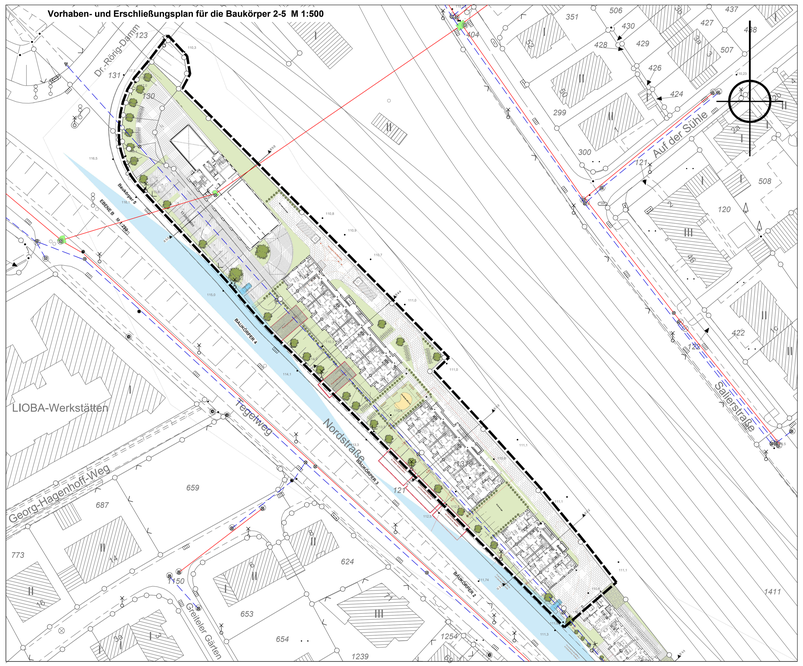
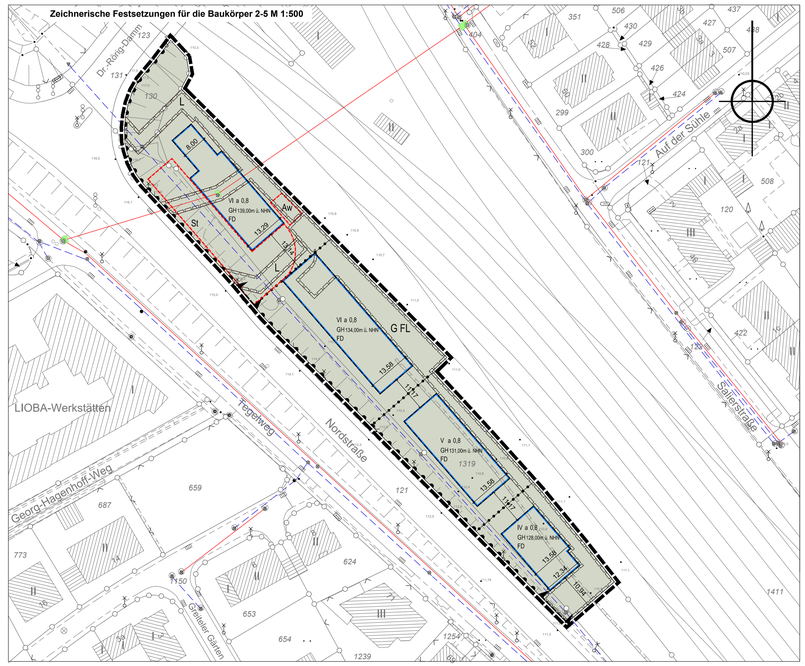
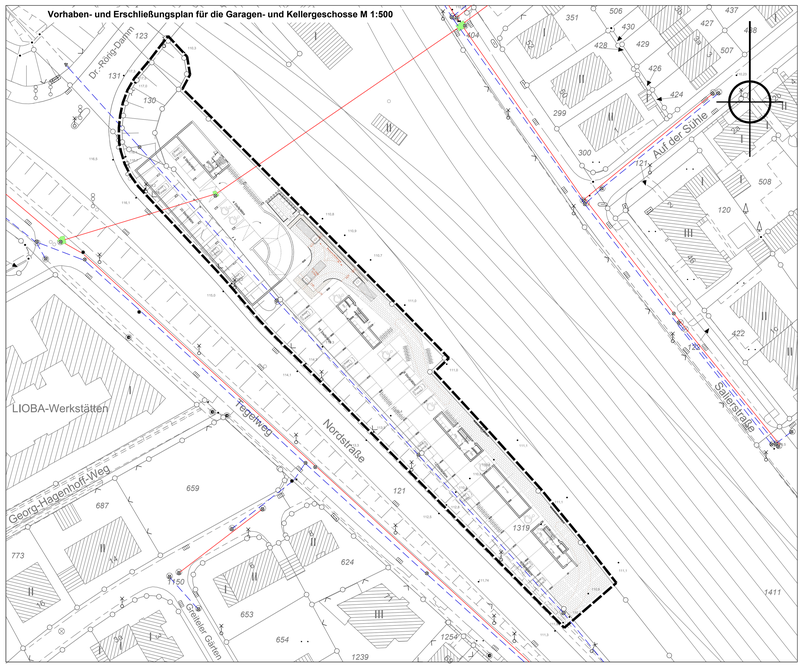
Vorhaben- und Erschließungsplan für die Baukörper 2-5 M 1:500



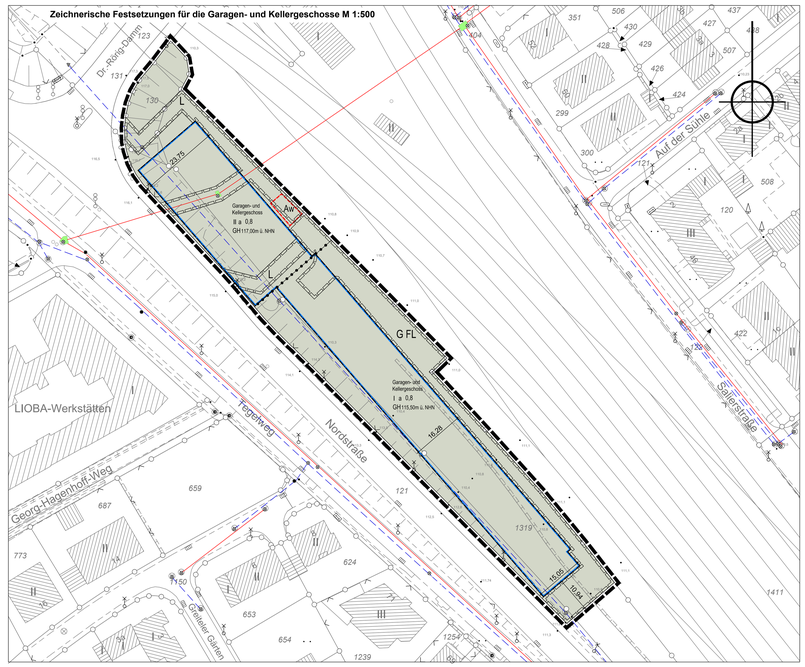
Zeichnerische Festsetzungen für die Baukörper 2-5 M 1:500



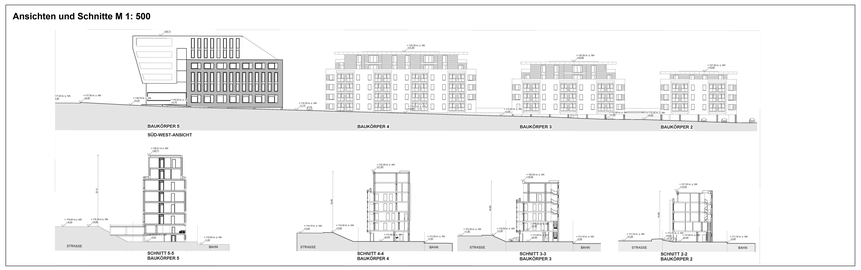
Vorhaben- und Erschließungsplan für die Garagen- und Kellergeschosse M 1:500



Zeichnerische Festsetzungen für die Garagen- und Kellergeschosse M 1:500



Ansichten und Schnitte M 1: 500



Festsetzungen

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

Gebiet für Wohn-, Geschäfts- und Büronutzung

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

- V — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,8 — Grundflächenzahl
- GH:139,00 m ü. NHN — maximale Gebäudehöhe im Metern über Normalhöhennull

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

- durch Baugrenzen festgelegter überbaubarer Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Baugrenze
- a — abweichende Bauweise

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

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- SI — Flächen für Stellplätze und Zufahrten
- Aw — Flächen für Abfallwertstoffbehälter
- GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

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

- FD — Flachdach

Bestandsangaben

- vorhandene Flurstücksgrenze
- 54 — Flurstücksnummer
- vorhandene NHN-Höhe
- Schmutzwasserleitung
- Regenwasserleitung
- Schacht
- Weitere Signaturen siehe DIN 18 702

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

In dem Gebiet sind zulässig:
- a) Gebäude und Räume zu Wohnzwecken einschließlich solcher, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen innerhalb aller Geschosse - nur innerhalb der Baukörper 2 bis 4.
- b) Gebäude und Räume für Geschäfts- und Büronutzung einschließlich solcher, die der Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender dienen - innerhalb aller Geschosse.
- c) Nicht störende Handwerksbetriebe wie Friseur, Schneider, Schuster, EDV-Support, Schlüsseldienst, Reinigung – ausschließlich im Erdgeschoss.
- d) Gastronomiebetriebe i.S. von Schank- und Speisewirtschaften einschließlich Imbissbetrieben, – ausschließlich im Erdgeschoss.

Andere Nutzungen sind aufgrund des Vorhabenbezuges nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl
Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,8.

Eine Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO von 0,8 durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie baulliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, kann gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 21a Abs. 3 BauNVO in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Maximal zulässige Gebäudehöhe:

Baukörper 2	128,00 m ü. NHN	IV Geschosse
Baukörper 3	131,00 m ü. NHN	V Geschosse
Baukörper 4	134,00 m ü. NHN	VI Geschosse
Baukörper 5	139,00 m ü. NHN	VI Geschosse

Zusätzlich zu den genannten maximal zulässigen Gebäudehöhen sind folgende maximale Höhen der Garagen- und Kellergeschosse zulässig:

Baukörper 2, 3 und 4:	115,50 m ü. NHN I Geschoss
Baukörper 5:	117,00 m ü. NHN II Geschosse

Die Gebäudehöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Dachabschluss/Attika bzw. am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

3. Bauweise

Abweichende Bauweise
Für das Gebiet wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass hier Baukörperlängen / bauliche Anlagen von über 50,00 m zulässig sind sowie an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf. Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

4.1 Die mit GFL festgesetzte Fläche wird mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der Abfallentsorgung- & Stadtreinigungsbetrieb Paderborn (ASP), Anlieger und der Stadtentwässerungsbetriebes Paderborn (STEB) zu belastet.

4.2 Die mit L festgesetzte Fläche wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtentwässerungsbetriebes Paderborn (STEB) zu belastet.

5. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen

5.1 Schutzbedürftigen Räume (Schlaf- und Kinderzimmer sowie sonstige Aufenthaltsräume) sind bahnseitig bzw. an der Ostfassade unzulässig.
Für Aufenthaltsräume muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen, wie Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude, entsprechend der Anlage 1 zu § 1 Abs. 2 Nr. 1 der 24. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zur Schutz vor Immissionen (24. BImSchV) sichergestellt werden. Zur Sicherstellung der Nachtruhe sind alle Schlaf- und Kinderzimmer mit schallgedämmten Be- und Entlüftungen auszurüsten. Die Schalldämmung der Lüftungen/Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das erforderliche resultierende Bauschalldämm-Maß der Umfnüllungsflächen nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m³ je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich.

B. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO NRW)

1.1 Bauliche Gestaltung entlang der Bahnstrecke
Für die Außengestaltung der Fassaden/Wände der Gebäude entlang der Bahnlinie sind so herzustellen, dass Spiegelungen und Reflexionen nicht entstehen können. Wand- und Fassadenbegrünungen sowie das Aufbringen von Schallschutzlamellen sind zulässig.

1.2 Gestaltung nicht bebauter Flächen
Die nicht bebauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten (artgucht und Bäume, Sträucher, bodendeckende Bepflanzung, Rasen). Bei der Pflanzenauswahl sind die Standortbedingungen zu berücksichtigen, insbesondere ist auf die Stadtklimaverträglichkeit zu achten.

2. Abstandsflächen (§ 6 BauO NRW)
In Bezug auf die Abstandsflächen gelten die Vorschriften des § 6 BauO NRW. Dabei ist abweichend von § 6 bei der Ermittlung des Maßes der Abstandsflächen nicht das natürliche Gelände, sondern die an das Grundstück angrenzende und im Mittel gemessene Oberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße heranzuziehen.

C. Sonstige Festsetzungen

Niederschlagswasserbeseitigung gemäß Landeswassergesetz (LWG NRW)
Im Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser von befestigten Flächen in die städtische Regenwasserkanalisation einzuleiten ist. Technische Versickerungsanlagen sind ausgeschlossen. Es gilt die Abwasserbeseitigungspflicht des Landeswassergesetzes NRW.
Weitere Auskünfte erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb (STEB) der Stadt Paderborn.

D. Hinweise / Sonstiges

1. Archäologische Bodenfunde
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 Stadt Paderborn oder dem LWL-Archäologie für Westfalen - Stadtarchäologie Paderborn, Museum in der Kaiserpfalz, Am Ikenberg, 33098 Paderborn, Tel.: 05251 207-7155, Fax: 05251 65511/1-99, E-Mail: lwl-archaeologiepaderborn@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Kampfmittelfunde
Eine Gefährdung durch Kampfmittel kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.
Sämtliche Arbeiten sind deshalb mit Vorsicht durchzuführen.
Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren bzw. vor Erdarbeiten genehmigungsfreier Vorhaben sind die zu bebauenden Flächen und Baugruben zu sondieren. Die Anlage 1 TVV (Technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen) ist anzuwenden. Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu benachrichtigen.

3. Altlasten
Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Paderborn umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. der verunreinigte Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.
Das bei künftigen Erdarbeiten auf dem Flurstück 1319 anfallende Material der LAGA Zuordnungsklasse Z 2 ist unter der Aufsicht eines in der Bodensanierung erfahrenen Gutachters auszuheben, zu separieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Das Entsorgungsdokument ist spätestens vier Wochen nach Ende der Ausshubarbeiten dem Umweltamt der Stadt Paderborn vorzulegen.

4. 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.

5. Starkregenereignisse
Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikovorsorge empfohlen.
Über Möglichkeiten der Eigenversorgung informiert die aktuelle Hochwasserschutzfibel „Objektschutz und bauliche Vorsorge" 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 der Dachflächen und befestigten Flächen abfließt.

6. Böschungsflächen
Böschungsflächen sollten eine Neigung von max.3 % erhalten, ggf. sind Sicherungsmaßnahmen / Einbauten von Mauern o.ä. vorzusehen. Dabei ist auch zu beachten, dass bei Starkregen-Ereignissen die Entwässerung in Richtung Gebäude erfolgt, hier wird empfohlen Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.

7. 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 folgerecht gegen Rückstau gesichert werden. Die Höhe der Rückstauebene ist in der Abwassersatzung der Stadt Paderborn definiert.

8. Bodenschutz
Bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen ist der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vorrängig in Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder dort einzubauen.

9. Bezug zum Durchführungsvertrag
Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 1319 (Flur 71) sowie die Flurstücke 121 (TF), 123 (TF) und 130 (Flur 72) in der Gemarkung Paderborn mit insgesamt 5.918 m². Zulässig sind auf diesen Flächen nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

10. Artenschutz (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz [BNatSchG])
Reptilien sind mit 3 Begehungen zu erfassen. Sollten Tiere gefunden werden, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der Individuen durchzuführen. Dies umfasst den Abfang der Tiere und eine Umsiedlung in angrenzende geeignete Lebensräume an der Bahntrasse.

11. Vogelschutz
Große Glasflächen sind so auszuführen, dass Vogelkollisionen vermieden werden.

12. DIN-Normen/Richtlinien
Die DIN-Normen werden zur Einsichtnahme bereitgehalten und können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218, ber. S. 304a).
- § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b).
- Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.07.2019 (GV. NRW. S. 341).
- Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LBodSchG) vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.09.2016 (GV. NRW. S. 790).

jeweils in der z. Z. geltenden Fassung.

Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 500.

Verfahrensablauf

Kartengrundlage : Stadtgrundkarte — Stand vom .....
Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt.

Paderborn, ...
Dipl.-Ing. Michael Buschmeyer
(Öffentl.best. Vermessungsingenieur)

Für die Erarbeitung des Planentwurfs:
Technisches Dezernat — Der Bürgermeister I. V. .....
Technische Beigeordnete

Paderborn, ...

Beauftragtes Planungsbüro in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt

Drees & Huesmann — Stadtplanung
Vennheider Weg 47, 33719 Bielefeld, Fon 05209 / 912360, Fax 05209 / 912361, info@dreesundhuesmann.de, www.dreesundhuesmann.de

Paderborn, ...
Dipl.-Ing. J.-P. Huesmann

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn hat am ..... nach §§ 2 (1) S. 1 i. V. m. § 12 (1) S. 1, § 13a (1) BauGB die Aufstellung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde nach §§ 2 (1) S. 2 i. V. m. § 13a (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bürgermeister I. V. .....
Technische Beigeordnete

Paderborn, ...

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (1) BauGB über den vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn am ..... beschlossenen Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seiner Begründung durch die öffentliche Auslegung in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... unterrichtet. Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 (1) BauGB.
Der Bürgermeister I. V. .....
Technische Beigeordnete

Paderborn, ...

Der vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn beschlossene Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden nach § 3 (2) S. 2 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 (2) BauGB.
Der Bürgermeister I. V. .....
Technische Beigeordnete

Paderborn, ...

Der Rat der Stadt Paderborn hat gemäß § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am ..... als Satzung beschlossen.

Paderborn, ...
Technische Beigeordnete

Der Bürgermeister — Ratsherr

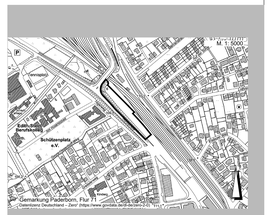
Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes wurde nach § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Der Bürgermeister I. V. .....
Technische Beigeordnete

Paderborn, ...

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 298 „Nordstraße" überlagert und ersetzt bei diesem Rechtskraft einen Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (Baunutzungsplan) Nr. 1 „Kernstadt Paderborn im Stadtteil Paderborn" aus dem Jahr 1963 bzw. in der Änderungsfassung von 1971.

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 298 "NORDSTRAßE"

für einen Bereich zwischen der Nordstraße, der Straße Dr.-Rörig-Damm und dem Bahngelände



Stadt Paderborn — Technisches Dezernat Stadtplanungsamt

Bebauungsplanentwurf:		**Vorentwurf**
Planzeichnung:		Planzeichnung M.: 1: 500
Stand:	02.06.2020	Übersichtsplan: M.: 1: 5000