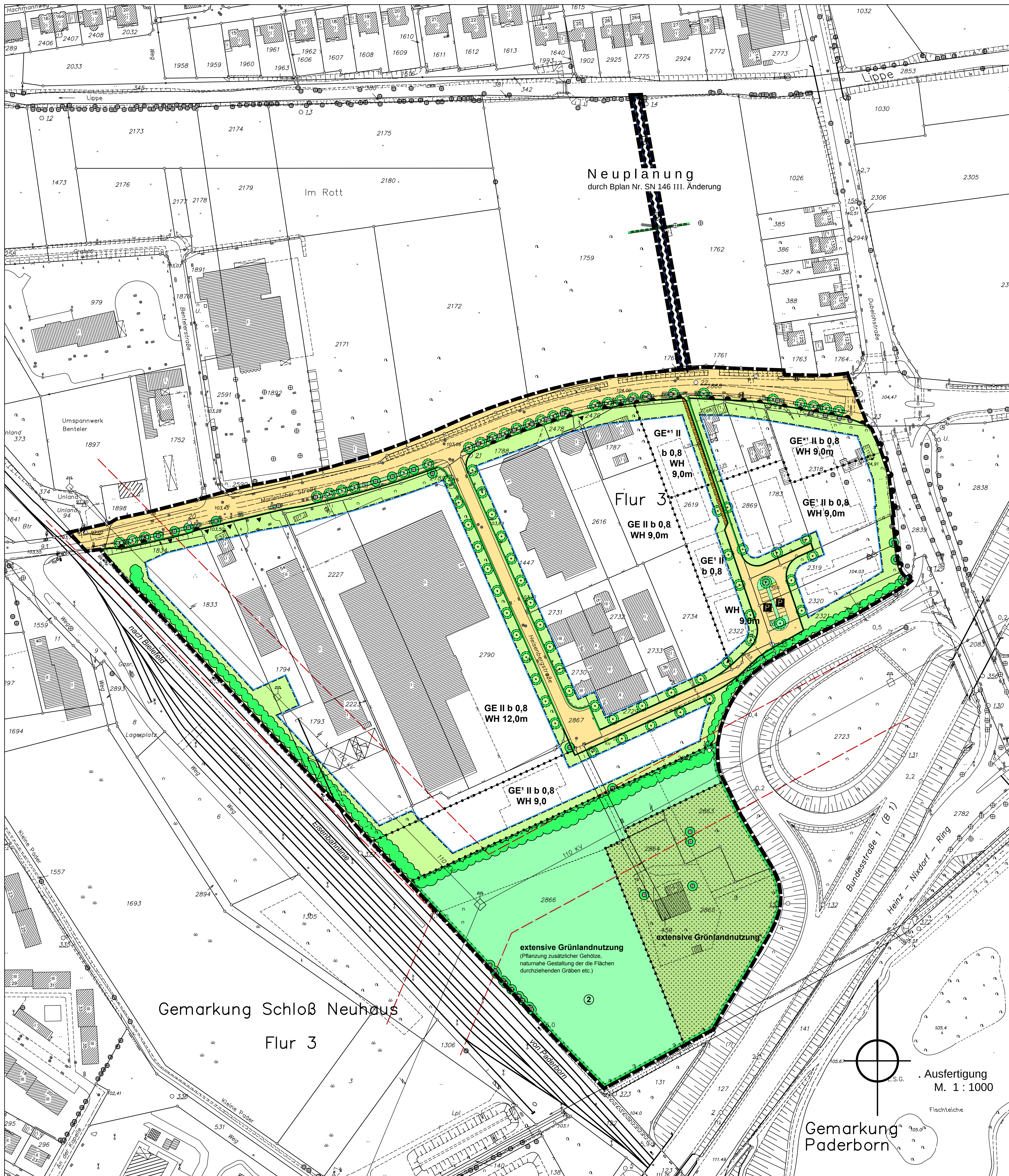




Art der baulichen Nutzung

- GE Gewerbegebiet
GE* Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung -siehe textliche Festsetzungen-
GE*GE** Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung -siehe textliche Festsetzungen-

Maß der baulichen Nutzung

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,8 Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

- b Bauweise
b besondere Bauweise (offene Bauweise, jedoch Gebäude länger als 50 m zulässig)
WH Maximale Wandhöhe gem. § 6 Abs. 4 Bau ONW

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche (Aufteilung nachrichtlich)
Straßenbegrenzungslinie
Nicht zum Anbau bestimmter Bereich, Verbot zur Anlage von Ein- und Ausfahrten
Einfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen

- KV Kabelverteilerschrank
KPS Kompaktstation

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

- Hochspannungsleitung mit Schutzbereich; Bepflanzung im Schutzbereich nur mit Zustimmung der E.ON
Hochspannungsleitung mit Schutzbereich; Bepflanzung im Schutzbereich nur mit Zustimmung der E.ON

Grünflächen

- Private Grünfläche
Öffentliche Grünfläche

Wasserflächen

- Überschwemmungsgebiet
Grenze des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes
Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Schutzmaßnahmen

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
Landschaftsschutzgebiet
Umgrenzung der Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Erhaltungsbod für Bäume
Pflanzgebiet für flächenhafte Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
Kennzeichnung der Zuordnungsfächen -siehe textliche Festsetzungen-

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Paderborn
Grenze des Änderungsbereiches

Nachrichtliche Darstellungen

- Verkehrsgrünfläche
Pflanzempfehlung für Bäume
Öffentliche Parkfläche

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

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Im Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (GE*) sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen in den angrenzenden Bereichen nicht wesentlich stören.
- Im gesamten Gewerbegebiet (GE) sind abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauVO 1990 Einzelhandelsbetriebe der Branchen Lebensmittel, Schuh- und Lederwaren sowie Textilien auch in der Größenordnung bis zu 1.200 m² Geschossfläche zulässig.
- Im gesamten Gewerbegebiet (GE und GE*) ist abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauVO 1990 jeglicher Einzelhandel zulässig.
- In der besonderen Bauweise (b) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen.
- Von den im Bebauungsplan eingezeichneten Pflanzempfehlungen für Bäume im öffentlichen Verkehrsraum kann abgewichen werden, falls technische Gründe dies erfordern.
- Die im Bebauungsplan eingezeichneten Pflanzgebiete gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB für flächenhafte Anpflanzungen sind aus landschaftsgerechten einheimischen Gehölzen anzupflanzen. Um das Gewerbegebiet gegenüber der Bundesstraße 1 abzuschirmen, ist der durchgehende Pflanzstreifen mit einer Pflanzbreite von ca. 1,2 Gehölzen pro Quadratmeter anzulegen.
- Aufgrund des Verkehrslärms von der B 1 sind bei der Errichtung von Betriebswohnungen im Gewerbegebiet die Schallschutzwerte des DIN 18005 einzuhalten.

B. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 8 Abs. 4 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW

- Werbeanlagen an den Außenwänden der Gebäude sind nur bis zu einer Höhe von maximal 7,0 m ab Oberkante Gelände zulässig. Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der B 1 ansprechen sollen, sind nicht zulässig.
- Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Sichtdreiecke von sich behindernden Anlagen und Bewuchs über 70 cm Höhe freizuhalten.
- Innerhalb des Leitungsschutzgebietes dürfen keine hochwuchstigen Bäume angepflanzt werden. Die Straßenbegrenzung im Bereich der Leitungsschutzgebiete erstreckt sich auf das Anpflanzen von niedrig wachsenden Büschen, Sträuchern oder Halbbäumen. Bei Bauvorhaben innerhalb des Leitungsschutzgebietes ist die E.ON Netz GmbH zu befragen.
- Die unmittelbar an der Bahnstrecke angrenzenden Grundstücke sind zum Bahnkörper hin durch einen das Betreten der Bahnanlage wirksam verändernden Zaun einzufriedigen.

Regenwasserversickerung gem. § 51 a Landeswassergesetz

Alle Dachflächen im Plangebiet sind an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Befestigte Oberflächen können wasserdurchlässig hergestellt werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Kreis Paderborn zu beantragen.

C. Naturschutzbezogene Festsetzungen (§ 1 a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 a BauGB)

Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung gem. § 9 Abs. 1 a BauGB
Die erforderliche Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft durch die Neuausschüttung von Verkehrsflächen in der Größe von 4.396 m² kann im Plangebiet selbst nicht nachgewiesen werden.
Deshalb wird folgende detaillierte Zuordnung außerhalb des Plangebietes festgesetzt:
Zur Ausgleich für die Neuausschüttung von Verkehrsflächen wird eine Ausgleichsfläche auf der bereits angelegten städtischen Sammelausgleichsfläche in der Gemarkung Paderborn, Flur 22, Flurstück 40, in der Größenordnung von 4.396 m² zugeordnet.
Im Grundrissplan, der die detaillierten Maßnahmen darstellt, sind diese Flächen mit ① bezeichnet. Der Grundrissplan wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der erforderliche Ausgleich für den baulichen Eingriff auf den Grundstücken der Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 3, Flurstücke 2619, 1783 und 2318 wird auf den städtischen Grundstücken der Gemarkung Anropen, Flur 6, Flurstücke 125 und 190 sowie der Flur 7, Flurstücke 135 und 189 (NCS-Gewässer) nachgewiesen. Durch städtebauliche Verträge ist die Refinanzierung gesichert. Durch einen städtebaulichen Vertrag ist die Kompensation des Eingriffs auf dem Grundstück der Flur 3, Flurstück 2869 gesichert. Dieser Ausgleich erfolgt auf dem Grundstück der Gemarkung Sande, Flur 17, Flurstück 81. Der Ausgleich für den Eingriff auf den Grundstücken der Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 3, Flurstücke 2865, 2862, 2319, 2320 und 2321 wird auf den, in der Zwischenzeit durch einen notariellen Vertrag, im Eigentum der Stadt Paderborn befindlichen Teilbereichen der Flurstücke 2865 und 2862 als öffentliche Grünfläche, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Im Bebauungsplan ist diese Fläche mit ② bezeichnet.

Hinweise

Wenn bei Entwürfen kultur- oder erdgeschichtliche Bodenunde 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 Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Fon: 05 21 / 5 20 02 50, Fax: 05 21 / 5 20 02 39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung in Detmold zu benachrichtigen.

Beleuchtungsanlagen im Bereich von 40 m entlang der B 1 bedürfen der Zustimmung gemäß § 25 StrWG des Landesbetriebes Straßenbau Nordrhein-Westfalen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.6.1997 (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.250),
Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) vom 25.6.1995 (GV NW S.925),
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 zz. geltenden Fassung.

Der Gesamtplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, dem Grundrissplan und der Begründung.

Die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gestrichelt dargestellten Gebäude umrisse und die vorgeschlagenen Grundstücksauflagen sind unverbindliche Vorschläge und keine Festsetzung des Bebauungsplanes.

Städtebaulicher Entwurf: Hubert Daniel
Planzeichnung: Sylvie Thiele
Stand: 23. März 2004

Verfahrensablauf

Kartengrundlage: Stadtkarte Stand vom: März 2002
Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt.
Der Bürgermeister
i. A. Dienstseal

Paderborn, 01. April 2004.

Für die Erarbeitung des Planentwurfs:

Technisches Dezernat

Paderborn, 01. April 2004.

Stadtplanungsamt

Paderborn, 29. März 2004.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am 14. Feb. 2002 nach § 2 (1) BauGB die Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 11. Mai 2002 ortsbüchlich bekanntgemacht.
Der Bürgermeister
i. V.

Paderborn, 01. April 2004.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats, vom 16. April 2004 bis 10. Mai 2004, einschießlich, öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 27. März 2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bürgermeister
i. V.

Paderborn, 15. Juli 2004.

Der Rat der Stadt hat nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am 15. Juli 2004 als Satzung beschlossen.

Paderborn, 15. Juli 2004.

Der Bürgermeister
i. V.

Der Rat der Stadt hat nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am 15. Juli 2004 als Satzung beschlossen.

Paderborn, 15. Juli 2004.

Der Bürgermeister
i. V.

Der Rat der Stadt hat nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am 15. Juli 2004 als Satzung beschlossen.

Paderborn, 15. Juli 2004.

Der Bürgermeister
i. V.

Der Rat der Stadt hat nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am 15. Juli 2004 als Satzung beschlossen.

Paderborn, 15. Juli 2004.

Der Bürgermeister
i. V.

Der Rat der Stadt hat nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am 15. Juli 2004 als Satzung beschlossen.

Paderborn, 15. Juli 2004.

Der Bürgermeister
i. V.

Der Rat der Stadt hat nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am 15. Juli 2004 als Satzung beschlossen.

Paderborn, 15. Juli 2004.

Der Bürgermeister
i. V.

Der Rat der Stadt hat nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am 15. Juli 2004 als Satzung beschlossen.

Paderborn, 15. Juli 2004.

Der Bürgermeister
i. V.

Der Rat der Stadt hat nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am 15. Juli 2004 als Satzung beschlossen.

Paderborn, 15. Juli 2004.

Der Bürgermeister
i. V.

Der Rat der Stadt hat nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am 15. Juli 2004 als Satzung beschlossen.

Paderborn, 15. Juli 2004.

Der Bürgermeister
i. V.

Der Rat der Stadt hat nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am 15. Juli 2004 als Satzung beschlossen.

Paderborn, 15. Juli 2004.

Der Bürgermeister
i. V.

Der Rat der Stadt hat nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am 15. Juli 2004 als Satzung beschlossen.

Paderborn, 15. Juli 2004.

Der Bürgermeister
i. V.

Der Rat der Stadt hat nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am 15. Juli 2004 als Satzung beschlossen.

Paderborn, 15. Juli 2004.

Der Bürgermeister
i. V.

Der Rat der Stadt hat nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am 15. Juli 2004 als Satzung beschlossen.

Paderborn, 15. Juli 2004.

Der Bürgermeister
i. V.

Der Rat der Stadt hat nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am 15. Juli 2004 als Satzung beschlossen.

Paderborn, 15. Juli 2004.

Der Bürgermeister
i. V.

Der Rat der Stadt hat nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am 15. Juli 2004 als Satzung beschlossen.

Paderborn, 15. Juli 2004.

Der Bürgermeister
i. V.

Der Rat der Stadt hat nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am 15. Juli 2004 als Satzung beschlossen.

Paderborn, 15. Juli 2004.

Der Bürgermeister
i. V.

Der Rat der Stadt hat nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am 15. Juli 2004 als Satzung beschlossen.

Paderborn, 15. Juli 2004.

Der Bürgermeister
i. V.

Der Rat der Stadt hat nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am 15. Juli 2004 als Satzung beschlossen.

Paderborn, 15. Juli 2004.

Der Bürgermeister
i. V.

Der Rat der Stadt hat nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am 15. Juli 2004 als Satzung beschlossen.

Paderborn, 15. Juli 2004.

Der Bürgermeister
i. V.

Der Rat der Stadt hat nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am 15. Juli 2004 als Satzung beschlossen.

Paderborn, 15. Juli 2004.

Der Bürgermeister
i. V.

Der Rat der Stadt hat nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am 15. Juli 2004 als Satzung beschlossen.

Paderborn, 15. Juli 2004.

Der Bürgermeister
i. V.

Der Rat der Stadt hat nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am 15. Juli 2004 als Satzung beschlossen.

Paderborn, 15. Juli 2004.

Der Bürgermeister
i. V.

Der Rat der Stadt hat nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am 15. Juli 2004 als Satzung beschlossen.

Paderborn, 15. Juli 2004.

Der Bürgermeister
i. V.

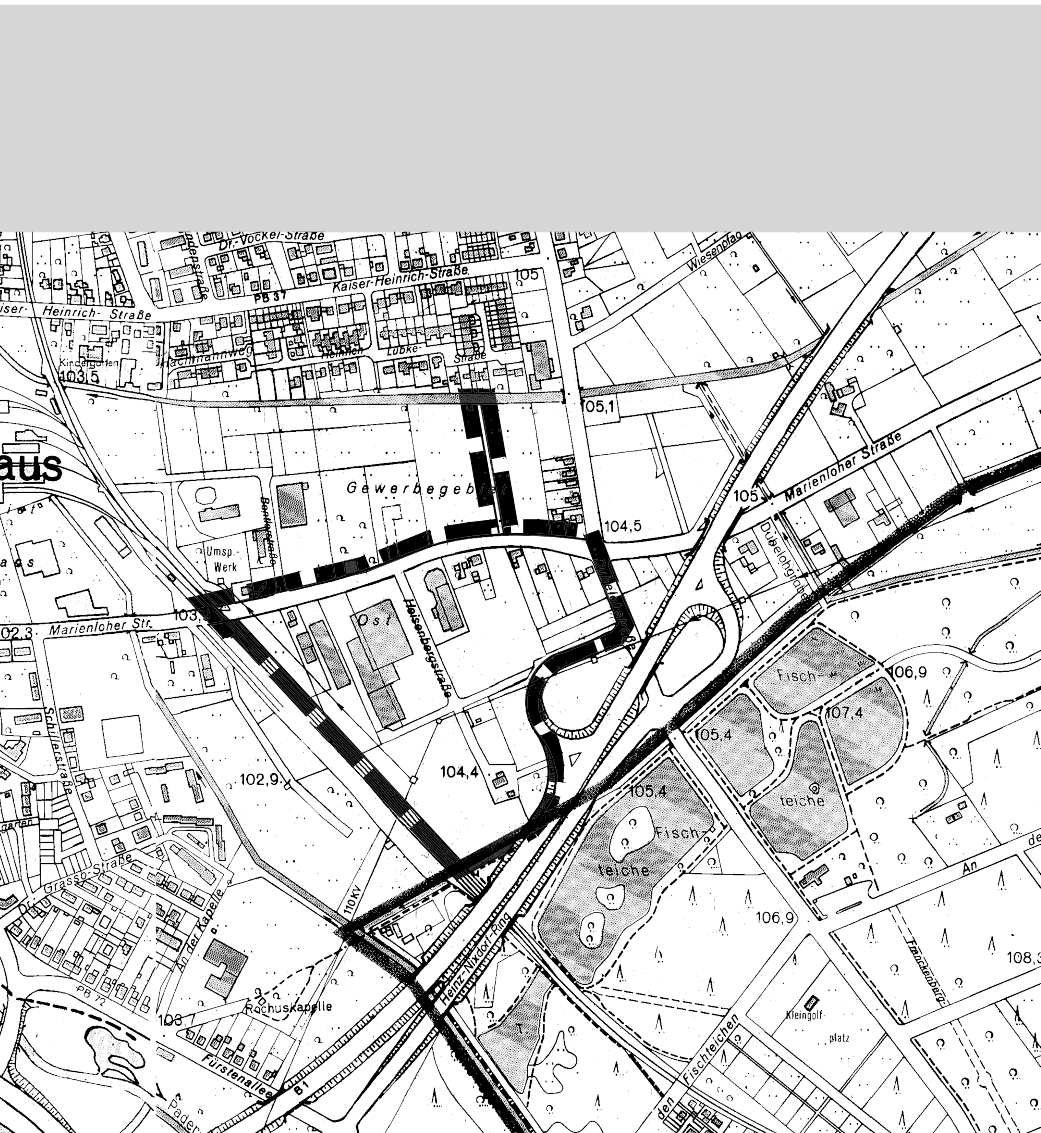
Der Rat der Stadt hat nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am 15. Juli 2004 als Satzung beschlossen.

Paderborn, 15. Juli 2004.

Der Bürgermeister
i. V.

BEBAUUNGSPLAN SN 146 II. Änd Heisenbergstraße

für das Gebiet zwischen der Eisenbahnlinie Paderborn - Bielefeld, Marienloher Straße, einem 5 m breiten Bereich an der Ostgrenze des Flurstücks 1759 in der Flur 3, Gemarkung Schloß Neuhaus, Dubelohstraße und der Bundesstraße 1 (B1).



Stadt Paderborn
Technisches Dezernat
Stadtplanungsamt