

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG
Stand: Sitzung, Mai 2023

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

1.1.1 Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (gem. Paderborner Liste)
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB:

- Vergnügungsstätten, die den Spieltrieb ansprechen (Wett- und Glückspielanlagen), sowie Diskotheken, Nachtbars und -Clubs.
- Einzelhandel in funktionalem und räumlichem Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbebetrieb oder Handwerksbetrieb, wenn die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebs räumlich zugeordnet und deutlich untergeordnet ist. Die angebotenen Sortimente müssen im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Betrieb stehen.

1.1.3 Nicht zulässig sind:

- Freiflächenphotovoltaikanlagen als selbstständige, gewerbliche Anlagen
- Vergnügungsstätten des Erotikbereichs sowie Bordelle
- Einzelhandelsbetriebe (gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (gem. Paderborner Liste)

Paderborner Sortimentsliste (Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt + Handel 2015)

Zentrenrelevante Sortimente in der Stadt Paderborn

- 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)

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente in der Stadt Paderborn

- (Schnitt-) Blumen
- Getränke
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)
- Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)
- Papier/Büroartikel/Schreibwaren
- Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
- Zeitungen/Zeitschriften

Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente in der Stadt Paderborn

- 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

1.2 Industriegebiete gem. § 9 BauNVO

1.2.1 Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

1.2.2. Nicht zulässig sind:

- Freiflächenphotovoltaikanlagen als selbstständige, gewerbliche Anlagen
- Einzelhandelsbetriebe (gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), ausgenommen hiervon ist der Kfz-Handel
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

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

2.2 Gebäudehöhen gem. § 16 u. § 18 BauNVO

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 15,0 Metern festgesetzt.

Der zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen erforderliche Bezugspunkt wird wie folgt bestimmt: Als **unterer Bezugspunkt** für die festgesetzte Gebäudehöhe gilt die im Mittel gemessene Höhe der Straßengradiente der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche über NHN (Normalhöhennull).

Verläuft die Straßengradiente nicht eben, ist die untere und die obere Höhe der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Straßengradiente) aus den festgesetzten Höhen zu interpolieren und hieraus ein Mittelwert zu bilden. Der errechnete Mittelwert bildet den maßgeblichen Bezugspunkt. Gleiches gilt für Eckgrundstücke.

Als **oberer Bezugspunkt** gilt bei Flachdächern die Oberkante Attika des Dachaufbaus des Ober- oder Staffelgeschosses sowie bei geneigten Dächern die Firstlinie.

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Treppenhäuser, Aufzüge, Technikaufbauten, Masten, Antennen u.ä.) sowie Solaranlagen ist zulässig. Die Gesamthöhe der Anlage darf dabei eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Auf Flachdächern ist mit den Anlagen ein Abstand von mindestens 1,50 Metern zu allen Gebäudekanten einzuhalten.

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch den Bau von zwingend erforderlichen, betriebstechnischen Bauteilen (z.B. Silos u.ä.) ist ausnahmsweise zulässig.

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.

4. Dachbegrünung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Flachdächer sind mit Ausnahme von Flächen für die Solarenergienutzung mindestens extensiv zu begrünen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Mindestaufbaustärke der Substratschicht wird mit 8 cm vorgegeben.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit einem „GF“ bezeichnete Fläche wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer*innen des Flurstücks 1392, Flur 53, Gemarkung Paderborn belastet. In dieser Fläche ist die Unterbringung von Stellplätzen oder baulichen Anlagen unzulässig.

B. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB) **Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW**

1. Außenwerbung (gem. § 89 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauO NRW)

1.1 Zulässig sind:

- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbetafeln sind dort bis zu einer Höhe von max. 4,0 Metern sowie einer Breite von 1,50 Metern zulässig. Fahnenmasten sind bis zu einer Höhe von max. 8,0 Metern zulässig und auf eine Anzahl von maximal drei Fahnen je Betriebsgrundstück beschränkt. Der Fahnenmast muss einen Abstand von mindestens 2,0 Metern von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- Werbemasten, Pylone oder ähnliche Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer maximalen Höhe von 20,0 Metern und auf maximal eine Anlage je Betriebsgrundstück beschränkt.
- Als **unterer Bezugspunkt** für die festgesetzten Höhenangaben gilt die im Mittel gemessene Höhe der Straßengradiente der an das betroffene Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche über NHN (Normalhöhennull).

Verläuft die Straßengradiente nicht eben, ist die untere und die obere Höhe der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Straßengradiente) aus den festgesetzten Höhen zu interpolieren und hieraus ein Mittelwert zu bilden. Der errechnete Mittelwert bildet den maßgeblichen Bezugspunkt.

1.2 Nicht zulässig sind:

- Der Bebauungsplan grenzt an die Landesstraße L 755 „Borchener Straße“ an. Anlagen der Außenwerbung dürfen gem. § 28 Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG NRW) außerhalb der Ortsdurchfahrten von Landesstraßen in einer Entfernung von 20 Metern, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Ausnahmsweise können in einer Entfernung zwischen 20 und 40 Metern Werbeanlagen errichtet oder angebracht werden, sofern eine straßenrechtliche Genehmigung / Zustimmung des zuständigen Straßenbaulastträgers vorliegt. Für jede Werbeanlage in diesem Bereich ist ein Bauantrag zu stellen.

- Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel-, Blink- und Blitzlichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig.
- Oberhalb der Traufkante bzw. oberhalb der Attika sind jegliche Werbeanlagen unzulässig.

C. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB) **Landeswassergesetz (§ 44 LWG)**

Das Niederschlagswasser ist in gedrosselter Menge $q=10 \text{ l (s*ha)}$ an den städtischen Regenwasserkanal anzuschließen. Für behandlungsbedürftiges Regenwasser ist eine Regenwasserbehandlungsanlage vorzusehen.

D. Hinweise / Sonstiges

1. Entdeckung von Bodenfunden

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen. Auf die §§ 16 Abs. 2 und Abs. 4 DSchG NRW wird verwiesen.

Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der Stadtarchäologie Paderborn, Museum in der Kaiserpfalz, Am Ikenberg, 33098 Paderborn, Tel.: 05251 2077105, Fax: 05251 69317-99; E-Mail: lwl-archaeologie-paderborn@lwl.org, schriftlich, mindestens 4 Wochen im Voraus anzuzeigen.

2. Kampfmittelfunde

Eine Gefährdung durch Kampfmittel im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Bei Eingriffen in den Baugrund wird eine Flächenüberprüfung empfohlen. Die Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen (TVV) ist anzuwenden.

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. 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.

4. Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Paderborn umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

5. Grundwasser

Bauliche Anlagen, die in das Grundwasser eingreifen, sind wasserdicht und auftriebsicher 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.

6. Schutz vor Starkregen

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.

7. **Schutz vor Rückstau**

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

8. **Regenwassernutzung**

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

9. **Artenschutz (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG))**

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind erforderlich, um keine Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG auszulösen:

Fäll- bzw. Rodungszeitraum:

Eine Entfernung von Gehölzen / Bäumen und von Vegetationsbeständen darf ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar (vgl. § 39 Abs. 4 Nr. 2 BNatSchG) erfolgen. Zusätzlich sind im Rahmen der erforderlichen Genehmigung vor Fällungsarbeiten Bäume mit einem Stammdurchmesser > 30 cm durch eine fachkundige Person auf Baumhöhlen und Tierbesatz zu kontrollieren.

Werden während der Arbeiten Tiere angetroffen, die nicht selbständig flüchten können, müssen die Arbeiten vorläufig eingestellt werden. Die Tiere sind in der Fortsetzung der Arbeiten durch eine fachkundige Person zu bergen oder es ist abzuwarten, bis sich die Tiere selbständig entfernen konnten.

Sollte z. B. im laufenden Baubetrieb eine unvorhergesehene Fällung / Rodung erforderlich sein, ist der betreffende Baum / das betreffende Gehölz vorher auf Tierbesatz zu untersuchen und für die Entfernung freizugeben bzw. bestenfalls eine andere Lösung zu finden.

Gebäudeumbau/Gebäudeanbau

Für Abbruch- sowie Um- bzw. Anbaumaßnahmen an bereits bestehenden Gebäuden sind mögliche artenschutzrechtliche Konflikte (z. B. Fledermäuse, Gebäudebrüter) im Rahmen der entsprechenden Genehmigungsanträge durch eine fachkundige Person (ökologische Baubegleitung) zu prüfen.

Inanspruchnahme von Brachflächen

Vor der Inanspruchnahme von Brachflächen sind diese im Rahmen der erforderlichen Genehmigung durch eine fachkundige Person auf das Vorhandensein von Zauneidechsen zu kontrollieren. Werden Vorkommen festgestellt, sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen.

Visuelle Störwirkungen auf Fledermäuse

Um Störungen/Irritationen bei Fledermäusen zu vermeiden, müssen direkt oder stark indirekt nach oben strahlende Beleuchtungen vermieden werden. Eine Beleuchtung der sich auf der Vorhabenfläche befindlichen Vegetationsstrukturen muss vermieden werden. Lampen mit kaltweißem Licht (Wellenlängen unter 540 nm bzw. >3000 K) sind zu vermeiden (weiterführende Informationen z.B. in EUROBATS: Leitfaden für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten).

Vogelschutz

Um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden, sind bei großen Glasflächen sowie bei Übereck-Verglasungen entsprechend wirksame Maßnahmen zu treffen (siehe z.B. Flyer „Vogelschlag an Glasflächen“ vom Bayerischen Landesamt für Umwelt).

10. 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 vorrangig im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder dort einzubauen.

11. Richtfunktrassen / Bauhöhen

Das Plangebiet wird von einer raumbedeutsamen Richtfunktrasse tangiert. Um mögliche Interferenzen der Richtfunktrassen zu vermeiden, sind Bauvorhaben bzw. technische Anlagen wie z. B. Baukräne, Antennen etc. mit einer Höhe von mehr als 30 m mit dem Betreiber der Richtfunktrasse abzustimmen. Der Verlauf sowie der Betreiber der Richtfunktrasse (Stand: Juli 2022) sind der städtebaulichen Begründung zu entnehmen. Weitergehende Informationen zu den Betreibern von Richtfunktrassen sind bei der Bundesnetzagentur einzuholen.

12. DIN-Normen/Richtlinien

Die DIN-Normen und Richtlinien können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.