

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB u. § 10 Abs. 1 BauNVO)

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

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Studentisches Wohnen (SO¹ und SO²).

Sondergebiet (SO¹) gemäß § 11 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohnanlagen für Studierende
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal

Nicht zulässig sind:

- Anlagen und Einrichtungen für die allgemeine und berufliche Aus- und Fortbildung
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kulturelle und soziale Einrichtungen
- Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- sonstige Einzelhandelsbetriebe

Sondergebiet (SO²) gemäß § 11 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude für Studierende

Nicht zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kulturelle und soziale Einrichtungen
- gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO wird jeglicher Einzelhandel ausgeschlossen
- Anlagen und Einrichtungen für die allgemeine und berufliche Aus- und Fortbildung
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

2. Vollgeschosse / Höchstzulässige Gebäudehöhe (§§ 16 Abs. 3 u. 4 sowie 18 und 20 BauNVO)

Für das Plangebiet werden gem. § 16 Abs. 3 und 4 i.V.m. § 18 und 20 BauNVO maximale Höhen der baulichen Anlagen sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Dabei wird zwischen Wandhöhen (WH) und Gebäudehöhen (GH) unterschieden.

Für die Gebäude werden folgende Höhen festgesetzt:

Sondergebiet (SO¹):

- die zwingend umzusetzende Zahl der Vollgeschosse beläuft sich auf vier Vollgeschosse
- Gebäude mit maximaler Wandhöhe (WH) von **17 m** und maximaler Gebäudehöhe (GH) von **19 m**.

Sondergebiet (SO²):

- die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse beläuft sich auf vier Vollgeschosse
- Gebäude mit maximaler Wandhöhe (WH) von **15 m** und maximaler Gebäudehöhe (GH) von **16,50 m**.

Bei Gebäuden mit Flachdächern werden Wandhöhen bis zum oberen Abschluss der Attika (Außenwandhöhe) gemessen.

Die Wandhöhe wird zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Dachsparren und dem Mittelpunkt der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße gemessen. Ausgangspunkt hierzu ist die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche an der Grenzlinie zwischen Verkehrsfläche und Baugrundstück (Straßenbegrenzungslinie). Verläuft die Verkehrsfläche nicht eben, wird der Messpunkt zwischen dem höchsten und dem tiefsten an das Baugrundstück angrenzenden Teil der Verkehrsfläche gemittelt.

Ausnahmsweise kann die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,50 m durch untergeordnete Bauteile, wie Antennen, Parabolantennen, Wetterfahnen, Masten o. ä. sowie durch Gebäudeteile, die für die Funktion der Anlage erforderlich sind, wie Schornsteine, Aufzugsbauten, Lüftungs- und Belichtungsaufbauten überschritten werden.

Eine Überschreitung der im Plan festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist durch untergeordnete Bauteile weiterhin nur zulässig wenn sie eine Gesamtfläche von 50m² nicht überschreiten.

3. Tiefgaragen

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die Grundflächenzahl von 0,8 durch die Grundfläche der Tiefgarage bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden darf.

Ein Überschreiten der Baulinien und der Baugrenzen durch Tiefgaragen kann bis zu einer Tiefe von 6 m ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die betreffenden Bauteile vollständig unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegen oder wenn die Hanglagen die Höhendifferenz zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und den aus der natürlichen Geländeoberfläche herausragenden Bauteile durch begrünte Aufschüttungen ausgeglichen wird.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

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

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Planbereich liegt in einem Gebiet, das durch Verkehrslärm vorbelastet ist. Für das Plangebiet gelten die Lärmpegelbereiche III bis V. Bei der Sanierung oder Neuerrichtung von schutzbedürftigen Gebäuden sind folgende Punkte zu beachten:

- 5.1 Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau (die Norm ist zu beziehen bei Beuth Verlag / Berlin) sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß $R'_{W,res}$ entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Tabelle 1: Erforderliche Schalldämmmaße

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{W,res}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und ähnliches
I	bis 55	30	-
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35

V	71 – 75	45	40
---	---------	----	----

Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

- 5.2 In Schlafräumen sind ab dem Lärmpegelbereich IV schalldämpfende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind.
- 5.3 Außenwohnbereiche (Terrassen / Balkone) sind innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V auf der lärmabgewandten Gebäudeseite (Nordost) anzuordnen.
- 5.4 Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegenden Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der Tabelle 1 aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 12.09.2014, Az.: 8000 649 527 / 214 UBS 135.

6. Erneuerbare Energien

Zulässig sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dachflächen sowie Außenwandflächen. Zum Zwecke der Energieeinsparung sind gem. § 248 BauGB geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig, soweit dies mit nachbarlichen Interessen vereinbar ist.

B. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB) Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

1. Dachgestaltung

Im Plangebiet sind Flachdächer (FD) vorgeschrieben. Dächer mit einer Neigung bis 5° gelten als Flachdächer.

Hochglänzende Dacheindeckungen sind wegen der Reflexion generell für sämtliche bauliche Anlagen unzulässig.

Flachdächer sind fachgerecht zu begrünen. Die Begrünung muss gem. der Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege für Dachbegrünungen (7. Ausgabe 2008) der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung / Landschaftsbau e.V. (FLL) erfolgen.

C. Naturschutzbezogene Festsetzungen (§ 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

1. Artenschutz gem. §§ 44 und 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Aus Gründen des Artenschutzes ist die Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen nur außerhalb der vom 01.03. – 30.09. laufenden Brutzeit zulässig. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sind dementsprechend nur zwischen dem 01.10. und 28.02. erlaubt. Im Falle nicht

vermeidbarer Flächenbeanspruchungen während dieses Zeitraums ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die Flächen frei von Brutgeschehen sind.

2. Kompensationsmaßnahmen

Für die geplante Änderung des Bebauungsplans wird ein Kompensationsdefizit von 9.265 Werteinheiten ermittelt. Die Stadt Paderborn verfügt über ein Ökokonto, das für die Kompensation herangezogen werden kann und genutzt werden soll. Diesem Ökokonto werden die nötigen Wertpunkte entnommen.

D. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1. Pflege und Erhaltung

Auch die vorhandenen Bäume, die nicht mit einem Erhaltungsgebot belegt sind, sind weitestgehend möglich zu erhalten und zu schützen. Dieser Schutz ist insbesondere bei Baumaßnahmen (Anlage von Zufahrten, Leitungsverlegungen) zu beachten.

2. Gehölzpflanzungen

Zur Bewahrung des Alleecharakters der Warburger Straße sind an den gekennzeichneten Stellen Gehölzpflanzungen mit Gehölzen der Artenliste 1 anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Artenliste 1

Bäume:

Esche	Fraxinus excelsior	Ahorn	Acer
Buche	Fagus sylvatica	Lärche	Larix decidua
Linde	Tilia platyphyllos		

3. Tiefgaragenbegrünung

Tiefgaragen und Tiefgaragenteile außerhalb der Umfassungsmauern von Gebäuden sind mit einer Erdschicht von mindestens 50cm zu überdecken und zu begrünen. Dies gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Zufahrten und Wege überdeckt werden.

E. Sonstige Festsetzungen

1. Niederschlagswasserbeseitigung gemäß Landeswassergesetz (LWG NRW)

Im Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen in die städtische Regenwasserkanalisation einzuleiten. Technische Versickerungsanlagen sind ausgeschlossen. Die Niederschlagswassermengen sind über die festgesetzte Dachbegrünung oder gleichwertige Rückhaltesysteme reduziert einzuleiten.

Weitere Auskünfte erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn.

2. Starkregenereignisse

Aufgrund der vorhandenen topografischen Situation kommt es bei Starkregenereignissen zum verstärkten Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser über die Warburger Straße und den Dahler Weg als Hauptfließwege. Die Tiefgaragenzufahrt ist so anzulegen, dass sie nicht einen natürlichen Tiefpunkt im Gelände darstellt, sondern ist mit einer Schwelle zu versehen, die mindestens über der Straßenoberkante im Bereich der Zufahrt liegt. Ebenso sind Gebäudezu-

gänge und Lichtschächte vor abfließendem Oberflächenwasser aus höher liegenden Geländebereichen zu schützen.

F. Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde

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

2. 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.

3. Müll-/Wertstoffsammlung

Der im Änderungsbereich anfallende Restmüll bzw. die Wertstoffe werden in entsprechenden Behältern gesammelt. Diese werden an den Abfuhrtagen an die Straße „Dahler Weg“ transportiert, von wo aus sie vom Entsorgungsbetrieb abgeholt werden. Eine Befahrung der privaten Grundstücke durch Entsorgungsfahrzeuge ist nicht vorgesehen.

4. Kampfmittelräumdienst

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung in Arnsberg, Tel. 0 23 31 / 69 27-38 82, zu benachrichtigen.

5. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl oder Dieseldieselkraftstoff) 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.

6. Grundwasserentnahmen

Bei Grundwasserentnahmen (auch außerhalb der Altlastenstandorte) ist vorab die Stellungnahme der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Paderborn einzuholen

7. DIN-Normen

Die DIN-Normen, wie z. B. DIN 4109, DIN 45691, DIN 18005, DIN 14090, DIN 18920, RAL-Plan 1 und der Farbkatalog RAL können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.