

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG

Stand: Satzungsbeschluss - August 2018

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

SO = Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Technologiegebiet

Zulässig sind:

- 1.1 Technologieorientierte Betriebe, die der Forschung und Entwicklung dienen und insbesondere eine Kooperation mit der Universität/GHS Paderborn anstreben.
- 1.2 Dienstleistungsbetriebe, wie z. B. Ingenieurgesellschaften, Entwicklungslabors, Mess- und prüftechnische Einrichtungen, Softwarehäuser, Betriebe für Beratung, Schulung und Vertriebsförderung.
- 1.3 Betriebe des produzierenden Gewerbes, soweit sie der Forschung und Entwicklung dienen und Prototypen und Kleinserien u. ä. fertigen.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a = abweichende Bauweise; abweichend von der offenen Bauweise sind im SO-Gebiet gemeinsame Grenzbebauungen und Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

3. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)

- 3.1 Die notwendigen Stellplätze für die Beschäftigten, die nicht auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht werden können, sollen in zentral gelegenen Gemeinschaftsparkierungsanlagen (z.B. Parkpaletten) nachgewiesen werden.
- 3.2 Im SO* ist die Anlage von Stellplätzen auf nicht eigens dafür ausgewiesenen Flächen ausgeschlossen.

4. Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In Sichtdreiecken dürfen Einfriedungen und Anpflanzungen eine Höhe von 0,70 m über Straßenoberkante nicht überschreiten.

5. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die mit einem Pflanzgebot umgrenzten Flächen sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Gehweg max. 3,0 m, Stellplätze, Grundstückszufahrten insgesamt max. 5,0 m Breite) und der Wegeverbindung zur Grünfläche Samtfeld vollflächig mit bodendeckender Vegetation (Gehölze, Stauden, Bäume, Kletterpflanzen etc.) zu begrünen.

6. Grundstückseinfriedungen (i. S. von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 letzter Satz BauNVO)

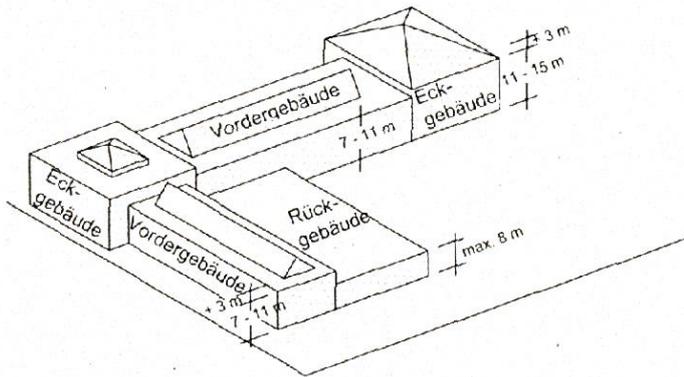
Grundstückseinfriedungen, wie Zäune, Mauern und dergleichen, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und privaten Grünflächen nicht zulässig.

7. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO)

7.1 Für die einzelnen zu erstellenden Gebäude im Technologiepark werden folgende Traufhöhen – gemessen von der mittleren Verkehrsflächenhöhe – festgesetzt:

H 1 Eckgebäude	min. 11,00 m – max. 15,00 m
H 2 Vordergebäude	min. 7,00 m – max. 11,00 m
H 3 Rückgebäude	max. 8,00 m und nicht höher als das jeweilige Vordergebäude.

Als max. Gebäude-/Firsthöhe kann bei Dächern und Dachaufbauten die jeweilige Traufhöhe um bis zu 3,00 m überschritten werden.



7.2 Eine Überschreitung der im Plan festgesetzten Höhe der Parkpalette durch untergeordnete Bauteile, wie Treppenhäuser, Aufzüge, Technikaufbauten, Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien u. ä, um max. 2,0 Meter ist ausnahmsweise zulässig. Dabei muss ein Mindestabstand von 1,0 Meter von der Außenkante der Dachfläche eingehalten werden.

7.3 Bezugspunkte für alle Höhenfestsetzungen sind die Höhen der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

B. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB) Gestalterische Festsetzungen (§ 81 Abs. 1 BauO NRW)

8. Dachgestaltung

Für die Eckgebäude sind Satteldächer ausgeschlossen.

9. Fassadengestaltung

Die Fassaden gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind überwiegend weiß zu gestalten.

10. Werbeanlagen

Als Werbeanlagen sind ausschließlich Wegweiser bis zu 1,0 Meter Höhe zulässig.

C. Hinweise/Sonstiges

Archäologische Bodenfunde

Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der Stadtarchäologie Paderborn, Frau Dr. Sveva Gai, Museum in der Kaiserpfalz, Am Ikenberg, 33098 Paderborn, Tel.: 05251 2077105, Fax.: 05251 69317-99, E-Mail: lwl-archaeologie-paderborn@lwl.org schriftlich, mindestens zwei Wochen im Voraus anzuzeigen.

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 dem LWL – Archäologie für Westfalen, Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Kampfmittelbeseitigung

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.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl und Dieselkraftstoff) 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.

Vogelschutz

Zum Schutz vor Vogelkollisionen sollten große Glasflächen von z.B. Terrassentrennwänden oder vorgelagerte Laubengänge so ausgeführt werden, dass Vogelkollisionen weitgehend vermieden werden.

Erneuerbare Energien gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 248 BauGB

Ausdrücklich zulässig sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dachflächen sowie Außenwandflächen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Im Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen in die städtische Regenwasserkanalisation mit einem Drosselabfluss von 10 l/s einzuleiten. Auf den Grundstücken ist ggf. eine Rückhaltung vorzusehen. Technische Versickerungsanlagen sind ausgeschlossen. Es gilt die Abwasserüberlassungspflicht des Landeswassergesetzes. Weitere Auskünfte erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn.

Rückstauenebene

Bei der Erstellung der Bebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau gesichert werden.

Überflutungsschutz

Aus Gründen des Hochwasserschutzes sowie um bei Starkniederschlägen eine Überflutungsgefahr zu vermeiden, ist bei der Errichtung der Neubebauung eigenverantwortlich ein angemessener Überflutungsschutz vorzusehen.

Bauhöhen

Das Plangebiet befindet sich im Interessensbereich der Luftverteidigungsradanlage Auenhausen. Um mögliche Störungen des Betriebs der Radaranlage zu vermeiden, sind Bauvorhaben bzw. technische Anlagen, wie z. B. Baukräne, Antennen etc. mit einer Höhe von mehr als 30 m über Grund mit dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3 abzustimmen.