

# 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 Außengastronomie,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Zimmern oder Suiten vollständig eingerichteter Unterkünfte, die für einen wechselnden Personenkreis ohne dauerhaften 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 Fahrzeug- und Lagerhallen / -häuser zum Aufstellen und zur Instandhaltung von Maschinen, Geräten sowie zur Lagerung und Abfüllung von Betriebsmitteln / 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 5 beschränkt wird (siehe Festsetzung Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in dem Sondergebiet)
- Einzelhandel in funktionalem und räumlichem Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbebetrieb oder Handwerksbetrieb kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebs räumlich zugeordnet und deutlich untergeordnet ist.

**SO 5** (Wohngebäude)

- Wohngebäude, wobei die höchstzulässige Zahl von Wohnungen auf maximal 3 (genehmigter Bestand) beschränkt wird (siehe Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

### **2.1 Grundfläche (§ 19 BauNVO)**

Zulässig sind maximal folgende Grundflächen:

<b>SO 1:</b>	555 m <sup>2</sup>
<b>SO 2:</b>	1.815 m <sup>2</sup>
<b>SO 3:</b>	350 m <sup>2</sup>
<b>SO 4:</b>	1.830 m <sup>2</sup>
<b>SO 5:</b>	405 m <sup>2</sup>

### **2.2 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

Zulässig sind maximal folgende Vollgeschosse:

<b>SO 1:</b>	4 (4 Etagen / Stockwerke)
<b>SO 2:</b>	2 (2 Etagen / Stockwerke in den Torhäusern)
<b>SO 3:</b>	2 (2 Etagen / Stockwerke im Torhaus)
<b>SO 4:</b>	2
<b>SO 5:</b>	2

## **3. Bauweise**

### **3.1 abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ist eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise mit Baukörperlängen von über 50 m zulässig.

#### **4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Carports**

4.1 Für das Sondergebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Sondergebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen.

4.2 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 21 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten Fläche zu beiden Seiten der Straßenverkehrsfläche „Ringelsbruch“ sowie innerhalb der privaten Verkehrsflächen (Wirtschaftsweg) sind ausschließlich offene Stellplätze zulässig.  
Garagen sowie Carports sind unzulässig.

#### **5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in dem Sondergebiet**

Zulässig sind maximal folgende Anzahl von Wohnungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB):

**SO 1 - 4:** insgesamt 5  
**SO 5:** 3

#### **6. Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

6.1 Stellplatz-Materialien (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Oberflächen von ausschließlich durch PKW genutzten Stellplätzen und Zufahrten außerhalb der baulichen Anlage des Gut Ringelsbruch sind aus wasserdurchlässigem Material herzustellen (Schotterrasen). Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

6.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

In den festgesetzten Bereichen ist die Bepflanzung dauerhaft zu erhalten.  
Der horizontal durchwurzelte Bereich des jeweiligen Baumes darf nicht beeinträchtigt werden.  
Zudem sind die DIN 18920 und die RASLP4 (Regelung zur Erhaltung der Pflanzenbestände sowie ihr Schutz vor Beschädigungen während der Bauzeit) zu berücksichtigen.  
Die festgesetzten Baumstandorte sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang von Gehölzen durch gleichartige Bepflanzung zu ersetzen.

## **B. Hinweise / Sonstiges**

### **1. Archäologische Bodenfunde**

Damit im Bereich der mittelalterlichen Landwehr und bei Bodeneingriffen im Areal Ringelsbruch mit dem vermuteten Bodendenkmal „steinzeitliche Siedlung“ keine archäologischen Befunde unbeobachtet beseitigt werden, sind sämtliche Bodeneingriffe in Abstimmung mit der Stadtarchäologie Paderborn (Tel. 05251-2077105) und mit dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a 33609 Bielefeld, Tel. 0251 591-8961, Fax 0251 591-8989 im Vorfeld rechtzeitig abzustimmen.

Bezüglich der Kosten für eventuell zu beauftragende archäologische Fachfirmen wird auf die Regelung gem. Verwaltungsvorschrift zum DSchG, RdErl. d. Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr v. 11.4.2014, zu § 3 für ein vermutetes Bodendenkmal, wodurch dem Verursacher gem. § 29 DSchG NRW die Kostentragungspflicht für die wissenschaftliche Untersuchung zufällt.

### **2. Kampfmittelfunde**

Im Plangebiet kann trotz erfolgter Kampfmitteluntersuchung keine Kampfmittelfreiheit garantiert werden. Deshalb ist vor Baubeginn eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe erforderlich. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt 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. Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und bedarf gegebenenfalls einer Ergänzung in Form einer „besonderen Löschwasserversorgung“ durch den Grundstückseigentümer für die geplante „gewerblich“ geprägte Nutzung. [§ 4 (1), 14 BauO NRW] Die Festlegung der erforderlichen Löschwassermenge in Abhängigkeit der Nutzung und Abwägung einer Ausbreitungsgefahr im potenziellen Brandfall sowie die Formulierung weiterer Anforderungen behält sich die Brandschutzdienststelle bei Beteiligungen im Rahmen zukünftiger Baugenehmigungsverfahren zu konkreten Vorhaben vor. [§ 71 BauO NRW, § 25 BHKG Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz]

### **4. Stellplatz-Entwässerung**

Bei Beseitigung des Niederschlagswassers über sickertfähiges Pflaster, verlegt mit Gefälle in die Grünanlagen, handelt es sich um eine erlaubnisfreie Gewässerbenutzung.

Auf das Erfordernis eines bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Paderborn einzureichenden „Antrags auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser“ im Falle einer gezielten Versickerung über eine Versickerungsanlage wird verwiesen.

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

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

## Rechtsgrundlagen

- Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherungsgesetz - PlanSiG) 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 9 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. 1802);
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908);
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 01.12.2021 (GV. NRW. S. 1353);
- § 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 (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 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. 439), 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 Veröffentlichungsmaßstab 1 :1.000

---