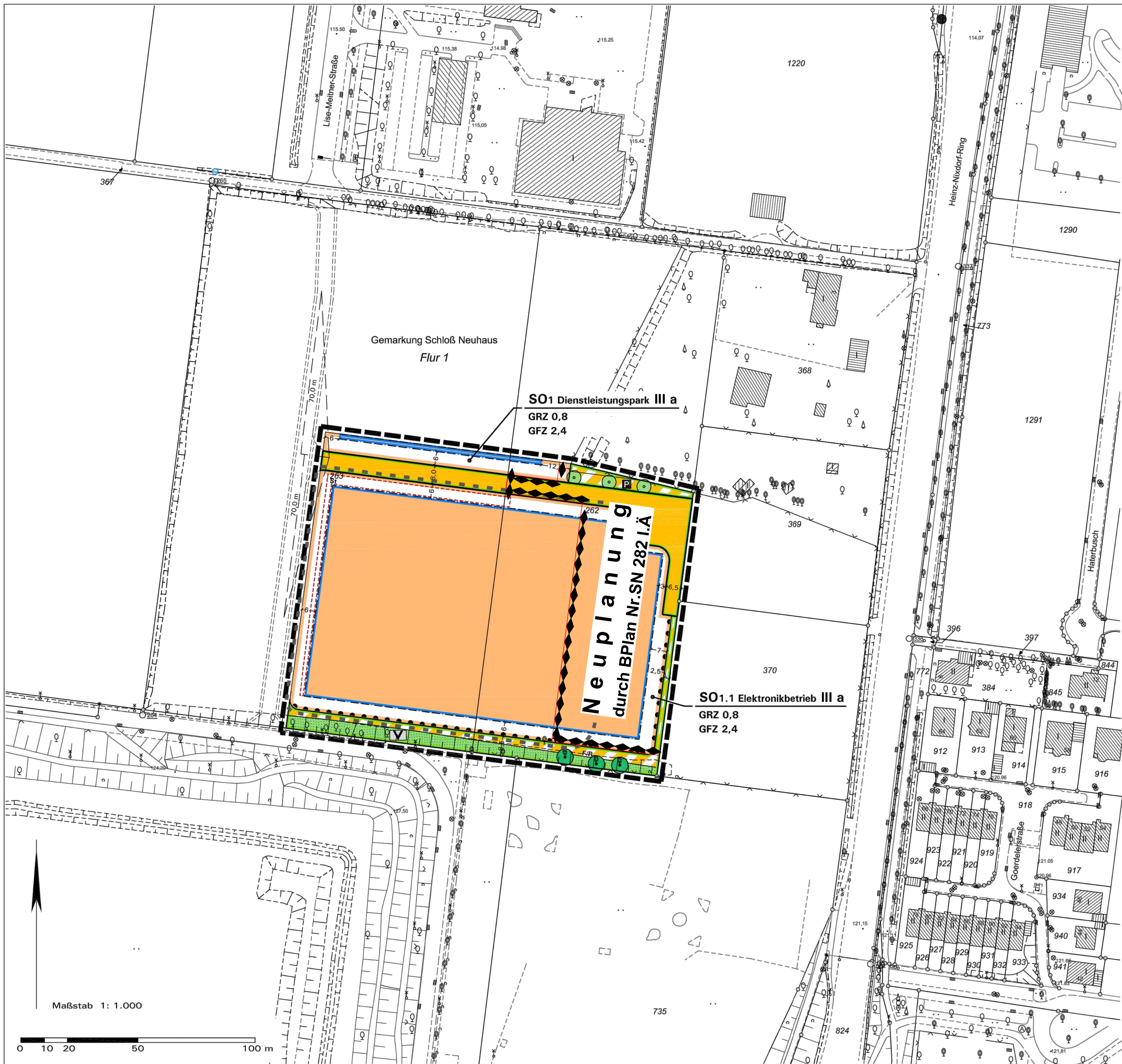


STADT PADERBORN:
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. SN 282
"Hesse Mechatronics"



Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
Planzeichenverordnung (PlanZV) 90 i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
Landesbauordnung (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW S. 294);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV. NRW S. 208).

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

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

SO Dienstleistungspark, siehe D.1.1
Sondergebiet Elektronikbetrieb, siehe D.1.2

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,8
Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß (§ 20 BauNVO), hier 0,8

GFZ 2,4
Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), hier 3 Vollgeschosse

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 BauNVO):
- abweichende Bauweise, siehe D.2.1
Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO =
- durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentlicher Parkplatz
- Fuß- und Radweg, öffentlich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Flächen für Verkehrsbegleitgrün

5. Grünordnerische und landschaftsplanerische Festsetzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

Anpflanzung von Einzelbäumen
Erhaltung von Einzelbäumen

6. Sonstige Planzeichen gemäß § 9 BauGB

Flächen für Stellplätze (§ 9(1) Nr. 4, 22 BauGB)
Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)
Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans

Maßangaben in Meter, z.B. 6 Meter

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer
Vorhandene Gebäude mit Hausnummern
Vorhandene Bäume, Einmessung: Amt für Vermessung und Geoinformation, Paderborn

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

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

1.1. Sondergebiet (SO) Dienstleistungspark
Im Sondergebiet Dienstleistungspark sind nur nicht wesentlich störende Betriebe, Einrichtungen und Anlagen zulässig.
Zulässig sind ausschließlich:
• Dienstleistungsbetriebe wie z.B. Ingenieurgesellschaften, Entwicklungs- und Forschungsbetriebe, Softwarehäuser etc. sowie untergeordnete produzierende Betriebe sowie der Forschung und Entwicklung dienen.
• Öffentliche Betriebe, Büro- und Verwaltungsgebäude
• Schulische Einrichtungen, Anlagen und Nutzungen
• Betriebe des Beherbergungsgewerbes
• Anlagen für sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
• Gastronomische Nutzungen sind als betriebsbezogene Einrichtungen zulässig.

1.2. Sondergebiet (SO*) Elektronikbetrieb

Im Sondergebiet Elektronikbetrieb sind nur nicht wesentlich störende Betriebe, Einrichtungen und Anlagen aus dem Bereich der Elektronikindustrie zulässig.
Zulässig sind:
• Entwicklungs- und Forschungsbetriebe und Betriebe zur Herstellung und Montage von Elektronikbauelementen
• Lagerung, Kommissionierung und Versand von Elektronikbauelementen
• Büro- und Verwaltungsgebäude
• Sozialräume
• Anlagen der Ver- und Entsorgung, einschließlich Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dachflächen und Außenwandflächen
• Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

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

2.1. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig.

2.2. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind zusätzlich innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

3. Sonstige Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

3.1. 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).

3.2. Niederschlagswasserentwässerung (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 51a Landeswassergesetz LWVG NRW). Auf den versiegelten Flächen der privaten Grundstücke anfallenden Niederschlagswasser ist der öffentlichen Regenwasserkanalisation in den angrenzenden öffentlichen Straßen zuzuführen.

4. Regelungen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20)

4.1. Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von Verbotstatbeständen
Um erhebliche populationsrelevante Auswirkungen bzw. um erhebliche Auswirkungen für Individuen und damit verbunden Verbotstatbestände zu verhindern, sind folgende Maßnahmen einzuhalten:
Die Rodung von Baumbeständen muss außerhalb der Aktivitätszeiten der Arten, also in den Wintermonaten (d. h. nur in der Zeit vom 15. Oktober bis 29. Februar), durchgeführt werden. Vor der Rodung von Gehölzbeständen sind die zu beseitigenden Gehölze von erfahrenen Fachgutachtern auf Fledermause zu kontrollieren. Beim Nachweis überwinternder Tiere sind diese ggf. in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde umzuleiden. Sollten (potenzielle) Lebensstätten von Fledermäusen durch die Umsetzung des Bebauungsplans beseitigt werden, so sind Ersatzquartiere zu schaffen. Gehölzrodungen und wesentliche Gehölzschnittarbeiten im Rahmen eingriffverursachender Baumaßnahmen (v. a. Baufelderschließung und Baufeldräumung) müssen grundsätzlich außerhalb der Vegetationsperiode, also nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 29. Februar durchgeführt werden (§ 39 BNatSchG).

Im Bereich des zu erhaltenden Buchenwäldchens und des Feldgehölzes im Osten des Bebauungsplangebietes konnten 2012 Biotopversteuern planungsrelevanten Arten nachgewiesen werden. Zusätzlich zum Erhalt der Gehölzstrukturen müssen zum Schutz der Tiere eingriffverursachende Maßnahmen auf den angrenzenden Flächen, wie die Rodung von Gehölzen und Baufelderschließung, entsprechend § 39 BNatSchG, außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März - 30. September durchgeführt werden. Die Beleuchtung der Verkehrsflächen und der Sondergebiete sollte auf ein Mindestmaß reduziert werden. Die Beleuchtung sollte nach unten abstrahlen. Nach oben strahlende Leuchtkörper sind ausgeschlossen.

5. Grünordnerische und landschaftsplanerische Festsetzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)
5.1. Erhaltung von Bäumen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB): An den festgesetzten Standorten ggf. Vorhandene Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Es darf weder die Höhenlage verändert werden, noch dürfen Veränderungen der Bodenoberfläche, z.B. durch Versiegelung oder Anlage von Nebenanlagen, vorgenommen werden (vgl. DIN Norm 18920, Ausgabe 08/2002). Abgängiger Bestand ist gleichzeitig in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

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

7.1 Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst die Flurstücke 262 tlw. und 263 tlw. der Flur 1, Gemarkung Schloss Neuhaus mit insgesamt rd. 12.910 m². Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvorgang verpflichtet.

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

1. Bauliche Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO NRW) im SO

1.1. Außergestaltung der baulichen Anlagen (§ 86(1) und (4) BauO NRW)
Bei der Gestaltung der Gebäudeäußenhaut sind grelle, glänzende Materialien und Farben, insbesondere Signalfarben oder reflektierende Farben unzulässig. Glasflächen sind grundsätzlich nicht spiegelfrei zu gestalten und so auszuführen, dass Vogelkollisionen weitestgehend verhindert werden.
2.1. Werbeanlagen
Größe und Ausladungen
Für die Größe und Ausladungen von Werbeanlagen an Gebäuden gelten folgende Maßgaben:
• Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Selbstleuchtende oder hinterleuchtende Schriftzüge in Form von Einzelbuchstaben dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.
• Symbole, die der Wiedererkennung dienen, dürfen die vorgenannten Abmessungen im Einzelfall überschreiten, jedoch nicht mehr als 10 m² überschreiten.
• Horizontale Werbeanlagen dürfen eine Länge von max. 1/2 der Gebäudelängslänge und vertikale Werbeanlagen eine Länge von max. 1/2 der Gebäudehöhe nicht überschreiten.
• Alle Höhen- und Größenangaben beziehen sich auf die gesamte Werbeanlage einschließlich deren Hintergründfläche, sofern diese der Werbeanlage zuzurechnen ist.
Beleuchtung
Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel-, Blink- und Blitzlichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig.
Aufbauhinweise
Ausnahme: zulässig sind Hinweisstafeln 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. Oberhalb der Traufkante bzw. Arkade sind Werbeanlagen unzulässig.
Fahnen, Standtransparente, Hinweisstafeln oder Pylone
Je angefangene 15,0 m Grundstücksgrenze ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Fahne und ein Standtransparent oder eine Hinweisstafel oder ein Pylon zulässig.
Standtransparente, Pylone und Hinweisstafeln 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 6,0 m zulässig.
Sonstige Werbeanlagen
Ausnahme: zulässig sind großformatige Werbeanlagen aus Platten, Folien, Stoffen (sog. Megaposter) auch über eine Größe von 30,00 m² als Verkleidung von Bauelementen als zeitlich befristete Werbeanlagen, längstens jedoch für die Dauer der Bauzeit.
Hinweis
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2. Gestaltungs- und Befugnisvorschriften (§ 86(1) Nr. 4, 5 BauO NRW)

2.1. Für Pkw-Sammelstellplatzanlagen ist je angefangene 6 Stellplätze mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum anzupflanzen. Die Pflanzungen sind zwischen, neben oder direkt im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzunehmen.
Es eignen sich beispielsweise folgende Arten:
Feld-Ahorn
Fransöscher Ahorn
Blumen-Esche
Hainbuche
Ahornblättrige Platane
Schmalblättriger Ahorn
Acer campestre
Acer monspessulanum
Fraxinus ornus
Carpinus betulus
Platanus x hispanica
Acer opalus

F. Hinweise

1. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte GRZ (Grundflächenzahl) sowie durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt, soweit es nicht durch die Abgrenzung der überbaubaren Flächen und die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen eingeschränkt wird.

2. Kompensation bzw. landschaftspflegeische Maßnahmen

Den Ausgleich in der Größe von 3.600 m² durch neue Verkehrsflächen wird auf den Ausgleichsgrundstücken im NSG „Lippendieder“, Gemarkung Marienloh, Flur 2, Flurstücke 1227, 155, 322 und 1226 eine Ausgleichsfläche in der Größe von 3.600 m² mit dem Aufwertungsfaktor von 1,0 als Sammelausgleichsfläche zugeordnet.
Der Ausgleich der Flächen des Sondergebiets „Elektronikbetrieb“ wird auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. SN 263 liegenden Ausgleichsflächen und den Ausgleichsgrundstücken im „Naturschutzgebiet „Esebitt“, Gemarkung Lichtenau, Flur 9, Flurstücke 125 und 126 sowie Flur 10, Flurstücke 120 und 122 zugeordnet.

3. Ökologische Belange

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird ausdrücklich empfohlen (insbesondere Wasser- und Energieplanung, Nutzung umweltverträglicher Energieerzeugnisse, naturnahe Wohnumfeldgestaltung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Beachten der Artenschutzbelange und -vorschriften bei der Vorbereitung und Durchführung von Baumaßnahmen). Zur Bepflanzung der Grundstücke sind möglichst standortgerechte, heimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Dachbegrünungen werden besonders für Nebenanlagen ebenfalls ausdrücklich empfohlen.

4. Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonzerbische, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach § 5 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem LWL – Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/ 52002-50, Fax: 0521/52002-39, Email: lw-archaeologie-bielefeld@wl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.

5. 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.

6. Kampfmittel

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

7. Baugrunduntersuchung

Aufgrund der schwierigen Bodenverhältnisse und vorherigen Nutzungen wird im Vorfeld zu geplanten Bauvorhaben dringend eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

8. Vogelschutz

Große Glasflächen sind so auszuführen, dass Vogelkollisionen vermieden werden.

9. DIN-Normen/Richtlinien

Die DIN-Normen und Richtlinien, auf die im Bebauungsplan Bezug genommen wird, können während der Offensivphase im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

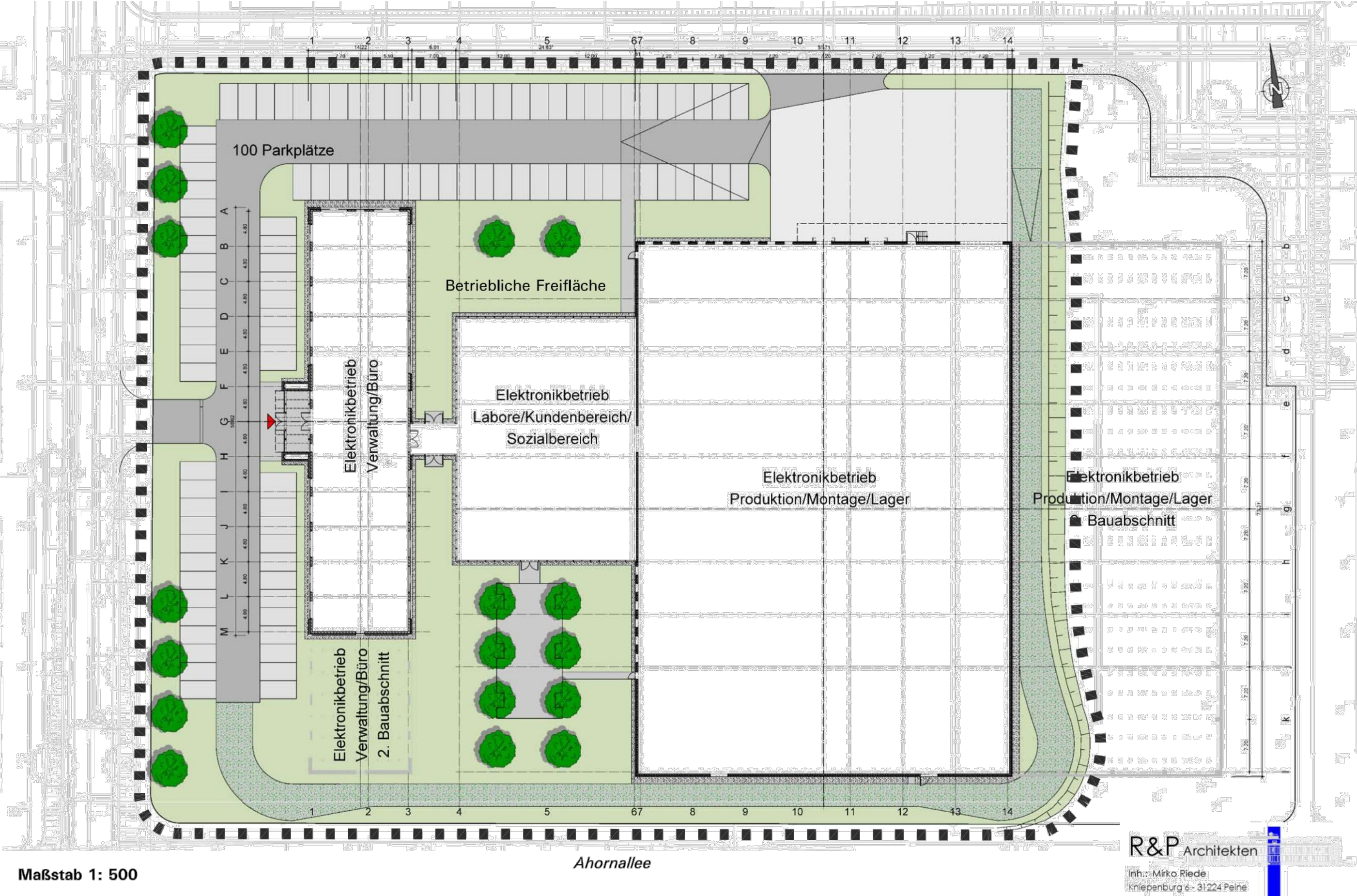
10. Richtfunktrassen/Bauhöhen

Das Plangebiet wird von raumbedeutenden Richtfunktrassen sowie dem Interessengebiet der militärischen Luftfahrt tangiert.
Um mögliche Interferenzen der Richtfunktrassen sowie Beeinträchtigungen des militärischen Luftraumes zu vermeiden, sind Bauvorhaben bzw. technische Anlagen z.B. Baukäne, Antennen etc. mit einer Höhe von mehr als 30 m mit den Betreibern von Richtfunktrassen abzustimmen.
Darüber hinaus sind Vorhaben über 30 m auch dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zuzuleiten und mit diesem abzustimmen.

Die bereitgestellten Informationen zu den Betreibern von Richtfunktrassen sind bei der Bundesnetzagentur einzuholen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. SN 282 „Hesse Mechatronics“ überplant einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. SN 263 „Altepark-Nord“. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. SN 282 „Hesse Mechatronics“ treten die für den Änderungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. SN 263 „Altepark-Nord“ insgesamt außer Kraft. Die übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. SN 263 „Altepark-Nord“ (einschließlich Änderungen) außerhalb des Geltungsbereichs der vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. SN 282 „Hesse Mechatronics“ bleiben unberührt und sind nicht Gegenstand dieser Änderung. Sie gelten weiterhin fort.

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



Planunterlage	Erarbeitung des Planentwurfes	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Information der Öffentlichkeit gemäß § 13a(3) Nr. 2 BauGB
Kartengrundlage: Stadtgrundkarte Stand vom: Mai 2015 Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV 1990 vom 18.12.1990. Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt. Paderborn, den 08.09.2015 Der Bürgermeister i.A., gez. Leßmann Vermessungsinspektor	Technisches Dezernat Paderborn, den 08.09.2015 gez. C. Warnecke Technische Beigeordnete Beauftragtes Planungsbüro in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt Paderborn, den 08.09.2015 gez. Schraoten Dipl.-Ing.	Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am 07.06.2015 nach § 12 i.V.m. § 2(1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans als vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Paderborn, den 08.09.2015 Der Bürgermeister i.V., gez. C. Warnecke Technische Beigeordnete	Gemäß § 13a(3) Nr. 2 BauGB wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom 18.06.2015 bis 29.06.2015 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie Auswirkungen informiert. Ort und Zeit wurde am 15.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Paderborn, den 08.09.2015 Der Bürgermeister i.V., gez. C. Warnecke Technische Beigeordnete
Öffentliche Auslegung gemäß § 13a i.V.m. § 3(2) BauGB	Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 13a i.V.m. § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB
Der vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt am 07.06.2015 beschlossene Entwurf des Bebauungsplans hat mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 15.06.2015 bis 15.07.2015 einschließlich öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 05.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. Paderborn, den 08.09.2015 Der Bürgermeister i.V., gez. C. Warnecke Technische Beigeordnete	Mit Dringlichkeitsbeschluss vom 16.07.2015 wurde der modifizierte Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 27.07.2015 bis 07.08.2015 einschließlich erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der erneuten öffentlichen Auslegung sind am 17.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. Paderborn, den 08.09.2015 Der Bürgermeister i.V., gez. C. Warnecke Technische Beigeordnete	Der Rat der Stadt Paderborn hat am 03.08.2015 diesen Bebauungsplan gemäß § 10(1) BauGB als Satzung beschlossen. Paderborn, den 08.09.2015 gez. C. Warnecke Technische Beigeordnete gez. D. Honerhopt Ratsherr gez. Michael Dreier Der Bürgermeister	Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans ist gemäß § 10(3) BauGB am 11.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Paderborn, den 16.09.2015 Der Bürgermeister i.V., gez. C. Warnecke Technische Beigeordnete

STADT PADERBORN:
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. SN 282
„Hesse Mechatronics“

