen „Straßenabschnitt Stedener Feld / Wendehammer“ in der Größenordnung von 0,390 ha, im Zuordnungsplan mit **3** gekennzeichnet, wird auf der Sammelausgleichsfläche des Grundstücks Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 1, Flurstück 75

eine Teilfläche in der Größenordnung von 0,331 ha zugeordnet. Im Zuordnungsplan ist die Sammelausgleichsfläche mit ① gekennzeichnet.

Dem Eingriff Neubau von Verkehrsflächen „Paderborner Straße“ in der Größenordnung von 0,148 ha, im Zuordnungsplan mit ④ gekennzeichnet, wird die auf der Sammelausgleichsfläche des Grundstücks Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 1, Flurstück 75 eine Teilfläche in der Größenordnung von 0,125 ha zugeordnet. Im Zuordnungsplan ist die Sammelausgleichsfläche mit ① gekennzeichnet.

Dem Eingriff Neubau von Verkehrsflächen „Lise-Meitner-Straße“ in der Größenordnung von 0,086 ha, im Eingriffs- und Ausgleichsplan mit ⑤ gekennzeichnet, wird auf der Sammelausgleichsfläche des Grundstücks Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 1, Flurstück 75 eine Teilfläche in der Größenordnung von 0,073 ha zugeordnet. Im Zuordnungsplan ist die Sammelausgleichsfläche mit ① gekennzeichnet.

Für die Eingriffe „Ausweisung von Gewerbeflächen“ wird folgende detaillierte Zuordnung getroffen:

Dem Eingriff von „bereits rechtsverbindlich festgesetzte Gewerbeflächen“ in der Größenordnung von 5,538 ha, im Zuordnungsplan mit ⑥ gekennzeichnet, werden die im Plangebiet liegenden und im Zuordnungsplan mit ⑥ gekennzeichneten Ausgleichsflächen in der Größenordnung von 4,267 ha als Sammelausgleichsflächen zugeordnet. Aufgrund der unterschiedlichen ökologischen Wertigkeiten ergeben diese Flächen eine anrechenbare Ausgleichsfläche von 2,458 ha. Darüber hinaus werden dem vorgenannten Eingriff Kompensationsflächen im Bereich Güsenhofsee, Gemarkung Sande, Flur 4, Flurstücke 298, 297, 287, 274 in der Größenordnung von 2,769 ha zugeordnet. Aufgrund der ökologischen Wertigkeiten können diese Flächen nur mit dem Faktor 0,5 (anrechenbare Ausgleichsfläche 1,385 ha) angerechnet werden. Zudem werden Kompensationsflächen aus dem Bereich NSG Gunnewiesen, Gemarkung Anreppen, Flur 7, Flurstück 125, in der Größenordnung von 1,695 ha (Faktor 1,0) zugeordnet. Die außerhalb des Plangebietes liegenden Bereiche sind im Zuordnungsplan ebenfalls mit ⑥ gekennzeichnet.

Dem Eingriff von „neuen Gewerbeflächen“ in der Größenordnung von 0,417 ha und im Zuordnungsplan mit ⑦ gekennzeichnet wird auf dem Grundstück der Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 1, Flurstück 75 die im Zuordnungsplan mit ⑦ gekennzeichnete Ausgleichsfläche in der Größenordnung von 0,834 ha zugeordnet. Aufgrund der hohen ökologischen Wertigkeit der neuen Baufläche wird der Eingriff für die neue Gewerbefläche mit dem Faktor 2,0 ausgeglichen.

Für den Eingriff „Ein- und Auslaufbauwerk Regenrückhaltebecken“ wird folgende detaillierte Zuordnung getroffen:

Dem Eingriff „Ein- und Auslaufbauwerk Regenrückhaltebecken“ in der Größenordnung von 0,245 ha und im Zuordnungsplan mit ⑧ gekennzeichnet, wird auf dem Grundstück der Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 1, Flurstück 75 die im Zuordnungsplan mit ⑧ gekennzeichnete Ausgleichsfläche in der Größenordnung von 0,245 ha zugeordnet.

Zu Art und Umsetzung der auf den Kompensationsflächen auszuführenden Maßnahmen wird auf den Umweltbericht, den Zuordnungsplan sowie die entsprechende Grünordnungsplanung verwiesen, die Teil dieses Bebauungsplanes sind.

D. Hinweise/Sonstiges

1. Regenwasserableitung gem. Landeswassergesetz (LWG NRW)

Im Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen in die städtische Regenwasserkanalisation einzuleiten. Technische Versickerungsanlagen sind ausgeschlossen. Es gilt die Abwasserüberlassungspflicht des Landeswassergesetzes.

Im Bereich der Grundstücke Am Hoppenhof 33 fällt das Gelände stark nach Norden ab. Bei einer weiteren Bebauung in Richtung Norden ist unbedingt die Rückstauenebene zu beachten,

da es sonst bei Starkniederschlägen unter Umständen zum Austritt von Niederschlagswasser aus der Kanalisation kommen kann. Mittels Notwasserwegen ist zu verhindern, dass eventuell austretendes Wasser zu Gebäude- oder Erosionsschäden im Gelände führt.
Weitere Auskünfte erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn.

2. Archäologische Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Ton-scherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, 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.

3. Kampfmittelfunde

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

4. Brandschutz

Für das Gebiet ist eine Löschwasserversorgung von 192 m³/h bzw. 3.200 l/min. über den Zeit-raum von mindestens zwei Stunden entsprechend dem Arbeitsblatt w 405 DVGW sicherzu-stellen (§ 44 (1) BauO NW) und § 1 (2) FSHG. Sollen in dem Baugebiet Gebäude errichtet werden, die weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, ist zu den Ge-bäuden je eine Feuerwehrezufahrt gemäß DIN 14090 zu erstellen (§ 5 (4) BauO NW). Bei der Planung der Grundstücke ist zu berücksichtigen, dass bei Grundstücksteilen, die weiter als 100 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, auf dem Grundstück eine eigene Löschwasserversorgung (eigenes Hydrantennetz) auf dem Grundstück zu erstellen ist.
Für Anforderungen zum baulichen Brandschutz wie automatische Löschanlagen in den Ge-bäuden, Sicherstellung von Rettungs- und Angriffswegen sowie Anforderungen an die Lösch-wasserversorgung auf dem Gelände ist die Brandschutzdienststelle der Feuerwehr Paderborn im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

5. Wassergefährdende Stoffe

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl und Dieselkraftstoff) ist die aktu-elle „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fach-betriebe“ einzuhalten. Für die Benutzung von oberirdischen Gewässern und des Grundwas-sers (Einleitung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasser-rechtliches Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren erforderlich.

E. Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Bestandteile der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 189 A „Gewerbepark Am Hoppenhof“ bestehen aus der Bebauungsplanzeichnung, dem Zuordnungsplan sowie den Grünordnungsplänen.