

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

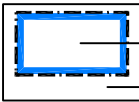
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

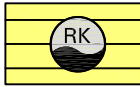
Planzeichenverordnung (PlanzV'90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2011 (GV. NRW S. 685).

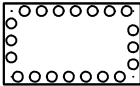
B. Planzeichen und Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

	<u>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</u> <u>– mit vorhabenbezogener Konkretisierung –</u>
	Gebiet für ein Versandzentrum für Stahlerzeugnisse, siehe D.1.1
GRZ 0,8	<u>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</u> Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß (§ 19 BauNVO), hier 0,8, siehe D.2.2
BMZ 10,0	Baumassenzahl BMZ als Höchstmaß (§ 21 BauNVO), hier 10,0
GHmax. 30,0 m	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO), siehe D.2.1: - Zulässige Gesamthöhe, Höchstmaß, z.B. 30,0 m - Bezugspunkt A für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen
	
a	<u>3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)</u> Bauweise (§ 22 BauNVO): - abweichende Bauweise, siehe D.3.1
	Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO = - durch <i>Baugrenzen</i> umgrenzter Bereich - nicht überbaubare Grundstücksfläche siehe auch D.3.2
	<u>4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)</u> Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier Anliegerstraße/Betriebszufahrt



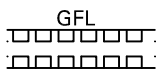
5. Versorgungsfächen (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)

Versorgungsfäche, Zweckbestimmung Niederschlagswasserklärung



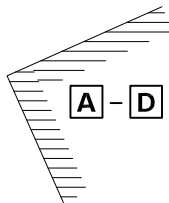
6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9(1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1) Nr. 25 BauGB), siehe D.4.1



7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Stadt Paderborn (Stromversorgung)



8. Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

In den **Abschnitten A - C** der überbaubaren Flächen sind an den Außenbauteilen - hier Dächer, Außenwände entlang der durch Schraffur gekennzeichneten Baugrenzen sowie Außenwandöffnungen/Tore - folgende Mindest-Schalldämmmaße einzuhalten:

Abschnitt A:

- Lichtkuppeln/-bänder in den Dachflächen: R'w mind. 25 dB
- übrige Dachflächen: R'w mind. 32 dB
- Außenwände nach Südwesten, Südosten und Nordosten: R'w mind. 25 dB
- Außenwandöffnungen/Tore Südostseite: R'w, res mind. 3 dB

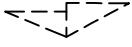
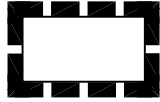
Abschnitt B:

- Lichtkuppeln/-bänder in den Dachflächen: R'w mind. 25 dB
- übrige Dachflächen: R'w mind. 32 dB
- Außenwände nach Südwesten, Südosten und Nordosten: R'w mind. 25 dB
- Tore in den Außenwänden sind im Abschnitt B unzulässig

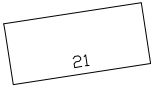
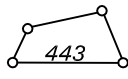
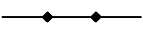
Abschnitt C:

- Lichtkuppeln/-bänder in den Dachflächen: R'w mind. 25 dB
- übrige Dachflächen: R'w mind. 32 dB
- Außenwände nach Südwesten: R'w mind. 35 dB
- übrige Außenwände: R'w mind. 25 dB
- Außenwandöffnungen/Tore Nordwestseiten: R'w, res tags mind. 3 dB
R'w, res nachts mind. 30 dB

Für den **Abschnitt D** der überbaubaren Flächen werden keine besonderen Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile gestellt.

	<u>9. Sonstige Planzeichen gemäß § 9 BauGB</u> Sichtfelder, siehe D.5.1 (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)
	Von Bebauung freizuhaltender Unterhaltungstreifen der Kleinen Pader, siehe D.5.2 (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße sowie Schalldämmmaße der Außenbauteile
	Maßangaben in Meter, z.B. 5 Meter

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

	Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
	Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer
	Vorhandene Bäume, Einmessung: Katasteramt Paderborn
	Vorhandene Bäume, ergänzende Einmessung: ÖbVI Karner
	Eingemessene Geländehöhen innerhalb des Geltungsbereichs in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92), Einmessung: ÖbVI Karner
	Vorhandene 110 kV Hochspannungsfreileitung, nicht eingemessen

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB

– mit vorhabenbezogener Konkretisierung –

1.1 Im Gebiet für ein Versandzentrum für Stahlerzeugnisse sind zulässig:

- a) Gebäude zur Lagerung, Kommissionierung und zum Versand von Stahlerzeugnissen
- b) Büro- und Verwaltungsgebäude
- c) Sozialräume
- d) Anlagen der Ver- und Entsorgung
- e) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO): Die zulässige maximale Gesamthöhe ergibt sich aus der Festsetzung in der Plankarte. Als oberer Bezugspunkt gilt der oberste Abschluss der aufgehenden Außenwand (Oberkante Attika). Der untere Bezugspunkt ist der in der Plankarte festgesetzte Bezugspunkt A mit einer Höhe von 104,01 m ü. NHN.

2.2 Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB: Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl GRZ von 0,8 m durch Nebenanlagen und Stellplätze kann bis zu einer Gesamt-GRZ von höchstens 0,88 als Ausnahme zugelassen werden.

3. Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig.

3.2 Ausnahmeregelungen gemäß § 31(1) BauGB: Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Flächen kann bei Einhaltung einer maximalen Gesamthöhe von 16,0 m über Bezugspunkt A als Ausnahme wie folgt zugelassen werden:

- a) Überschreitung der nach Nordwesten, Nordosten und Südwesten begrenzten Baugrenzen durch untergeordnete technische Bauteile um bis zu 4,0 m
- b) Überschreitung der nach Südosten begrenzten Baugrenzen um 15,0 m

***Hinweis:** Auf den nicht überbaubaren Flächen können nach § 23(5) BauNVO Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zugelassen werden (z.B. Rigolen zur Niederschlagswasserentwässerung etc.). Gleiches gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.*

4. Anpflanzungen und Bindungen für Pflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 a, b BauGB)

4.1 Die gesamte Fläche für Anpflanzungen ist mit standortgerechten Gehölzen geschlossen zu begrünen und mit einem Pflanzbedarf von 1 Stück/m² anzulegen. Es sind Reihenpflanzungen mit einem Pflanzabstand von 1 m in und zwischen den Reihen vorzunehmen, dabei sind mindestens 10% Hochstämme zu anzupflanzen.

Zu verwenden sind Gehölze der folgenden **Artenliste**:

Salweide	Salix caprea	Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula	Hainbuche	Carpinus betulus
Hasel	Corylus avellana	Weißdorn	Crataegus monogyna
Buche	Fagus sylvatica	Stieleiche	Quercus robur
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	Eberesche	Sorbus aucuparia

Es gelten die folgenden **Mindestanforderungen an die Qualität des Pflanzguts**:

Hochstämmе: 4 x verpflanzт mit Drahtballierung, Stammumfang 16 – 18 cm

Heister: 2 x verpflanzт m. Ballen, Höhe 150 - 200 cm

Sträucher: 4 Triebe, o. Ballen, Höhe 60 - 100 cm

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, abgängige Gehölze sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

5. Sonstige Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

5.1 Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,8 bis 2,5 m über Fahrbahn von Sichtbehinderungen jeder Art ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB).

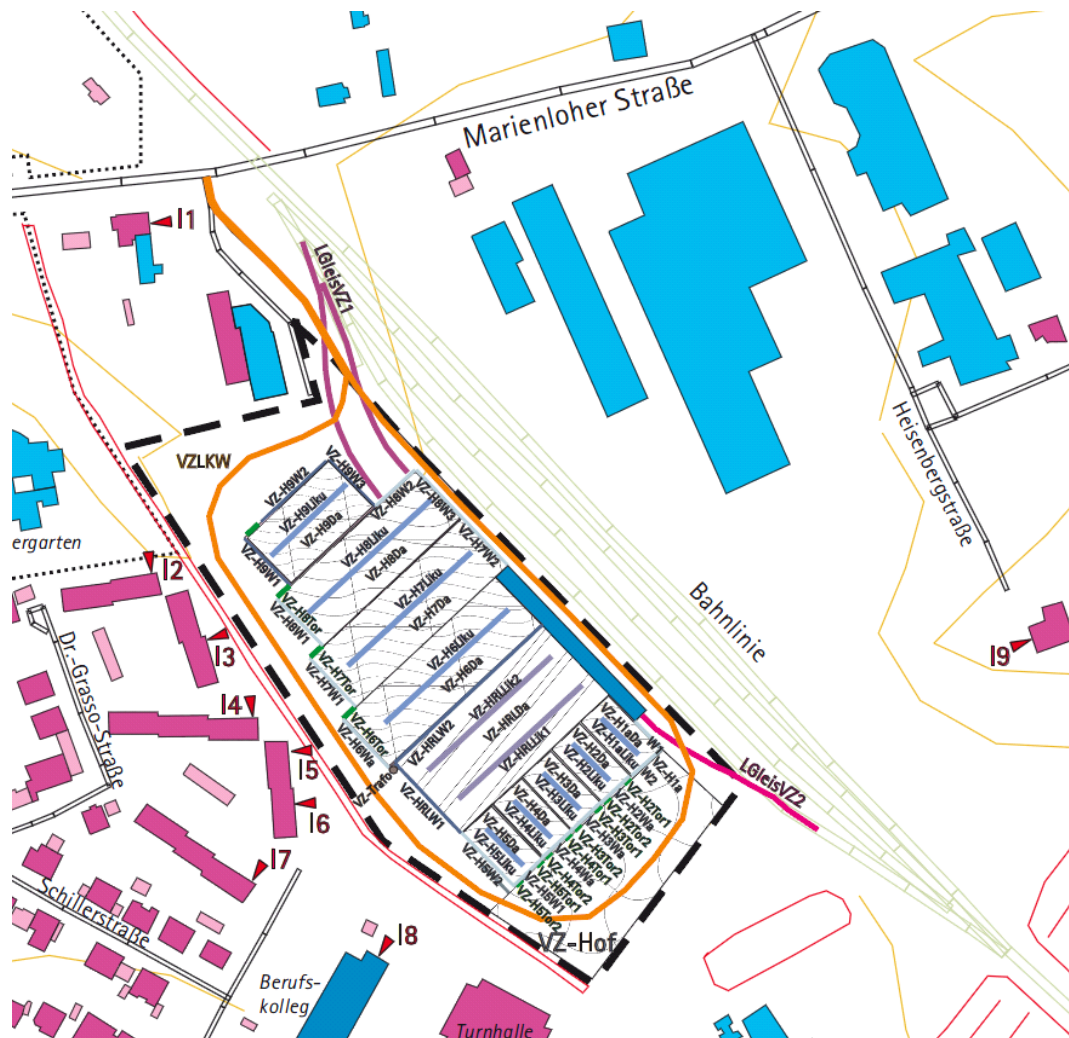
5.2 Innerhalb des von **Bebauung freizuhaltenden Unterhaltungstreifens der Kleinen Pader** sind **Anlagen zur Niederschlagswasserentwässerung** zulässig, auch soweit es sich um bauliche Anlagen handelt. Sonstige bauliche Anlagen sind unzulässig, eine gärtnerische Gestaltung sowie Heckenpflanzung gemäß D.4.1 ist zulässig (§ 9(1) Nr. 10 BauGB).

E. Hinweise

1. Auslage von DIN-Normen

Die DIN Normen 18005, 4109, 45691 und DIN ISO 9613-2 werden im Stadtplanungsamt der Stadt Paderborn, Technisches Rathaus, Pontanusstraße 55, 33102 Paderborn, in den allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereit gehalten.

2. Immissionsorte und Schallquellen



(Auszug aus dem Schalltechnischen Gutachten im Rahmen der Verfahren zur Errichtung eines Versandzentrums an der Marienloher Straße in Paderborn Schloß-Neuhaus – Fortschreibung (Anlage 2), AKUS GmbH, Bielefeld, 03/2012)

3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte GRZ (Grundflächenzahl) sowie durch Festsetzung der Baumassenzahl (BMZ) bestimmt, soweit es nicht durch die Abgrenzung der überbaubaren Flächen und die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen eingeschränkt wird.

4. Baugestaltung

Regelungen zur Baugestaltung, z.B. Fassadengestaltung und Gestaltung von Werbeanlagen, werden im Durchführungsvertrag getroffen.

5. Hochspannungsleitung

Die Schutzabstände und Bepflanzungsvorschriften der Versorgungsträger sind zu beachten.

6. Kampfmittel

Erkenntnisse über Kampfmittelbelastungen liegen nicht vor, diese können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

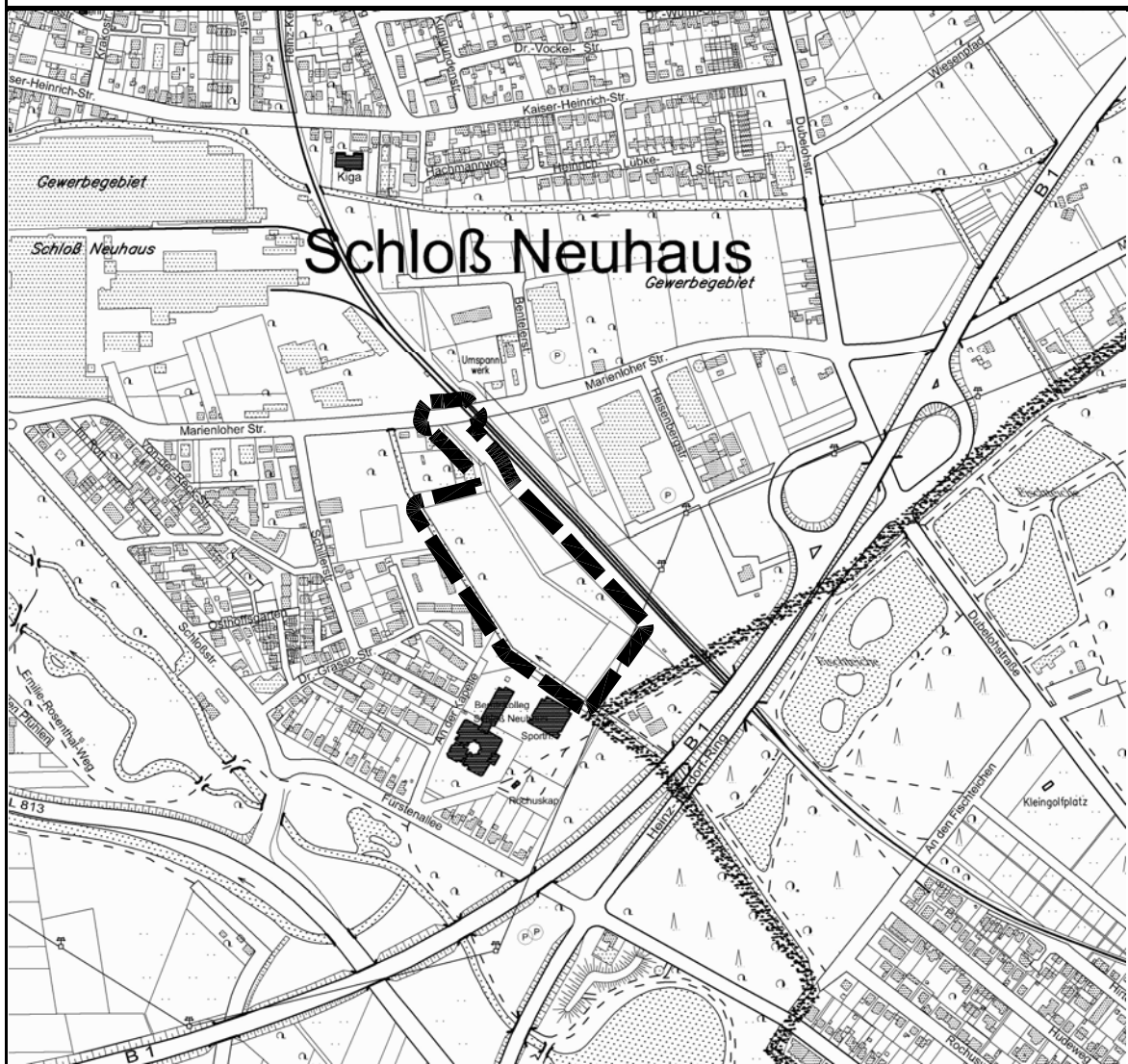
7. Bodendenkmale

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem LWL – Archäologie für Westfalen (Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel: 0521/52002-50, Fax: 0521/52002-39) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

STADT PADERBORN:

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. SN 286

„Marienloher Straße – Erweiterung Fa. Benteler“



Gemarkung Schloß Neuhaus

Übersichtskarte: M 1:10.000

0 50 100 m

Maßstab 1:1.000

Planformat: 107 cm x 81 cm



Planbearbeitung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten

Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

Januar 2013

Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: Sc/Ro