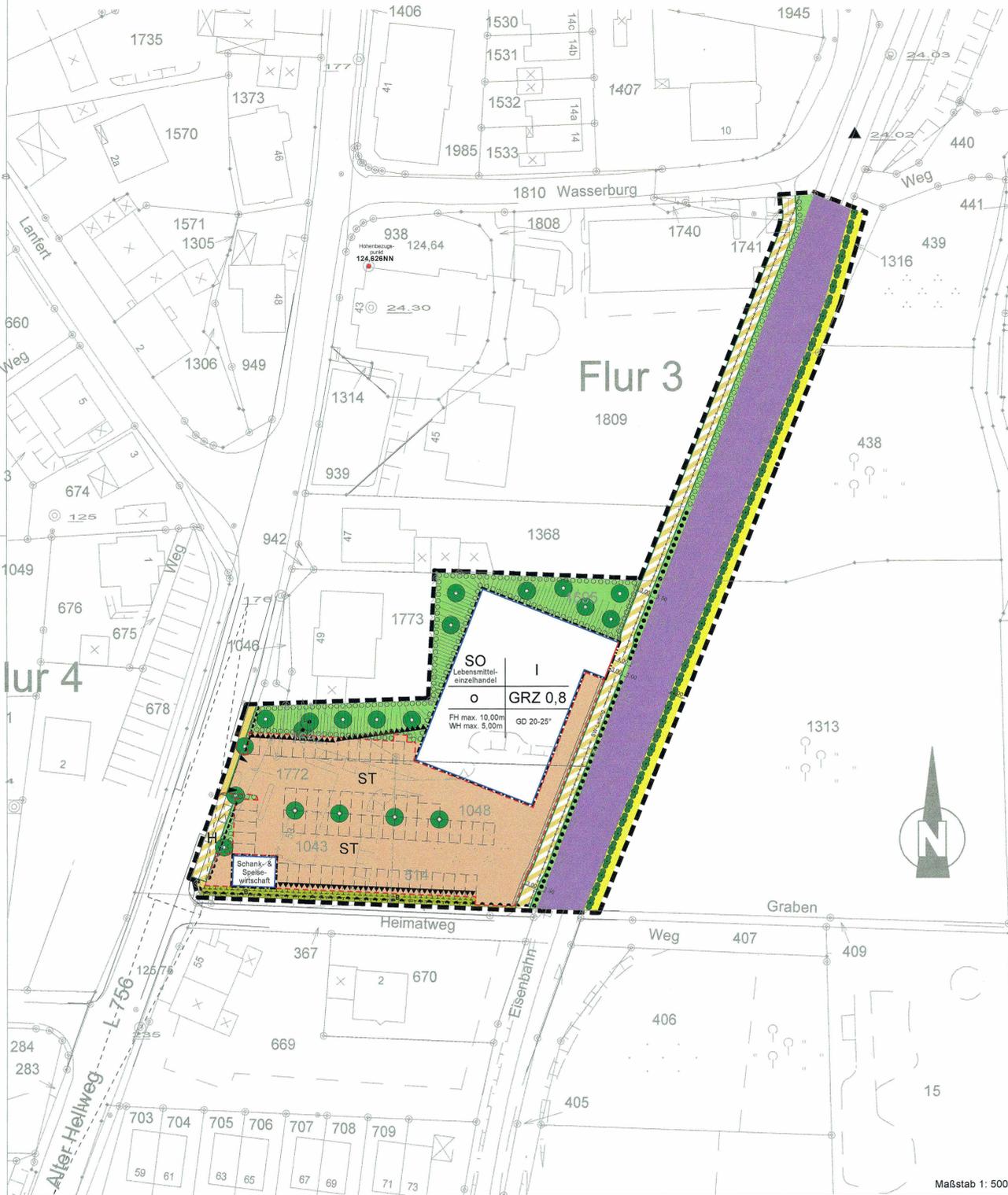


Stadt Paderborn Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. W 270 "Einzelhandelsstandort Alter Hellweg"

Gemäß § 30 (2) BauGB



Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 12 BauGB

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

SO
Lebensmitteleinzelhandel

Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO
Zulässig sind:
- Lebensmittelmarkt mit max. 850 m² Verkaufsfläche
- Schank- & Speisewirtschaft (Inniss) mit max. 65 m²

Maß der baulichen Nutzung gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

I
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

GRZ 0,8
Grundflächenzahl – GRZ

FH max. 10,00m
max. Firsthöhe bezogen auf Höhenbezugspunkt (Höhenmesspunkt an der Kirche 124,626 m über NN)

WH max. 5,00m
max. Wandhöhe bezogen auf Höhenbezugspunkt

Ausnahmen sind nur im Bereich der Anlieferung zulässig. Gemessen wird die Wandhöhe zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterseite Dachsparren und dem im Bebauungsplan kenntlich gemachten Bezugspunkt (Höhenmesspunkt an der Kirche 124,626 m über NN).

GD 20-25°
Geneigtes Dach, Dachneigung mind. 20 – max. 25°

Für untergeordnete Bauteile sind auch Flachdächer zulässig

Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

O
offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO

Baulinie gem. § 23 Abs. 2 BauNVO
Auf dieser Linie muss gebaut werden. Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gem. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden (max. 0,60m)

Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten.

Überbaubare Grundstücksfläche § 23 Abs. 1 BauNVO
Durch Baulinie und Baugrenze werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Dies ist Teil des Flurstückes, auf dem bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Im Einzelfall darf jedoch der betaubare Grundstücksanteil (die zulässige Grundfläche) der Baugrundstücke gem. § 17 BauNVO nicht überschritten werden.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche § 23 Abs. 5 BauNVO
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig.

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

— Straßenbegrenzungslinie

— Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; Geh- und Radweg
Ausnahmeweise verkehrliche Erschließung für Flurstück 1368

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; Bushaltestelle

Bahnanlagen (nachrichtliche Darstellung)

Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege
gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB

Ein- und Ausfahrtsbereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, Verbot zur Anlage von Zufahrten und Ausfahrten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB
Zugangsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer sind hiervon ausgenommen. Zur notwendigen verkehrlichen Erschließung des Sondergebietes ist am Alten Hellweg eine gemeinsame Zu- und Ausfahrt geregelt. Sollte bei der Detailplanung der Stellplatzanlagen sowie aus technischen Gründen ein geringfügiges Verschieben der Zu- und Ausfahrt notwendig werden, ist dies zulässig.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Fläche zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB

Flächen für den Erhalt und dauerhaften Schutz von Hecken und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB. Natürliche Abgänge sind zeitnah durch standortgerechte Pflanzen zu ersetzen.

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
HIER: Erhalt und dauerhafter Schutz der Hecke entlang des Heimatweges bis zur notwendigen Inanspruchnahme der Fläche für die Renaturierung des Gewässers am Heimatweg

Pflanzgebot für Bäume

Erhaltungsgebot für Bäume

Bestandsangaben

● 124,626NN
Höhenbezugspunkt (Höhenbolzen) an der Nordseite der Kirche 124,626 m über NN

□ Vorhandene Gebäude

Sonstige Darstellungen und Kennzeichnungen

▲▲▲▲▲▲▲▲
Lärmschutzmaßnahme gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Errichtung von Lärmschutzwänden siehe textliche Festsetzungen

■ Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB

B
Öffentliche Grünfläche
Begleitgrün am Gewässer

ST
Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

○ Vermessung

— Vorhandene Grundstücksgrenzen

1695
Flurstücksnummer

— Zu beseitigende Gebäude

— Flächen für Aufschüttungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB

— Schmutzwasserleitung (Unterirdisch) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

— Sichtdreieck

— Stützmauer

Verfahrensvermerke

Kartengrundlage: Flangrundlage vom Vermessungsingenieur (Stand: Juli 2007)

Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990.

Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt.

Geseke, den 19.06.08

Dipl.-Ing. Rüdiger Gumi
Dipl.-Ing. Dirk Müller
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Bönninghauser Straße 15
59590 Geseke



Vermessungsingenieur

Für die Erarbeitung des Planentwurfs

Architekt: Dipl.-Ing. Willy Lanhenke
Merkestraße 3, 59590 Geseke

Geseke, den 20.06.08

Dipl.-Ing. Lanhenke

Vorbahenträger: Hans & Lenze Baugesellschaft mbH
Bönninghauser Straße 15, 59590 Geseke

Geseke, den 19.06.08

Dipl.-Ing. Lanhenke

HANS & LENZE
Baugesellschaft mbH
D-59590 GESEKE

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt hat am 22. Nov. 2007 nach § 12 BauGB i.V.m. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14. März 2008 ersichtlich bekannt gemacht.

Paderborn, den 20. Juni 2008

Der Bürgermeister

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

Textliche Festsetzungen

Regelungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Lärmschutz

An der Südseite der Kundenparkplätze ist gem. dem schalltechnischen Bericht vom 30.01.2008 eine Lärmschutzwand in der Höhe von 2,00 m und der Länge von 45,00 m erforderlich. Auf der Nordseite der Kundenparkplätze ist eine Lärmschutzwand in der Länge von 36,70 m, einer Höhe sowie einer Tiefe in horizontaler Richtung auf Basis einer der 3 dargestellten Varianten zu erstellen.

	Höhe	Tiefe
Variante 1	3,60 m	1,50 m
Variante 2	3,50 m	2,00 m
Variante 3	3,00 m	3,00 m

Für die Kundenparkplätze sind geräuscharme (glatte) Oberflächen zu verwenden.

Hinweise zum Lärmschutz

Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung (Draeger Akustik vom 30.01.2008) ist der Liefer- und Ladebetrieb sowie die Parkplatznutzung in den Nachtstunden (zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr) unzulässig. Für den Lebensmittelmarkt ist nur eine Öffnungszeiten zwischen 07:00 Uhr und 20:00 Uhr zulässig. Die im schalltechnischen Gutachten genannten Emissions-Planungspegel für die technischen Anlagen sind einzuhalten. Für die Benutzung von oberirdischen Gewässern und des Grundwassers (Einleitung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren erforderlich.

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

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

Werbeanlagen

Innerhalb des Sondergebietes ist nur eine freistehende Werbeanlage mit einer maximalen Höhe von 6,00 m zulässig. Sonstige Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig, sie müssen von Gebäudeecken einen Abstand von Mindestens 1,00 m einhalten. Die Länge der Werbeanlagen darf, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 1/3 der Gebäudebreite nicht überschreiten. Werbeanlagen oberhalb des Firstes sind ebenfalls unzulässig. Werbeanlagen für Wechselwerbung, Laufbildwerbung, Lichtbildwerbung und in ihrer Heiligkeit und ihrer Farbgebung wechselnde Werbung sind nicht zulässig. Werbung mit Laserstrahlen, Spacecanon oder ähnliches ist unzulässig.

Hinweise

- Die Hinweise und Empfehlungen des Büros für Baugrund und Umweltdiagnostik „Kleegräfe“ vom April 2008 zur Altlastenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung sind zu beachten.
- Wenn bei Erdarbeiten kultur- und 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 dem Westfälischen Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Strasse 36, 33613 Bielefeld, Telefon 0521/520 02 50 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.
- 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. 02331/69 27-36 82 zu benachrichtigen.
- Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl und Dieseldieselkraftstoff) 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.
- Das Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen ist in das zurzeit noch verrohrte Gewässer „Winkelgarten/Heimatweg“ einzuleiten. Die erforderlichen Erlaubnisse sind vom Vorhabenträger bei der zuständigen Behörde einzuholen.

Der Gesamtplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, der Begründung und Umweltbericht.

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes W 208 „Alter Hellweg“ außer Kraft gesetzt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23