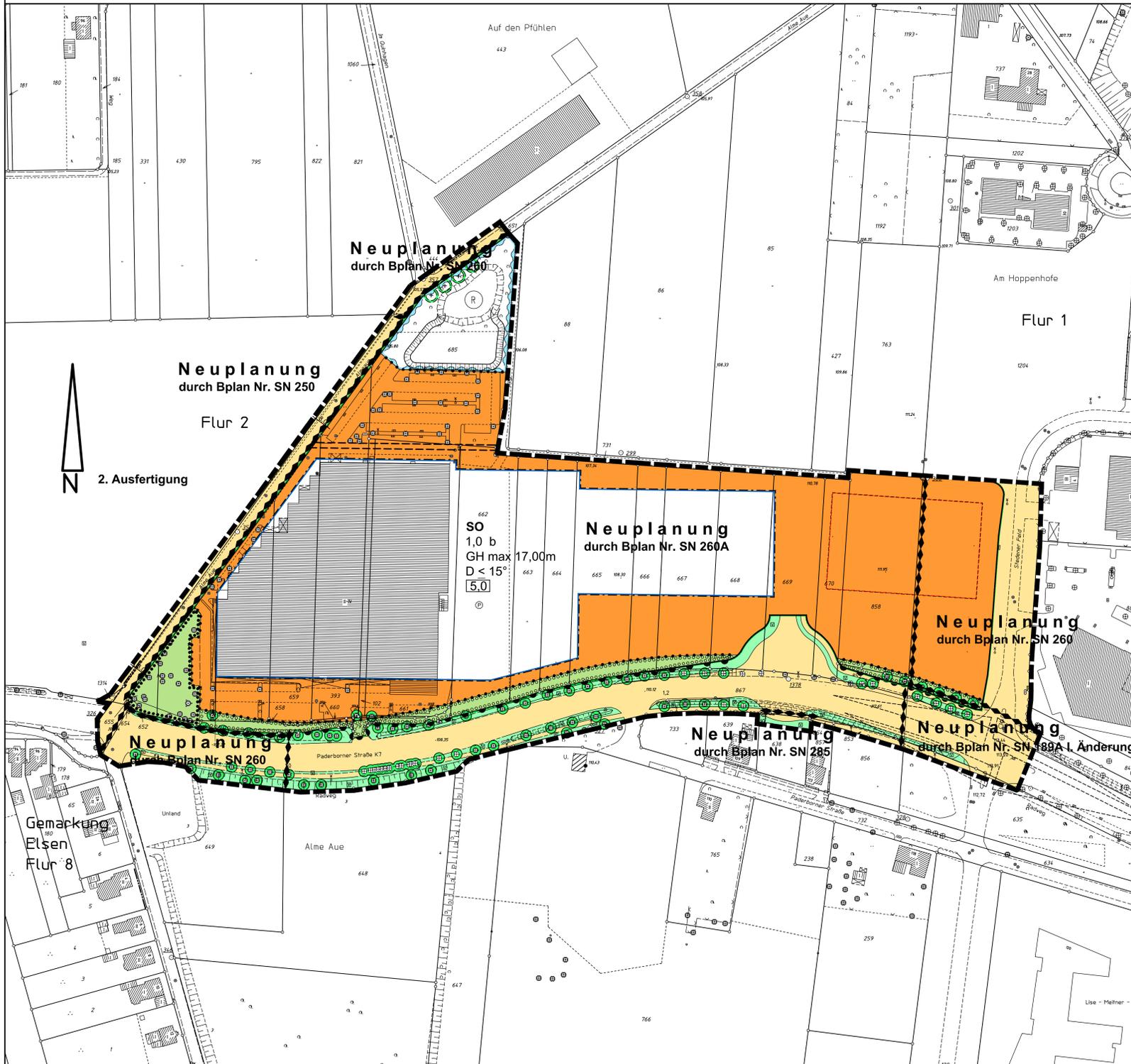


Stadt Paderborn Bebauungsplan Nr. SN 189 B - Am Hoppenhof West - für das Gebiet zwischen Paderborner Straße, Alme Aue, Südwestgrenze des Flurstücks 731 und Stedener Feld

Gemarkung Schloß Neuhaus

Maßstab 1 : 1000

Flur 1



Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen
Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, Möbelleinrichtungshaus und Lager

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Das SO-Gebiet wird gem. § 11 Abs. 3 BauNVO als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, Möbelleinrichtungshaus und Lager festgesetzt. Zulässig ist ein einziges Möbelleinrichtungshaus ausschließlich mit folgenden Sortimenten und maximalen Verkaufsfächergößen:

Kernsortiment:
• Möbel aller Art
• Betten, Matratzen, Bettwaren
• Teppiche

Die Verkaufsfäche des Kernsortiments wird insgesamt beschränkt auf maximal 46.000 m².

Artikel gemäß der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 83) Abschnitt G Unterklasse 52.45.1-1, Spiegelschränke, Waschmaschinen, Elektrofen und -herde, Kühl- und Gefrierschränke, -früher u. a., elektrische Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt und darüber hinaus Wäschetrockner sowie Dunstabzugshauben, Spülen, Armaturen etc. dürfen nur im direkten wirtschaftlichen Zusammenhang - im Sinne von einbehaltigem Bestandteil von Möbeln bzw. Einrichtungsgegenständen - mit dem Kernsortiment angeboten und verkauft werden.

Randsortimente:
• Bilder und Rahmen
• Haare, Tisch- und Bettwäsche
• Hermtexilien
• Gardinen und Aufhängesysteme
• Haushaltswaren
• Glas, Porzellan
• Geschirrkategorie, Papeterie
• Elektrische Leuchten

Die Verkaufsfäche aller Randsortimente wird insgesamt beschränkt auf maximal 3.950 m².

Die Verkaufsfäche je aufgeführtes Randsortiment wird auf maximal 500 m² begrenzt, wobei die Verkaufsfäche für Hermtexilien auf maximal 750 m², die Verkaufsfäche für elektrische Leuchten auf maximal 1.000 m² beschränkt wird.

Die Branchenzugehörigkeit des Randsortiments ist vom Antragsteller nachzuweisen.

Sonstige Nutzungen
Gastronomische Einrichtungen sind nur in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem großflächigen Möbelleinrichtungshaus als untergeordnete Nutzung auf maximal 1.900 m² Fläche zulässig. Als selbständige Gebäude sind sie unzulässig.

„Kinderland“ ist ausschließlich zulässig als Kinderbetriebsbereich in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem großflächigen Möbelleinrichtungshaus als untergeordnete Nutzung auf maximal 1.500 m² Fläche. Als selbständige Gebäude sind sie unzulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betreiber, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber der Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind. Freistehende Wohngebäude sind unzulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Ausstell-, Lager- und Arbeitsflächen sowie Nebenflächen unzulässig.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind auch Vergnügungsstätten sind unzulässig.

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

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 a BauGB)
Zum Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe wird außerhalb des Plangebietes eine Ausgleichsfläche von 16.610 m² in der Gemarkung Neuembeken, Flur 16, Flurstück 69 dem Sondergebiet als Sammelausgleichsfläche zugeordnet. (Teilfläche 1)

Zum Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe wird außerhalb des Plangebietes eine Ausgleichsfläche von 1.208 m² in der Gemarkung Neuembeken, Flur 16, Flurstück 69 den öffentlichen Verkehrsflächen als Sammelausgleichsfläche zugeordnet. (Teilfläche 2)

Näheres regelt ein detaillierter Bepflanzungs- und Durchführungsplan.

Der Pflanzstreifen entlang der Paderborner Straße (private Grünfläche) ist landschaftsgemäß zu gestalten. Alle Anpflanzungen sind auf Dauer zu unterhalten. Abgestorbene Pflanzen sind in der nächstmöglichen Pflanzperiode durch gleichartige zu ersetzen.

Weiteres regelt der Ausgleichs- und Grünordnungsplan.

Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Die Gesamtschallschutzmaßnahme von Lüftungsöffnungen oder Klimageräten im Außenbereich des Sondergebietes sind gemäß der in der Anlage II der Schallschutzrichtlinie unter Nummer vom 28.11.2001 (Auftrags-Nr. 01 4042 188 des Ing.-Büros Dr. Ing. Klaus Beckenbauer) dargestellten Bereichen L1, L2, L3 und L4 (rot, orange, gelb, grün) auf jeweils folgenden Wert begrenzt: $\Sigma L_{WAeq} \leq 100$ dB(A).

Dieser Wert gilt, wenn die entsprechenden Aggregate ausschließlich während der Tageszeit in Betrieb sind. Bei Betrieb auch während der Nachtzeit - eine volle Nachtstunde - reduziert sich der o.g. Wert auf: $\Sigma L_{WAeq} = 90$ dB(A).

B) Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)
Ordnungsbauvorschriften gem. § 86 BauO NW

Stellplätze
Die Flächen für PKW-Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserundurchlässigen Porenbeton oder mit Fugengips zu befestigen.

Weiteres regelt der Ausgleichs- und Grünordnungsplan.

Die Höhe der Parkpalette darf die maximal zulässige Höhe des Gebäudes des Möbelleinrichtungshaus nicht überschreiten.

Fassadengestaltung
Für die Außenwände des Gebäudes des Möbelleinrichtungshaus sind ausschließlich weiß überwiegend helle Pastellfarbene Putz-, Mauer-, Sichtbeton- oder Isoblockflächen zulässig. Unzulässig sind insbesondere Signalfarben oder reflektierende Farben. Zur Fassadengliederung können, stark untergeordnet, andere Materialien verwendet werden.

Werbeanlagen
Im Plangebiet sind Werbeanlagen an den Gebäudeseiten mit der Maßgabe zulässig, dass an den Gebäudeseiten die Werbeanlagen bis zu 1/3 der Fassadenlänge eintreten dürfen. Die max. durchschnittliche Schriftgröße der Werbeanlagen darf 3,50 m nicht übersteigen. Die Werbeanlagen dürfen auf den Gebäudeseiten über die Fassaden nach oben oder seitlich hinausragend nicht errichtet werden. Außer Werbung an Fahnenstangen und an einzelnen Pylonen, die die zulässige Höhe des Hauptgebäudes nicht übersteigen dürfen, sind freistehende Werbeanlagen, die die Verkehrsflächen auf den freien Strecken der Bundesautobahn A 33, der Bundesstraße 1, der Landesstraße 813 (Heinz-Nixdorf-Ring, Münsterstraße) und der Paderborner Straße ansprechen, unzulässig.

Ebenfalls unzulässig sind Laufbänder, Lichtwerbung, Werbung mit Laserstrahlen, Spacecraft, in ihrer Helligkeit wachsende Leuchtwerbung sowie Farbgebung der Fassaden mit Signalfarben oder reflektierende Farben.

Anlagen der Außenwerbung, die die Verkehrsflächen auf den freien Strecken der Bundesautobahn A 33, der Bundesstraße 1 und der Landesstraße 813 (Heinz-Nixdorf-Ring, Münsterstraße) ansprechen, sind unzulässig.

Im Sondergebiet sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung zulässig.

C) Hinweise
Bodendenkmäler
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodendenkmäler oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fundamente) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmäler, Kurze Straße 36, 33013 Bielefeld, Fon: 05 21 15 20 02 50, Fax: 05 21 15 20 02 39, anzuzeigen und die Entdeckungsgestelle der Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.

Kampfmittelbeseitigung
Nach Auswertung der vorliegenden Luftbilder besteht kein Verdacht auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern.

Tierarbeiten sollen mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelauflkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sollten trotzdem bei den Ausschüttungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen: Bekämpfungszentrum Detmold, 32754 Detmold, Tel. 05231/712212.

Brandschutz
Für das Gebiet ist eine Löschwasserversorgung von 192 m³/h bzw. 3.200 l/min über den Zeitraum von mindestens zwei Stunden entsprechend dem Anzeigebereich 4-05 DVGW sicherzustellen (§ 44 (1) BauO NW) und § 1 (2) FSHG.

Sollen in dem Baugebiet Gebäude errichtet werden, die weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, ist zu den Gebäuden je eine Feuerwehrtzuffahrt gemäß DIN 14090 zu erstellen (§ 5 (4) BauO NW).

Bei der Planung der Grundstücke ist zu berücksichtigen, dass bei Grundstücksstellen, die weiter als 100 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, auf dem Grundstück eine eigene Löschwasserversorgung (eigenes Hydrantennetz) auf dem Grundstück zu erstellen ist.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise, -linie und -grenze	Verkehrsflächen	Schutzmaßnahmen	Bestandsangaben
SO Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, Möbelleinrichtungshaus und Lager	1,0 Grundflächenzahl 5,0 Baumassenzahl D < 15° GH max 17 m Gebäudehöhe max. 17m über gewachsenem Gelände	b Bauweise b besondere Bauweise	Straßenverkehrsfläche Aufteilung nachrichtlich dargestellt Straßenbegrenzungslinie Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, Verbot zur Anlage von Zugängen und Zufahrten	Erhaltungsbereich für Bäume Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosshöhe Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschosshöhe Höhenlinie Höhenniveau Flurgrenze Weitere Signaturen siehe DIN 18 702
Grünflächen	Wasserflächen	Weitere Nutzungsarten	Sonstige Planzeichen	Nachrichtliche Darstellung	
Private Grünfläche Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Regenrückhaltebecken/ Versickerungsbecken		nicht überbaubare Grundstücksfläche Sondergebiet Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgung	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Nebenflächen Parkpalette Grenze des Änderungsbereiches	Verkehrsgrünfläche Pflanzgebiet für Bäume	
Kartengrundlage : Stadtgrundkarte Stand vom Juni 2001 Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerordnung vom 18.12.1990. Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt. Paderborn, 10.01.2003 Der Bürgermeister i.A. Städt. Vermessungsdezernat	Für die Erarbeitung des Planentwurfs: Technisches Dezernat Paderborn, 13.01.2003 gez. Lürwer Technischer Beigeordneter Paderborn, 10.01.2003 Stadtplansamt gez. Schulte Dipl. Ing.	Der Rat der Stadt hat am 29.03.2001 nach § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.04.2001 ortsüblich bekanntgemacht Paderborn, 13.01.2003 Der Bürgermeister i.A. gez. Lürwer Technischer Beigeordneter	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats, vom 23.01.2003 bis 23.02.2003 einschließlich, öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 15.01.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden. Paderborn, 20.03.2003 Der Bürgermeister i.V. gez. Lürwer Technischer Beigeordneter	Der Rat der Stadt hat nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am 20.03.2003 als Satzung beschlossen. Paderborn, 20.03.2003 gez. Lürwer Technischer Beigeordneter gez. Paus Der Bürgermeister gez. Menneke Ratherr	Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist nach § 10 (3) BauGB am 14.06.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Paderborn, 16.06.2003 Der Bürgermeister i.V. gez. Lürwer Technischer Beigeordneter

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.6.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), Planzeichenerordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.7.1994 (GV NW S. 666), Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 1.3.2005 (GV NRW S. 256), Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) vom 25.6.1995 (GV NW S. 526), Landschaftsgesetz (LG NW) vom 21.7.2000 (GV NW S. 568), Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 5.9.2001 (BGBl. I S. 2350).

jeweils in der z. z. geltenden Fassung.

Betreffend Anforderungen zum baulichen Brandschutz wie automatische Löschanlagen in den Gebäuden, Sicherstellung von Rettungs- und Angriffswegen sowie Anforderungen an die Löschwasserversorgung auf dem Gelände ist die Brandschutzdienstleistung der Feuerwehr Paderborn im Baugenehmigungsverfahren zu betreiben.

Planzeichnung: Janette Obermeier

Übersichtsplan

