



**Planzeichenerklärung**

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauVVO)**

MI Mischgebiete  
 GE Gewerbegebiete  
 GE<sup>-</sup> Gewerbegebiete -siehe textliche Festsetzungen-

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVVO)**

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. 0,8 Grundflächenzahl  
 GH Baumassenzahl  
 z.B. 7,00m maximale Gebäudehöhe -siehe textliche Festsetzungen-  
 WH 8,00 m maximale Wandhöhe

**Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVVO)**

☐ durch Baugrenzen festgelegter überbaubarer Bereich  
 nicht überbaubare Grundstücksflächen  
 o offene Bauweise  
 a abweichende Bauweise -siehe textliche Festsetzungen-

**Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

☐ Straßenverkehrsfächen (Aufteilung nachrichtlich)  
 — Straßenbegrenzungslinie

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**

KPS ☐ Kompaktstation

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**

☐ Öffentliche Grünflächen  
 ☐ Private Grünflächen

**Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB)**

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 — Grenze des Änderungsbereiches  
 — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
 — Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Flurstücks 1058  
 z.B. F1 Lärmemissionskontingente -siehe textliche Festsetzungen-

**Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauVNRW)**

D ≤ 15° Dachneigung flach / gleich

**Nachrichtliche Darstellungen**

☐ Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts  
 (B) Geschützter Landschaftsbestandteil

**Darstellungen zur Information**

☐ Verkehrsfächen  
 ● Pflanzempfehlung für Bäume  
 ● Erhaltungsempfehlung für Bäume

**Bestandsangaben**

▨ Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosshöhe  
 ▨ Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschosshöhe  
 — Höhenlinie  
 — Höhen o. N.N.H. (DHN/NN2016)  
 — Flurgrenze

Weitere Signaturen siehe DIN 18 702

**Textliche Festsetzungen**

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB u. BauVVO)**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)**

**1.1 GE und GE<sup>-</sup> Gewerbegebiet (§ 8 BauVVO)**

1.1.1 Nicht zulässig sind im festgesetzten Gewerbegebiet:  
 • Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauVVO)  
 • Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauVVO)  
 • Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauVVO)  
 • Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung (§ 14 Abs. 1 Satz 2 BauVVO)  
 • Offene Lagerplätze  
 • Einzelhandelsnutzungen

1.1.2 Ausnahme zulässig gem. § 31 Abs. 1 BauGB sind im GE und GE<sup>-</sup>:

• Einzelhandel in funktionalem und räumlichem Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbebetrieb oder Handwerksbetrieb kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfäche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebs räumlich zugeordnet und deutlich untergeordnet ist. Die angebotenen Sortimente müssen im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Betrieb stehen.  
 • Schank- und Spielwertschulen z. B. als betriebsbezogene Gastronomie mit abendlichem Publikumbetrieb; Ausnahmsweise zulässig sind auch Schnellimbisse und ähnliche Kleinbetriebe, jedoch nur im baulich-gestalterischen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben. Verkaufswagen im Sinne von „Hängenden Bauten“ sind nicht zulässig. Alle Betriebe des Gastronomiebetriebs bedürfen einer Einzelhandelsnutzungen, in der neben der funktionalen und gestalterischen Einbindung auch sichergestellt werden muss, dass keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Wohngebäude erfolgen.

1.1.3 Fremdkörperfestsetzungen gem. § 1 Abs. 10 BauVVO im GE<sup>-</sup>

Abweichend von dem unter Punkt 1.1.1 definierten Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen wird im Gewerbegebiet GE<sup>-</sup> für den vorhandenen Hofflächen mit einer Verkaufsfäche von 530 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück der Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 2, Flurstück 443, folgende bestandswahrende Festsetzung getroffen:

**Erweiterung**  
 Eine Erweiterung der Verkaufsfäche bis zu 800 m<sup>2</sup> für folgende Sortimente zulässig:  
 Futtermittel für Tiere, pflanzliche und tierische Agrarprodukte, landwirtschaftlicher Kleinhandel und Zubehör, Pflanzen und Zubehör sowie Tierarztbedarf.

**Änderung**  
 Eine Änderung der baulichen Anlage durch bauliche Umgestaltung, ohne Vergrößerung der Verkaufsfäche, ist allgemein zulässig.

**Erneuerung**  
 Eine Erneuerung der Anlage bzw. der Einzelhandelsnutzungen durch Neuerrichtung ist nur nach Zerstörung durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse in Form eines gleichartigen Gebäudes, gleicher Nutzungsart, gleicher Größe und an gleicher Stelle sowie unter Beibehaltung der genehmigten Sortimente zulässig.

**Nutzungsänderung**  
 Eine Nutzungsänderung der vorhandenen Verkaufsfächen ganz oder teilweise in eine allgemein zulässige Nutzung ist gestattet. Nutzungsänderungen von Teilflächen der baulichen Anlage sind auch dann zulässig, wenn es auf von der neuen Nutzung nicht betroffenen Flächen bei der bisherigen -gegenüberfalls verkleinerten- Einzelhandelsnutzung bleibt.

**1.2 MI - Mischgebiet (§ 6 BauVVO)**

1.2.1 Nicht zulässig sind im festgesetzten Mischgebiet:  
 • Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauVVO  
 • Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauVVO  
 • Offene, gewerbliche Lagerplätze  
 • Einzelhandelsnutzungen

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Mischgebiet:  
 Im Entwurf wird gem. BauVVO maximale Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die Gebäudekubatur ist auf eine maximal zweigeschossige Bebauung mit 8,0 m Wandhöhe (WH) und ein zusätzlich zulässiges, zurückgesetztes Staffageschoss mit einer Gesamt-Gebäudehöhe (GH) von 12,50 m begrenzt.

**2. Höchstzulässige Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 und 18 BauVVO)**  
 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen in den Gewerbegebieten (GE und GE<sup>-</sup>) beträgt maximal 15 m. Die Dachneigung darf 15° nicht überschreiten. Im Mischgebiet (MI) darf die Wandhöhe das Maß von 8,0 m und die Gebäudehöhe das Maß von 12,50 m nicht überschreiten.

• Oberer Bezugspunkt bei der Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante Attika bzw. die Firsthöhe.  
 • Oberer Bezugspunkt bei der Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Wand mit der Unterkante der Dachsparren.  
 • Unterer Bezugspunkt ist die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe der Straßengrabenlinie an der Grundstücksgrenze.  
 • Der gleiche untere Bezugspunkt ist maßgeblich für die Bemessung von privilegierten Vorhaben nach § 6 BauVVO einschließlich Entfernungen.  
 • Ausnahmsweise dürfen untergeordnete technische Anlagen wie Schornsteine, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, Technikaufbauten, Masten, Antennen u. d. d. jeweils festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um bis zu 0,3 m überschreiten, jedoch nur auf maximal 10 % der Dachfläche.

• Überschreitungen der im Plan festgelegten maximalen Gebäudehöhe durch betriebliche Sonderanlagen - wie z.B. Mischanlagen, Silonanlagen oder ähnliches - können auf Grundlage einer Einzelfallprüfung zugelassen werden.

**3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
 In der abweichenden Bauweise (a) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen.

**4. Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauVVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig.

**5. Private Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15)**  
 Die privaten Grünflächen auf den Grundstücken der Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 2, Flurstücke 443, 1840, 1056, 1057 und 105 sind zur Eingrünung der B 1 als Grünland mit einer extensiven Pflege und Bewässerung anzulegen sowie mit Baum- und Strauchreihen sowie Einzelbäumen zu bepflanzen.

**6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
 Bauliche Einfriedungen sind zur Verkehrsfäche hin durch Hecken aus standortgerechten Gehölzen einzurichten. Für jeden achten Stellplatz ist ein heimischer Laubbäum mit entsprechender Unterpflanzung vorzusehen.

**7. Gliederung der GE-Gebiete (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauVVO)**  
 Nach der Art der baulichen Anlagen sowie nach deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften, hier Gliederung durch Emissionskontingente (L<sub>eq</sub>) nach DIN 45691 (2/2006).

**Festsetzung von Lärmemissionskontingenten (L<sub>eq</sub>) im Bebauungsplan**  
 Im Bebauungsplan werden auf der Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens der DEKRA Automobil GmbH vom 30.04.2018 Lärmemissionskontingente festgelegt. Es sind nur Vorhaben (Bauweise und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle für die Teilflächen F1 und F2 angegebenen Emissionskontingente (L<sub>eq</sub>) nach DIN 45691 „Geräuschkontingentermittlung“ (12/2006) weder tags (06:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten. Die Einhaltung der zulässigen Schallemissionen ist im Genehmigungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen.

**Flächenzuordnung der maximalen Lärmemissionskontingente (L<sub>eq</sub>)**

	F1	F2
L <sub>eq</sub> tags	63	66
L <sub>eq</sub> nachts	48	45

L<sub>eq</sub> tags: Lärm-Emissionskontingente zur Tageszeit in dB(A)/m<sup>2</sup>  
 L<sub>eq</sub> nachts: Lärm-Emissionskontingente zur Nachtzeit in dB(A)/m<sup>2</sup>

**8. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 86 BauGB NRW)**  
**Örtliche Bauvorschriften (gem. § 86 BauVNRW)**

**1. Abstandsflächen (§ 6 BauVNRW)**  
 In Bezug auf die Abstandsflächen gelten die Vorschriften des § 6 BauVNRW. Dabei wird abweichend von § 6 BauVNRW bei der Ermittlung des Maßes der Abstandsflächen nicht das natürliche Gelände, sondern die Ausbauhöhe an der Gradienten der angrenzenden Verkehrsfläche als Bezugspunkt bestimmt.

Verläuft die Verkehrsfläche nicht eben, ist der Bezugspunkt das Mittel zwischen dem Höchsten und dem niedrigsten Punkt der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche.

**2. Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der Gemeinschaftsanlagen, der Lagerplätze, der Stellplätze, der Standplätze für Abfallbehälter, der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen i. S. § 9 Abs. 1 BauVNRW**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme der Zu- und Ausfahrten, Stellplätze und Umfahrungen, als Grünflächen mit einer strukturellen Mischvegetation aus Gehölzen und Stauden oder als Rasenfläche mit Einzelbäumen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

Reserve- und ungenutzte Grundstücksflächen sind mit einer niedrigen Initialvegetation zu begrünen. Je Grundstück ist nur eine kombinierte Grundstücks- und -abfahrt mit einer maximalen Breite von 7,0 m zulässig. Soweit betriebliche Abläufe erforderlich, können ausnahmsweise auch eine Zufahrt und eine Abfahrt mit einer jeweiligen maximalen Breite von 5,0 m zugelassen werden.

Abfallmüllstellen und Wertstoffbehälter sind mindestens 1,80 m hoch einzurichten, wenn und soweit diese stofflosig angeordnet werden. Gemauerte oder betonierte Einfriedungen sind bis max. 0,60 m Höhe erlaubt, Einfriedungen aus Stahl- oder Drahtgeflecht wie z. B. Stabgitterzäune dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Bauliche Einfriedungen haben an öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

**3. Außenwerbung (§ 86 BauVNRW)**  
**3.1 Werbeanlagen**  
 Für Werbeanlagen an Gebäuden gelten folgende Maßgaben:  
 Die Summe der Flächen aller Werbeanlagen darf 10 % der jeweiligen Wandfläche nicht überschreiten.  
 Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel-, Blink- und Blitzschaltungen sind unzulässig.

Für freistehende Werbeanlagen gelten folgende Regelungen:  
 Je angelegte 15,0 m Grundstücksgrenze sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Fahne bzw. ein Fahnenmast oder ein Standstrahler oder eine Hinweistafel oder ein Pylon zulässig.  
 Zur öffentlichen Verkehrsfläche müssen sie einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Fahnenmasten dürfen bei einer Entfernung von 1,0 m bis 10,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche 8,0 m Höhe nicht überschreiten. Ab einer Entfernung von 10,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche dürfen Fahnenmasten 12,0 m Höhe nicht überschreiten. Pylone dürfen eine Höhe von 8,0 m, Standstrahler und Hinweistafeln eine Höhe von 4,0 m nicht überschreiten.

Ausdragen in die öffentliche Verkehrsfläche sind unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind großformatige Werbeanlagen aus Planen, Folien, Stoffen (sog. Megaposter) als Verkleidung von Baugewerken als zeitlich befristete Werbeanlagen, längstens jedoch für die Dauer der Bauzeit.

**3.2 Beeinträchtigung angrenzender Straßen**  
 Anlagen der Außenwerbung sind auf den freien Strecken der Bundesstraße 1 und der Landesstraße 813 (Heinz-Nixdorf-Ring, Münsterstraße) ansprechen, sind unzulässig.

**C. Belange von Natur und Landschaft**  
**1. Kompensationsmaßnahmen/Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)**  
 Dem Eingriff genehmigte Baufläche in der Größenordnung von 8.456 m<sup>2</sup> im Zuordnungssystem mit (1) gekennzeichnet, werden auf dem Grundstück der Gemarkung Kleinberg, Flur 1, Teilflächen des Flurstücks 132 „Am Berge“, Ausgleichsflächen in der Größe von 8.456 m<sup>2</sup> als Sammelausgleichsfläche zugeordnet. Im Zuordnungssystem sowie im Grünordnungsplan ist die Fläche mit (1) gekennzeichnet.

Dem Eingriff genehmigte Baufläche in der Größenordnung von 11.597 m<sup>2</sup> im Zuordnungssystem mit (2) gekennzeichnet, werden auf dem städtischen Grundstück der Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 12, Teilflächen des Flurstück 476 als Ausgleichsfläche in der Größe von 11.597 m<sup>2</sup> als Sammelausgleichsfläche zugeordnet. Im Zuordnungssystem sowie im Grünordnungsplan sind die vorgegebenen Flächen mit (2) gekennzeichnet.

Dem Eingriff genehmigte Baufläche in der Größenordnung von 5.587 m<sup>2</sup> im Zuordnungssystem mit (3) gekennzeichnet, werden auf dem städtischen Grundstück der Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 12, Teilflächen des Flurstück 476 als Ausgleichsfläche in der Größe von 5.587 m<sup>2</sup> mit dem Aufwertungsgrad von 1,0 als Sammelausgleichsfläche zugeordnet. Im Zuordnungssystem sowie im Grünordnungsplan ist die Fläche mit (3) gekennzeichnet.

Dem Eingriff genehmigte Baufläche in der Größenordnung von 60 m<sup>2</sup> im Zuordnungssystem mit (4) gekennzeichnet, werden auf dem Ausgleichsgrundstück der Gemarkung Eisen, Flur 15, Flurstück 152 „Am Rotberg“ eine Ausgleichsfläche in der Größe von 86 m<sup>2</sup> mit dem Aufwertungsgrad von 0,7 als Sammelausgleichsfläche zugeordnet. Im Zuordnungssystem sowie im Grünordnungsplan ist die Fläche mit (4) gekennzeichnet.

Dem Eingriff genehmigte Baufläche in der Größenordnung von 1.417 m<sup>2</sup> im Zuordnungssystem mit (5) gekennzeichnet, werden auf dem Ausgleichsgrundstück der Gemarkung Eisen, Flur 15, Flurstück 152 „Am Rotberg“ eine Ausgleichsfläche in der Größe von 2.024 m<sup>2</sup> mit dem Aufwertungsgrad von 0,7 als Sammelausgleichsfläche zugeordnet. Im Zuordnungssystem sowie im Grünordnungsplan ist die Fläche mit (5) gekennzeichnet.

im Grünordnungsplan ist die Fläche mit (5) gekennzeichnet.

Dem Eingriff genehmigte Baufläche in der Größenordnung von 1.283 m<sup>2</sup> im Zuordnungssystem mit (6) gekennzeichnet, wird auf dem Ausgleichsgrundstück der Gemarkung Eisen, Flur 15, Flurstück 152 „Am Rotberg“ eine Ausgleichsfläche in der Größe von 241 m<sup>2</sup> mit dem Aufwertungsgrad von 0,7 als Sammelausgleichsfläche zugeordnet. Im Zuordnungssystem sowie im Grünordnungsplan ist die Fläche mit (6) gekennzeichnet.

Dem Eingriff genehmigte Baufläche in der Größenordnung von 433 m<sup>2</sup> im Zuordnungssystem mit (8) gekennzeichnet, wird auf dem Ausgleichsgrundstück der Gemarkung Manerloh, Flur 1, Flurstück 2571 „Im Lippborn“ eine Ausgleichsfläche in der Größe von 866 m<sup>2</sup> mit dem Aufwertungsgrad von 0,5 als Sammelausgleichsfläche zugeordnet. Im Zuordnungssystem sowie im Grünordnungsplan ist die Fläche mit (8) gekennzeichnet.

Dem Eingriff genehmigte Baufläche in der Größenordnung von 1.843 m<sup>2</sup> im Zuordnungssystem mit (10) gekennzeichnet, wird auf dem Ausgleichsgrundstück der Gemarkung Eisen, Flur 15, Flurstück 152 „Am Rotberg“ eine Ausgleichsfläche in der Größe von 2.633 m<sup>2</sup> mit dem Aufwertungsgrad von 0,7 als Sammelausgleichsfläche zugeordnet. Im Zuordnungssystem sowie im Grünordnungsplan ist die Fläche mit (10) gekennzeichnet.

Dem Eingriff genehmigte Baufläche in der Größenordnung von 1.843 m<sup>2</sup> im Zuordnungssystem mit (10) gekennzeichnet, wird auf dem Ausgleichsgrundstück der Gemarkung Eisen, Flur 15, Flurstück 152 „Am Rotberg“ eine Ausgleichsfläche in der Größe von 2.633 m<sup>2</sup> mit dem Aufwertungsgrad von 0,7 als Sammelausgleichsfläche zugeordnet. Im Zuordnungssystem sowie im Grünordnungsplan ist die Fläche mit (10) gekennzeichnet.

Dem Eingriff genehmigte Baufläche in der Größenordnung von 1.843 m<sup>2</sup> im Zuordnungssystem mit (10) gekennzeichnet, wird auf dem Ausgleichsgrundstück der Gemarkung Eisen, Flur 15, Flurstück 152 „Am Rotberg“ eine Ausgleichsfläche in der Größe von 2.633 m<sup>2</sup> mit dem Aufwertungsgrad von 0,7 als Sammelausgleichsfläche zugeordnet. Im Zuordnungssystem sowie im Grünordnungsplan ist die Fläche mit (10) gekennzeichnet.

Dem Eingriff genehmigte Baufläche in der Größenordnung von 1.843 m<sup>2</sup> im Zuordnungssystem mit (10) gekennzeichnet, wird auf dem Ausgleichsgrundstück der Gemarkung Eisen, Flur 15, Flurstück 152 „Am Rotberg“ eine Ausgleichsfläche in der Größe von 2.633 m<sup>2</sup> mit dem Aufwertungsgrad von 0,7 als Sammelausgleichsfläche zugeordnet. Im Zuordnungssystem sowie im Grünordnungsplan ist die Fläche mit (10) gekennzeichnet.

**D. Hinweise/Sonstiges**  
**1. Archäologische Bodenfunde**  
 Um archäologisch relevante Fragestellungen (Untersuchungen im Vorfeld) zu klären, ist mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten, welche mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, die LWL-Archäologie für Westfalen - Stadtarchäologie Paderborn, Museum in der Kaiserplatz, Am Kienberg, 33098 Paderborn, Tel.: 05251 207-7105, Fax: 05251 69317-99, E-Mail: lwl.archaeologie@lwl.museum-wb.de schriftlich zu kontaktieren.  
 Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder geschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der LWL-Archäologie für Westfalen/Stadtarchäologie Paderborn (o.g. Kontaktangaben) anzuzeigen und die Entdeckungstätigkeit die Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.

**2. Kampfmittelruffe**  
 Ist bei der Durchführung der Bauarbeiten der Erdraub außergewöhnlich verläuft 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.

**3. Beleuchtungsanlagen**  
 Beleuchtungsanlagen im Bereich von 40 m entlang der Bundesstraße 1 bedürfen der Zustimmung gem. § 25 StrVG vom Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen (Straßen NRW).

**4. Brandschutz**  
 Sollen in dem Baugelbte Gebäude errichtet werden, die weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, ist zu dem Gebäude ein Feuerwehrrückzug gemäß DIN 4009 zu erstellen (§ 5 (4) BauVNRW). Bei der Planung der Grundstücke ist zu berücksichtigen, dass bei Grundstücksstellen, die weiter als 100 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, auf dem Grundstück eine eigene Löschwasserversorgung (eigenes Hydrantennetz) auf dem Grundstück zu erstellen ist.

**5. Vogelschutz**  
 Große Glasflächen sollten so ausgeführt werden, dass Vogelkollisionen weitgehend vermieden werden. Es gilt die Abwasserbeseitigungspflicht des Landeswassergesetzes NRW. Weitere Auskünfte erteilt der Stadtenwasserungsamt der Stadt Paderborn.

**6. DIN-Normen**  
 Die DIN-Norm 45691 kann während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

**7. Regenwasserentwässerung (§ 44 LWG NRW)**  
 Das anfallende Niederschlagswasser der bebauten und befestigten Gewerbebetriebsflächen ist in die städtischen Regenwasserabläufe anzuleiten. Technische Vorkehrungen sind hier auszuführen. Für behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser der Flächen der Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 2, Flurstück 1058 sowie der Flur 1, Flurstücke 1323 und 737 gemäß der Einleitung des RbRf, d. Niederschlags für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 26. Mai 2004 sind dezentrale Regenwasserbehandlungsanlagen durchzuführen, die vom LANUV freigegeben sind. Es gilt die Abwasserbeseitigungspflicht des Landeswassergesetzes NRW. Weitere Auskünfte erteilt der Stadtenwasserungsamt der Stadt Paderborn.

**8. Starkregenereignisse**  
 Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikoversorge empfohlen. Über Möglichkeiten der Eigenversorgung informiert die aktuelle Hochwasserstrategie „Objektschutz und bauliche Vorkehrungen“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit. Im gesamten Plangebiet sind auf den privaten Grundstücken Maßnahmen zu treffen, die sicherstellen, dass das Wasser gefasst sowie geordnet abgeleitet wird. Nachbargrundstücke dürfen nicht geschädigt werden, wenn bei Extremregenereignissen Niederschlagswasser über die Notentwässerungssysteme und befestigten Flächen abfließt.

**9. Beachtung der Rückstauebene**  
 Bei der Erstellung der Bebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauebene zu beachten. Unter der Rückstauebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen fachgerecht gegen Rückstau gesichert werden. Die Höhe und Bestimmung der Rückstauebene ist der Abwasserersatz der Stadt Paderborn zu entnehmen.

**10. Bodenschutz**  
 Bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen ist der Oberboden (Mutterboden) in nützbarem Zustand zu erhalten und vor Verunreinigung zu schützen. Er ist vorordentlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder dort einzubauen.

**11. Richtfunktrassen / Anlagen über 30 m Höhe**  
 Das Plangebiet wird von raumbedeutsamen Richtfunktrassen sowie dem Interessengebiet der militärischen Luftfahrt tangiert. Um mögliche Interferenzen der Richtfunktrassen sowie Beeinträchtigungen des militärischen Lufttraumes zu vermeiden, sind Bauvorhaben bzw. technische Anlagen wie z. B. Baukräne, Antennen etc. mit einer Höhe von mehr als 25 m mit dem Betreiber der Richtfunktrassen abzustimmen. Darüber hinaus sind Vorhaben über 30 m auch dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr unter luftfahrt@bundeswehr.org oder per Handy unter 02023-908-3625 anzuzeigen. Der Betreiber der Richtfunktrassen (Stand: August 2018) sind der städtebaulichen Begründung zu entnehmen. Weitergehende Informationen zu den Betreibern von Richtfunktrassen sind bei der Bundesnetzagentur einzuholen.

Der Rat der Stadt Paderborn hat gem. § 10 (1) i. V. m. § 1 (8) BauGB diesen Bebauungsplan am .../04.04.2019... als Sitzung beschlossen.

Paderborn, 08.04.2019  
 gez. Michael Dreier  
 Der Bürgermeister

gez. C. Warnecke  
 Technische Beigeordnete

Paderborn, 23.04.2019  
 Der Bürgermeister

gez. C. Warnecke  
 Technische Beigeordnete

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplans Nr. SN 260 A außer Kraft gesetzt.

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 10 (3) i. V. m. § 1 (8) BauGB am .../18.04.2019... ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Paderborn, 23.04.2019  
 Der Bürgermeister

gez. C. Warnecke  
 Technische Beigeordnete

Die Maßgeblichkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 1000.

Stadtbaulicher Entwurf: Hubert Daniel  
 Planzeichnung: Sylvia Thiele  
 Stand: Januar 2019

**Rechtsgrundlagen**

• Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

• Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766)

• Planzeichenverordnung vom 15. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 55), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist (PlanZV)

• Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421)

• Gemeindeförderungsgesetz (GFöG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV NRW S. 90)

**Verfahrensablauf**

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte  
 Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerklärung.  
 Stand vom Dezember 2018  
 Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt.

Paderborn, 08.04.2019  
 Der Bürgermeister  
 i.A.  
 gez. Ahmann  
 Stadtvermessungsamt

Für die Erstellung des Planentwurfs:  
 Technisches Dezernat  
 Paderborn, 08.04.2019  
 Der Bürgermeister  
 i.V.

Stadtplanungsamt  
 Paderborn, 08.04.2019  
 Der Bürgermeister  
 i.V.  
 gez. C. Warnecke  
 Technische Beigeordnete

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn hat am .../19.09.2019... nach §§ 2 (1) S. 1 i. V. m. § 13 a (1) i. V. m. § 13 a (4) BauGB die Änderung des Bebauungsplanes im beschriebenen Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde nach §§ 2 (1) S. 2 i. V. m. § 13 a (3) BauGB am .../04.10.2013... ortsüblich bekannt gemacht.

Paderborn, 08.04.2019  
 Der Bürgermeister  
 i.V.  
 gez. C. Warnecke  
 Technische Beigeordnete

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn hat am .../19.09.2019... beschlossene Änderung des Bebauungsplanes mit seiner Begründung durch die öffentliche Auslegung in der Zeit vom .../07.10.2019... bis einschließlich .../04.11.2019... unterrichtet. Er wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erläuterung gegeben. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden am .../04.10.2019... ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange