Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. W 348

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO

Zweckbestimmung: Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel

Das sonstige Sondergebiet (SO) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.300 m².

Zulässige zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gem. der Paderborner Sortimentsliste als Kernsortiment sind:

- Getränke
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)
- Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)

Die in der folgenden Sortimentsliste als zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, zentrenrelevante Sortimente sowie die nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sind als Randsortimente und Aktionsware zulässig.

Alle Randsortimente sowie Aktionswaren (soweit sie nicht unter die allgemein zulässigen Kernsortimente fallen und als Aktionsware verkauft werden) sind auf einer Verkaufsfläche von maximal 10 % der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes zulässig.

Hinweis:

Die Einordnung der Sortimente erfolgt auf der Grundlage der „Paderborner Sortimentsliste“ der Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Paderborn (Stadt+Handel, Dortmund, Oktober 2015).

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:

- (Schnitt-) Blumen
- Papier/Büroartikel/Schreibwaren
- Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
- Zeitungen/Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente:

- Antiquitäten
- Augenoptik
- Bekleidung (ohne Sportbekleidung; inkl. Kürschnerwaren)
- Bettwaren (ohne Matratzen)
- Bücher
- Elektrogroßgeräte
- Elektrokleingeräte
- Glas/Porzellan/Keramik
- Haus-/Bett-/Tischwäsche
- Hausrat
- Heimtextilien/Gardinen
- Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
- Kinderwagen
- Medizinische und orthopädische Geräte
- Schuhe, Lederwaren
- Spielwaren
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)
- Teppiche (ohne Teppichböden)
- Uhren/schmuck
- Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)
- Wohnungseinrichtungsbedarf (ohne Möbel)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. W 348

Nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Baumarkt-Sortiment i.e.S.
- Büromaschinen
- Campingartikel
- Erotikartikel
- Fahrräder und Zubehör
- Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
- Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad- Zubehör und Motorradfunktionsbekleidung)
- Leuchten/Lampen
- Matratzen
- Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
- Musikinstrumente und Musikalien
- Pflanzen/Samen, Pflanzgefäße
- Waffen/Jagdbedarf/Angeln/Reitsportartikel (inkl. Reitsportfunktionsbekleidung)
- Zoologischer Bedarf
- Sonstige Sortimente, anderweitig nicht genannt

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und §§ 16, 17 und 19 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl

Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,8

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der maximalen Grundflächenzahl bis 0,85 durch Stellplätze und ihre Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zugelassen werden, wenn die entsprechenden Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen (Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen, Rasengittersteine o.ä.) befestigt werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7,5 m.

Für die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen gelten die folgenden Bezugspunkte:

- Unterer Bezugspunkt nach § 18 BauNVO ist die Oberkante der fertig ausgebauten Verkehrsfläche der Straße Wewersches Bruch in der Mitte der Zufahrt / Abfahrt der zum Sondergebiet gehörenden Stellplatzanlage
- Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe ist bei dem Flachdach der oberste Abschluss des Gebäudes (Attika).

Eine Überschreitung der Gebäudehöhe aufgrund installationstechnischer Bauteile, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie o.ä. kann bis maximal 8,5 m zugelassen werden.

2.3 Höhenlage Oberkante Erdgeschossfußboden gem. § 9 Abs. 1 und 3 BauGB

Die Oberkante Erdgeschossfußboden (OKFFB) wird auf mind. 0,30 m über der dem Grundstück angrenzenden, im Mittel gemessenen Straßengradiente festgelegt.

3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB und § 22 BauNVO

3.1 Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise (a) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen.

4 Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Im „Sonstigen Sondergebiet“ SO sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB gekennzeichneten Flächen zulässig.

5 Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Entlang der Straße Wewersches Bruch werden Ein- und Ausfahrtbereiche festgesetzt. Zur notwendigen verkehrlichen Erschließung des Sondergebietes sind an der Straße Wewersches Bruch zwei Ein- und Ausfahrten geregelt. Die maximale Anzahl der Ein- und Ausfahrten dürfen nicht verändert werden.,

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. W 348

6 Hochwasser- und Starkregenschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB

Im gesamten Plangebiet sind auf den privaten Grundstücken Maßnahmen zu treffen, die bei Starkregenereignissen das oberflächlich abfließende und über die Notentwässerungssysteme der Dachflächen abgeleitete Niederschlagswasser fassen und geordnet weiterleiten. Nachbargrundstücke dürfen nicht geschädigt werden.

7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit heimischen Laubbäumen, Strauchpflanzungen, Bodendeckern sowie Hecken zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Je angefangene 6 Stellplätze ist in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und / oder in der Fläche für Stellplätze ein mittelkroniger Baum zu pflanzen. Es sind standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, 3 x verpflanzt, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Abgängige Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Bei Pflanzungen innerhalb der Fläche für Stellplätze ist je Baum eine offene Vegetationsfläche von mindestens 9 m² vorzusehen.

B. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Werbeanlagen

Innerhalb des Plangebietes ist ausschließlich vorhabenbezogene, auf die Stätte der Leistung bezogene Werbung zulässig. Anlagen der Fremdwerbung sind unzulässig.

2. Freistehende Werbeanlagen

Für die gesamte Sondergebietsfläche ist die Anzahl der freistehenden Werbeanlagen auf 1 Werbepylon / Stele sowie 3 Fahnenmasten begrenzt. Diese dürfen auch innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen errichtet werden. Der Pylon / die Stele darf eine maximal zulässige Größe von 2,10 m Breite, 6,00 m Höhe, 0,40 m Tiefe nicht überschreiten (unterer Bezugspunkt: Oberkante der fertig ausgebauten Verkehrsfläche der Straße Wewersches Bruch in der Mitte der Zufahrt / Abfahrt zum Sondergebiet).

Der Abstand der äußeren Begrenzung des Pylones / der Stele muss mindestens 0,50 m zur Grundstücksgrenze / öffentlicher Fußweg / Straßenbegrenzungslinie betragen. Der Abstand der Fahnenmasten zur Grundstücksgrenze / öffentlicher Fußweg / Straßenbegrenzungslinie ist so zu wählen, dass er nicht in die Verkehrsfläche hineinragt. Hinweisschilder die der Leitung des Kunden- und Anlieferverkehrs dienen, sind von der Festsetzung nicht betroffen.

3. Außenwerbung an dem Gebäude und den übrigen, untergeordneten Anlagen

Es sind maximal 2 selbstleuchtende Werbetafeln mit einer Größe von maximal 2,30 x 2,40 m zulässig. Werbeanlagen mit Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände mit wechselnden Bildern oder Beleuchtungseffekten sind unzulässig.

4. Dachform

Im „Sonstigen Sondergebiet“ SO sind Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu maximal 5° zulässig.

5. Niederschlagswasserbeseitigung

Im Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen in die städtische Regenwasserkanalisation einzuleiten. Technische Versickerungsanlagen sind ausgeschlossen. Es gilt die Abwasserüberlassungspflicht des Landeswassergesetzes.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. W 348

Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde

Um archäologisch relevante Fragestellungen im Hinblick auf ein betroffenes / vermutetes Bodendenkmal zu klären, sind archäologische Suchschnitte im Vorfeld anstehender Baumaßnahmen frühzeitig - möglichst am Beginn des Planungsprozesses mit der LWL-Archäologie für Westfalen, Stadtarchäologie Paderborn, Museum in der Kaiserpfalz, Am Ikenberg, 33098 Paderborn, Tel.: 05251/2077105, Fax: 05251/6931799, E-Mail: lwl-archaeologie-paderborn@lwl.org, abzustimmen. Für die Kostentragungspflicht durch den Veranlasser / Bauherrn wird auf § 27 DSchG NRW hingewiesen.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 16 und 17 Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW die Entdeckung unverzüglich der LWL-Archäologie für Westfalen/Stadtarchäologie Paderborn (o. g. Kontaktdaten) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Kampfmittelfunde

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. Grundwasser

Bauliche Anlagen, die in das Grundwasser eingreifen, sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers entstehen kann. Gebäudeöffnungen unter der Geländeoberkante sind zu vermeiden bzw. entsprechend geschützt auszubilden.

4. Schutz vor Starkregen

Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen auch hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikovorsorge empfohlen. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge des zuständigen Bundesministeriums.

5. Rückstauebene

Bei der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauebene zu beachten. Unter der Rückstauebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau gesichert werden. Die Definition der Rückstauebene ergibt sich aus der aktuellen Abwassersatzung der Stadt Paderborn.

6. Regenwassernutzung

Angeregt wird, das anfallende Regenwasser gebäudebezogen zur Bewässerung der Außenflächen zu sammeln und zu nutzen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist (BauNVO)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802) geändert worden ist (PlanZV)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2021 (GV. NRW. S. 822)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916)