

# Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

## A. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);

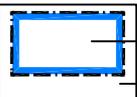
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

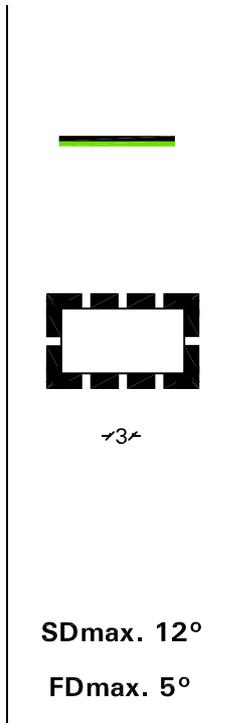
**Planzeichenverordnung (PlanzV)** i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

**Landesbauordnung (BauO NRW 2018)** i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421);

**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der zurzeit geltenden Fassung.

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

 <b>GEN</b>	<b><u>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</u></b>  Gewerbegebiet GEN mit Nutzungsbeschränkung, siehe D.1.1
<b>GRZ 0,8</b>	<b><u>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</u></b>  Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß (§ 19 BauNVO), hier 0,8
<b>GFZ 2.4</b>	Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß (§ 20 BauNVO), hier 2,4
<b>IV</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO), hier 4 Vollgeschosse
<b>GHmax. 128,0 m ü.NHN</b>	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO), siehe D.2.1: - Zulässige Gesamthöhe, Höchstmaß, z. B. 128,0 m über NHN
<b>a</b>	<b><u>3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)</u></b>  Bauweise (§ 22 BauNVO): - abweichende Bauweise, siehe D.3.1
	Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO = - durch <i>Baugrenzen</i> umgrenzter Bereich - nicht überbaubare Grundstücksfläche



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

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

#### 5. Sonstige Planzeichen gemäß BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)

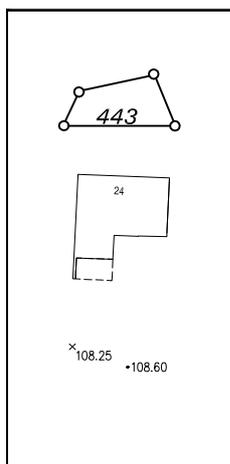
Maßangaben in Meter, z. B. 3 m

#### 6. Örtliche Bauvorschriften

**Dachform und Dachneigung**, siehe auch textliche Festsetzung Nr. E.1.1.1:

- a) **Satteldach (SD)** mit max. 12° Dachneigung
- b) **Flachdach (FD)** mit max. 5° Dachneigung

### C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude mit Hausnummern

Vorhandene Höhenpunkte mit Höhenangaben in m ü. NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92),  
Einmessung: Vermessungsbüro Schweickart & Vatter, Neustadt /Weinstraße  
Stand: September 2016

## D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

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

**1.1** Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEN (§ 8 BauNVO) sind nur solche **Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören**. Darüber hinaus gilt gemäß § 1(5, 6, 9) BauNVO:

- a) **Lagerplätze für Schüttgüter, Schrottlagerplätze sind unzulässig.**
- b) **Vergnügungsstätten sowie Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-/ Swinger-Clubs, Dirnenunterkünfte u.ä.) sind unzulässig.**
- c) **Verkaufsstätten des Einzelhandels sind unzulässig.**
- d) **Ausgeschlossen sind Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereichs wären.**

#### **1.1.1 Ausnahmeregelungen**

**Verkaufsstätten von zulässigen Betrieben im eingeschränkten Gewerbegebiet GEN** können als Ausnahme zugelassen werden, wenn

- das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren bzw. angebotenen Leistungen steht und
- die Verkaufsfläche i.S.v. § 8(3) BauNVO dem Betrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB i. V. m BauNVO)

**2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO):** Die zulässige maximale Gesamthöhe ergibt sich aus der Festsetzung in der Plankarte. Als oberer Bezugspunkt gilt der oberste Abschluss der aufgehenden Außenwand (Oberkante Attika).

**2.1.1 Ausnahmsweise** kann die festgesetzte maximale Gesamthöhe durch technisch bedingte Dachaufbauten z. B. für Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen u. ä. in untergeordnetem Flächenumfang um bis zu 3 m überschritten werden. Dabei ist jeweils allseitig ein Abstand von mindestens 3 m zur Außenwand einzuhalten.

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

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

**3.2 Nebenanlagen** sind innerhalb eines Abstands von 10 m zur Straßenbegrenzungslinie der Stadionallee unzulässig.

### 4. Sonstige Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

**4.1** Bauliche Einfriedungen sind zur Verkehrsfläche hin durch **Hecken aus standortgerechten Gehölzen** einzugrünen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB).

## E. Örtliche Bauvorschriften

### 1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und von Werbeanlagen

#### 1.1 Dachgestaltung

Dachform und Dachneigung gemäß Eintrag in der Plankarte. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

#### 1.2 Einfriedungen

Einfriedungen müssen mindestens 0,5 m Abstand zu Straßenbegrenzungslinien halten und sind bis zu einer Höhe von 3,0 m als Zäune zulässig. Zäune sind als Stabgitterzaun herzustellen. Abweichungen können aus Gründen der Betriebssicherheit zugelassen werden.

#### 1.3 Werbeanlagen

##### Größe und Ausladungen

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen eine Größe von maximal 1/4 der zugehörigen Wandfläche der gesamten Gebäudeseite nicht überschreiten.

##### Beleuchtung

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel-, Blink- und Blitzlichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig.

##### Anbringungsort

Zulässig sind selbstleuchtende und nicht selbstleuchtende auf die Fassade aufzubringende Schriftzüge. Oberhalb des Gebäudeabschlusses sind Werbeanlagen unzulässig.

##### Fahnen, Standtransparente und Hinweistafeln

Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets sind maximal 3 Fahnen je Grundstück mit einer Höhe von jeweils höchstens 8 m zulässig.

Bezugshöhe für die Fahnen und sonstigen freistehenden Werbeanlagen ist jeweils die Geländeoberfläche im Sinne der BauO NRW.

### 2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

**2.1** Für **Pkw-Sammelstellplatzanlagen** ist je angefangene 8 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	Acer campestre
Französischer Ahorn	Acer monspessulanum
Spitzahorn	Acer platanoides
Blumen-Esche	Fraxinus ornus
Hainbuche	Carpinus betulus
Ahornblättrige Platane	Platanus x hispanica
Schmalblättriger Ahorn	Acer opalus

## **F. Hinweise**

### **1. Ökologische Belange**

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird ausdrücklich empfohlen (insbesondere Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, 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.

### **2. Schutz des Mutterbodens**

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Nach Auskunft der Landwirtschaftskammer NRW ist der Boden im Bereich des Plangebiets sehr fruchtbar (BWZ bis zu 84/84). Im Rahmen der Umsetzung sollte geprüft werden, ob dieser hochwertige Mutterboden zur Verbesserung weniger guter Böden auf anderen landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung aufgetragen werden kann.

### **3. Bodenfunde**

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem LWL – Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/52002-50, Fax: 0521/52002-39, Email: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

### **4. Altlasten**

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach 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.

### **5. Kampfmittel**

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

### **6. Höhe baulicher Anlagen:**

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Meter über Normalhöhennull festgesetzt (NHN, Höhensystem DHHN 92). Für die Nachvollziehbarkeit sind die derzeit vorhandenen Geländehöhen im Plangebiet und entlang der umgebenden Straßen ermittelt worden. Die festgesetzten Höhen ergeben sich wie folgt:

		<b>angenommene Bezugshöhe in Meter über NHN</b>	<b>Höhe baulicher Anlagen über angenommener Bezugshöhe</b>
<b>GEN</b>		113,0	GHmax 15,0 m

### **7. DIN-Normen/Richtlinien**

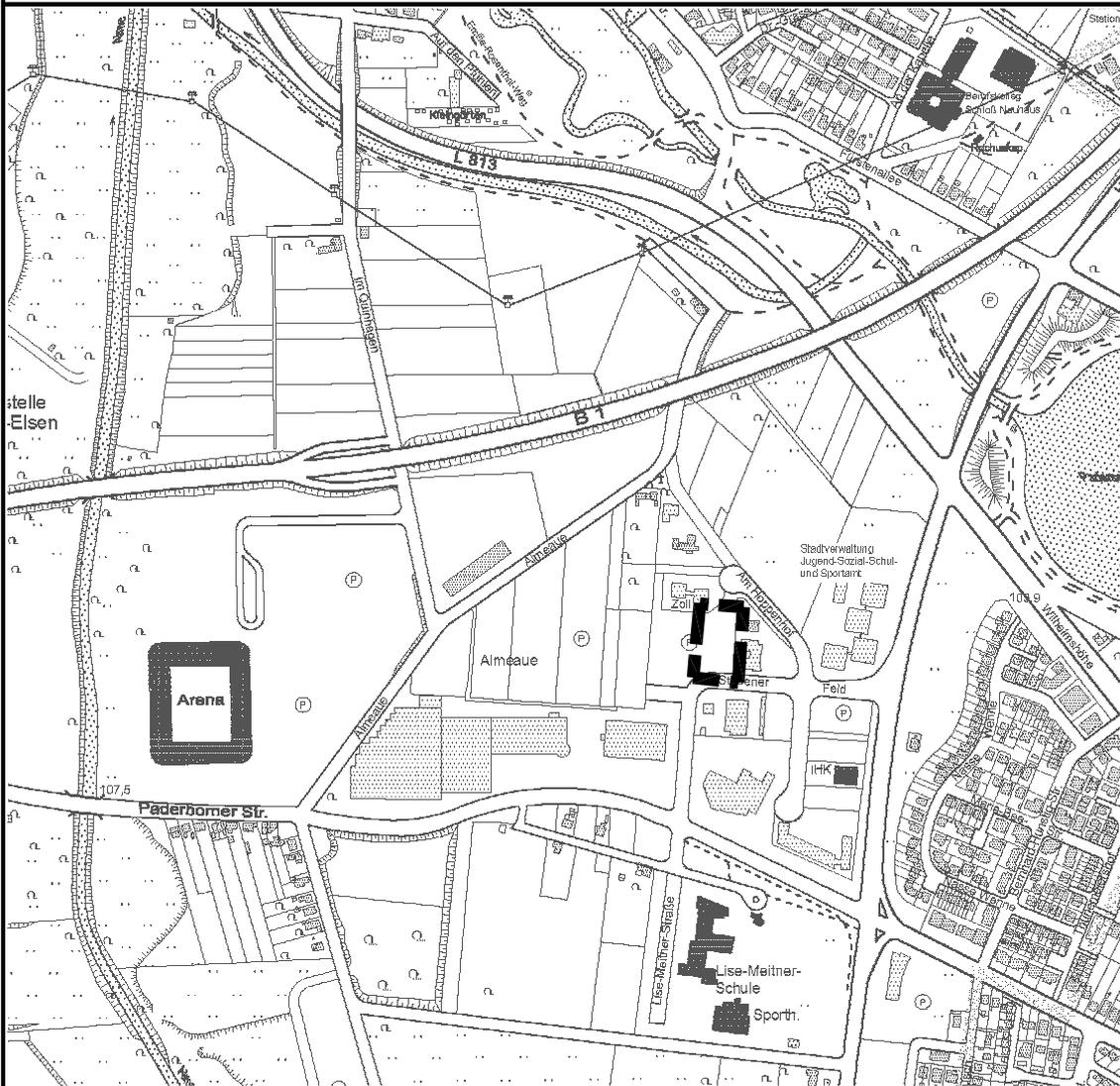
Die DIN-Normen und Richtlinien, auf die im Bebauungsplan Bezug genommen wird, können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. SN 330 „Gewerbeareal Stadionallee“ überplant einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. SN 260 „Almeaue/ Hoppenhof“. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. SN 330 „Gewerbeareal Stadionallee“ treten die für dessen Geltungsbereich bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. SN 260 „Almeaue/Hoppenhof“ insgesamt außer Kraft. Die übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. SN 330 „Gewerbeareal Stadionallee“ bleiben unberührt, sie gelten weiterhin fort.

# STADT PADERBORN:

## BEBAUUNGSPLAN NR. SN 330

### „Gewerbeareal Stadionallee“



Gemarkung Schloss Neuhaus, Flur 1

Übersichtskarte: M 1:10.000

0 50 100 m

Maßstab 1:1.000

Planformat: 99 cm x 67 cm



Planbearbeitung:

Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück  
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

Planungsstand:

**Satzung**  
**März 2019**

Gezeichnet: Pr  
Bearbeitet: Sc, Hü, Lo