



- ### Planzeichenerklärung
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 – 11 BauNVO)
- SO S01 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Arbeiten und Freizeit in kulturlandschaftsprägender Hofanlage“
 - SO 101 Herrenhaus
 - SO 102 Nördliches Wirtschaftsgebäude / Torhaus Nord und West
 - SO 103 Torhaus Süd
 - SO 104 Südliches Wirtschaftsgebäude
 - SO 105 Wohngebäude
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 20 BauNVO)
- a GR 555 m² Grundfläche (GR) in m²
 a II Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baulinien und Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- abgewinkelte Bauweise
 - durch Baulinien und Baugrenzen festgelegter überbaubarer Bereich
 - nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - Baulinie
 - Baugrenze
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB sowie § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 und § 21a BauNVO)
- St Fläche für Stellplätze
- Verkehrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - private Verkehrsflächen (Wirtschaftsweg)
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- öffentliche Grünflächen
 - Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün
 - private Grünflächen
 - Zweckbestimmung: Parkanlage
- Fläche zum Erhalt von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a BauGB)
- Fläche zum Erhalt und zur dauerhaften Pflege von heimischen Bäumen und standortgerechten Strüchern
 - zu erhaltenen Baum (nicht liegendes)
- Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Naturdenkmal: Mammutbaum
 - Naturdenkmal: Findling
- Regelungen für den Denkmalschutz** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Sonstige Planzeichen** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Bestandsangaben**
- Wohngebäude mit Hausnummer
 - vorhandene Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer: 235
 - Flurstücksgrenze
 - Maßzahl in Meter
 - Weitere Signaluren siehe DIN 18702

- ### Verfahrensablauf
- Die Plananlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke und Gebäude (Stand 13.09.2021) den Anforderungen des § 1 der Planungsverordnung von 1990.
- Land NRW/Kreis Paderborn (2021)
 Datenreferenz Deutschland - ZEP
 Lizenztext: www.gisdata.de/dep-2.0
 Datensatz: (DXF-Daten des Amtlichen Liegenschaftskatasters)
- Paderborn: _____ Der Landrat
 Amt für Geoinformation, Kataster
 und Grundstücksbewertung i.V.
- Für die Erarbeitung des Planentwurfes:
 Technisches Dezernat: _____ Der Bürgermeister
 i.V.
- Paderborn: _____ Technische Beigeordnete
- Beauftragtes Planungsbüro in
 Abstimmung mit dem Stadtplanungsausschuss:
Drees & Huesmann
 (Logo: Drees & Huesmann, Planungsbüro für Stadt- und Landschaftsplanung, 33099 Paderborn, Tel. 0521 591-9991, Fax 0521 591-9999)
- Beauftragter: _____ Dipl.-Ing. J.-P. Huesmann
 i.V.
- Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn hat am _____ nach § 2 (1) S. 1, 1. V. m. § 2 (1) S. 1 BauGB den Beschluss zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gefasst.
 Der Aufhebungsbeschluss wurde nach § 2 (1) S. 2 BauGB am _____ ersichtlich bekannt gemacht.
- Paderborn: _____ Der Bürgermeister
 i.V.
- Technische Beigeordnete: _____
- Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (1) BauGB über den vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn am _____ beschlossenen Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ ersichtlich bekannt gemacht. Der Zeitpunkt der Bekanntmachung des Entwurfs wurde nach § 3 (2) S. 2 BauGB am _____ ersichtlich bekannt gemacht.
 Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 (1) BauGB.
 Paderborn: _____ Der Bürgermeister
 i.V.
- Technische Beigeordnete: _____
- Der vom Ausschuss für Stadterweiterung, Bauen und Konversion der Stadt Paderborn am _____ beschlossene Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ ersichtlich bekannt gemacht. Der Zeitpunkt der Bekanntmachung des Entwurfs wurde nach § 3 (2) S. 2 BauGB am _____ ersichtlich bekannt gemacht.
 Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 (2) BauGB.
 Paderborn: _____ Der Bürgermeister
 i.V.
- Technische Beigeordnete: _____
- Der Rat der Stadt Paderborn hat gemäß § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am _____ als Bebauungsplan beschlossen.
 Paderborn: _____ Technische Beigeordnete
- Der Bürgermeister: _____ Ratsherr
- Der Sitzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes wurde nach § 10 (3) BauGB am _____ ersichtlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
 Paderborn: _____ Der Bürgermeister
 i.V.
- Technische Beigeordnete: _____



- ### Textliche Festsetzungen
- #### A. Planungsrechtliche Festsetzungen
- ##### 1. Art der baulichen Nutzung
- 1.1 "Sonstiges Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung „Arbeiten und Freizeit in kulturlandschaftsprägender Hofanlage“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- Zulässig sind als Art der baulichen Nutzung:**
- SO 1 (Herrenhaus)**
- Gebäude und Räume für freie Berufe einschließlich Ausstellung / Präsentation, wie Atelier / Showroom / Seminarräume
- SO 2 (Nördliches Wirtschaftsgebäude sowie Torhaus Nord und West)**
- Schank- und Speisewirtschaft einschließlich Außenbereiche
 - Betriebe des Betriebszweigs gewerbetreibend einschließlich Zimmern oder Sälen vollständig angelegter Unterkünfte, die für einen wechselnden Personalkreis ohne ständigen Aufenthalt bestimmt sind.
 - Gebäude und Räume für freie Berufe einschließlich Ausstellung / Präsentation, wie Atelier / Showroom / Seminarräume
- SO 3 (Torhaus Süd)**
- Gebäude und Räume für freie Berufe einschließlich Ausstellung / Präsentation, wie Atelier / Showroom / Seminarräume
 - Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Handwerksbetriebe
- SO 4 (Südliches Wirtschaftsgebäude)**
- Gebäude und Anlagen zur Pferdehaltung, -präsentation, -training, -bewegung einschließlich Fährweg- und Lagerhallen, -häuser zum Aufstellen und zur Instanzhaltung von Maschinen, Geräten sowie zur Lagerung und AMALIERUNG von Reiterutensilien / Heu / Stroh.
 - Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Handwerksbetriebe.
 - Gebäude und Räume für freie Berufe einschließlich Ausstellung / Präsentation, wie Atelier / Showroom / Seminarräume
- SO 1-4 (Wohngebäude und Wohnungen, wobei die Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in dem SO 1 - SO 4 auf maximal 3 beschränkt wird (siehe Festsetzung Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in dem Sondergebiet))**
- Einzelhandel in Funktionsform und kumuliert zusammenhängend mit einem Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbebetrieb oder Handwerksbetrieb kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche der Betriebfläche des produzierenden Gewerbes oder Handwerksbetriebs räumlich zugeordnet und deutlich untergeordnet ist.
- SO 5 (Wohngebäude)**
- Wohngebäude, wobei die Höchstzulässige Zahl von Wohnungen auf maximal 3 (gewerblicher Bestand) beschränkt wird (siehe Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)
- ##### 2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 Grundfläche (§ 19 BauNVO)
- Zulässig sind maximal folgende Grundflächen:
- SO 1: 555 m²
 - SO 2: 1.815 m²
 - SO 3: 350 m²
 - SO 4: 1.830 m²
 - SO 5: 405 m²
- 2.2 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- Zulässig sind maximal folgende Vollgeschosse:
- SO 1: 4 (4 Etagen / Stockwerke in den Torhäusern)
 - SO 2: 2 (2 Etagen / Stockwerke in den Torhäusern)
 - SO 3: 2 (2 Etagen / Stockwerke im Torhaus)
 - SO 4: 2
 - SO 5: 2
- ##### 3. Bauweise
- 3.1 abgewinkelte Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ist eine von der offenen Bauweise abgewinkelte Bauweise mit Baukörperlängen von über 50 m zulässig.

- ### Rechtsgrundlagen
- Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanStG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353)
 - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
 - BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1602)
 - Bundesaufsichtsgesetz (BauAEG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3008)
 - Planungsrechtverordnung 1990 (PlanRVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1602)
 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 966), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 01.12.2021 (GV. NRW. S. 1333)
 - § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 822)
 - Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWVG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbaurechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 529), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470)
 - Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LBoDSchG) vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 458), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.09.2016 (GV. NRW. S. 790)
- Stand: 06.01.2022
- Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Verfeinerungsmaßstab 1:1.000

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

E 355

Gut Ringelsbruch

für einen Bereich östlich der K28 „Alte Schanze“, nördlich der B1 „Salzkotener Straße“, westlich der Autobahn BAB 33

Standort: Gemarkung Eisen, Flur 12

Stadt Paderborn | Technisches Dezernat | Stadtplanungsausschuss

Beauftragtenverf.: Drees & Huesmann
 Stadt Paderborn
 Planzeichnung: L.S.
 Stand: 15.02.2022

Vorentwurf: M. 1 : 1.000
 Planzeichnung: M. 1 : 1.000
 Übersichtsplan: M. 1:10.000