

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB u. BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB

**1.1 Sonstige Sondergebiete gem. § 11 Abs. 3 BauNVO
Sondergebiet² (SO²)**

Zulässig sind in diesem Sondergebiet:

- Einrichtungen für Bildung, Forschung und Entwicklung, Kultur und Verwaltung
- Fachbuchhandlungen, Verkaufsstätten für Schreibwaren, EDV-Artikel bis 100 m² Gesamtverkaufsfläche,
- Gastronomische Nutzungen sind als untergeordnete betriebsbezogene Einrichtungen in allen Sondergebieten zulässig,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die den Institutsnutzungen zugeordnet und in den Baukörper integriert sind.

Ausnahmeswise zulässig sind:

- die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienende Nebenanlagen auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

1.2 Sondergebiet_{PP} (SO_{PP}) - Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Zulässig ist die Errichtung einer Sammelparkanlage gem. § 9 Nr. 22 BauGB als Gemeinschaftsanlage nach § 51 Abs. 3 BauO NRW. Diese Anlage steht vorrangig dem **Sondergebiet² (SO²)** und dem **Sportplatz Inselbadstadion** zur Verfügung. Es können auch Stellplätze für das **Sondergebiet₁ (SO₁)** bzw. **Sondergebiet_{1w} (SO_{1w})** angelegt werden.

1.3 Höchstzulässige Gebäudehöhe gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. mit §§ 16 und 18 BauNVO

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe GH) ist einschließlich der Höhe von Werbeträgern jeglicher Art in den einzelnen Baufeldern des Bebauungsplanes eingetragen.

- Die Gebäudehöhen sind in Meter über Normalhöhen-Null (m ü. NHN) als Bezugspunkt bestimmt.
- Oberer Bezugspunkt ist die OK Attika des Flachdachs.
- Eine Überschreitung der im Plan festgelegten maximalen Gebäudehöhe ist durch untergeordnete Bauteile (Treppenhäuser, Aufzüge, Technikaufbauten, Masten, Antenne u.ä.) um bis zu 4 m zulässig
- Die untergeordneten Bauteile müssen mindestens 2,0 m von der Außenkante der Dachfläche zurückgesetzt angebracht werden, Lüftungskanäle sind davon ausgenommen.
- OKFF des Basements aller neu entstehenden Gebäude ist in hochwasserfreier Zone bezogen auf eine hundertjährige Hochwassersituation (HQ100) auf 105,00 m ü. NHN bestimmt.

1.4 Bauweise gem. § 9 Abs. 2 BauGB

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

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Es wird festgesetzt, dass das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss im **Sondergebiet SO²** die im Bebauungsplan festgesetzte Baulinie durch die Gebäudefassade um maximal 8,0 Meter unterschreiten dürfen. Dies gilt nicht für etwaige Bauteile der Tragkonstruktion.

2. Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Freistehende Garagen sind grundsätzlich unzulässig.

Stellplätze sind ausschließlich wie folgt zulässig:

- im **Sondergebiet^{PP}** Stellplätze im gesamten Baukörper.
- Die erforderlichen Stellplätze für die Bebauung im Bereich des Sondergebietes² (**SO²**) sind in der Parkpalette des Sondergebietes^{PP} (**SO^{PP}**) nachzuweisen.
- Innerhalb der Fläche für Stellplätze ist die Unterbringung von max. 22 Besucherstellplätzen zulässig.

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

Die dargestellte Aufteilung aller Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Maßen, den Verkehrsgrünflächen und Bäumen ist nachrichtlich, signalisiert aber die generelle Zielsetzung für die Ausführungsplanung. Die detaillierte Aufteilung der Verkehrsflächen ist Gegenstand einer besonderen Planung, bei der Abweichungen von den dargestellten Pflanzstandorten möglich sind.

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die mit „GFL“ bezeichnete Fläche wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet. In dieser Fläche ist die Unterbringung von Stellplätzen unzulässig. Die mit Leitungsrecht „L“ bezeichnete Fläche wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Paderborn belastet.

5. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

In der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die bestehende Vegetation dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Fläche ist eine Ergänzung der Vegetation durch standortgerechte Gehölze zulässig. Bei Abgang von Gehölzen sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Innerhalb des festgesetzten Sondergebiets SO² sind aufgrund der vorhandenen Straßenverkehrslärmimmissionen gegenüber der gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ definierten Orientierungswerte erhöhte Lärmimmissionen möglich bzw. zu erwarten.

Zum Schutz vor einwirkendem Lärm, ausgehend von der Fürstenallee, werden gegen Außenlärm bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (passiver Schallschutz). Bei der Bemessung sind die im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche zu beachten. Diesbezüglich wird auf die aktuellen technischen Regelwerke bzw. der eingeführten technischen Baubestimmungen (insbesondere DIN 4109) verwiesen.

Für schutzbedürftige Räume sind im Falle von Neubauten oder baulichen Veränderungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 unter Berücksichtigung des nachfolgend angegebenen Lärmpegelbereichs vorzusehen:

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
I	bis 55
II	56 – 60
III	61 – 65
IV	66 -70

Unter Erbringung eines Einzelnachweises kann von den o.g. schalltechnischen Anforderungen im Einzelfall unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bebauungsstruktur in Form einer Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder die Eigenabschirmung einzelner Baukörper abgewichen werden.

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

1. Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der Gemeinschaftsanlagen, der Stellplätze, der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Begrünung baulicher Anlagen i. S. § 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW

Im Baugenehmigungsverfahren ist für die Grundstücke ein Begrünungsplan vorzulegen, der mindestens folgende Gesichtspunkte aufgreift:

- Reserve- und ungenutzte Grundstücksflächen sind mit einer niedrigen Initialvegetation zu begrünen. Pflegemaßnahmen sind extensiv auszuführen. Die spätere Beseitigung zur ordnungsgemäßen Nutzung gilt nicht als Eingriff i. S. des § 8 a BNatSchG.
- Abfallsammelstellen, Wertstoffbehälter und Trafostationen sind mindestens 1,80 Meter hoch einzugrünen.

2. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gem. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW

Bei der Gestaltung der Gebäudeaußenhaut sind grelle, glänzende Materialien und Farben insbesondere Signalfarben oder reflektierende Farben unzulässig. Glasflächen sind grundsätzlich nicht spiegelnd zu gestalten und so auszuführen, dass Vogelkollisionen weitestgehend verhindert werden.

3. Außenwerbung gem. § 86 BauO NRW

3.1 Allgemeine Anforderungen

Werbeanlagen an und vor Gebäuden sind so zu gestalten bzw. anzubringen, dass sie sich nach Form, Größe, Gliederung, Material, Farbe und Anbringungsart einfügen in:

- das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, mit denen sie verbunden sind,
- das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen und
- das Straßen- und Platzbild

Grundsätzlich dürfen Werbeanlagen nicht die architektonische Gliederung baulicher Anlagen bzw. die einheitliche Gestaltung beeinträchtigen. Die architektonische Gliederung wird durch vertikale und horizontale Elemente wie Fenster, Brüstungsbänder, Pfeiler, Stützen, Trauen, obere Wandabschlüsse oder Gebäudekanten bestimmt und darf nicht verdeckt oder verzerrt werden.

3.2 Werbung an der Stätte der Leistung

Größe und Ausladungen

Für die Größe und Ausladungen von Werbeanlagen an Gebäuden gelten folgende Maßgaben:

- selbstleuchtende oder hinterleuchtete Schriftzüge dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten, selbstleuchtende oder hinterleuchtete Schriftzüge in Form von Einzelbuchstaben oder einzelnen Symbolen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.
- selbstleuchtende oder hinterleuchtete Flachtransparente dürfen eine Ansichtsfläche von 10,0 m² je Werbeanlage nicht überschreiten.
- großformatige Werbeanlagen aus Planen, Folien, Stoffen (sog. Megaposter) dürfen eine Größe von 20,0 m² nicht überschreiten.

3.3 Fremdwerbung

Fremdwerbung ist grundsätzlich nicht zulässig.

C. Hinweise/Sonstiges

1. Archäologische Bodenfunde

Wenn im Falle von Eingriffen in den ungestörten Boden (bspw. bei Bauvorhaben) kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist die Entdeckung nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW unverzüglich der Gemeinde oder dem LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, 0521 52002-50;

Fax: 0521 52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Kampfmittelfunde

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfarbt 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. Brandschutz

Für das Gebiet ist eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h über den Zeitraum von mindestens zwei Stunden entsprechend dem Arbeitsblatt w 405 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 Feuerwehrezufahrt gemäß DIN 14090 zu erstellen (§ 5 (4) BauO NW).

Ob bei der Planung von Gebäudeteilen, die weiter als 100 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, eine eigene Löschwasserversorgung (eigenes Hydrantennetz) auf dem Grundstück zu erstellen ist, ist im Einzelfall mit der Brandschutzdienststelle der Feuerwehr Paderborn abzustimmen.

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 Brandschutzdienststelle der Feuerwehr Paderborn im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

4. Wassergefährdende Stoffe und Gewässerbenutzungen

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl und Dieselmotorenkraftstoff) sind die jeweils gültigen rechtlichen Vorgaben zu beachten.

Für die Benutzung von oberirdischen Gewässern sowie des Grundwassers (z.B. Entnahmen, Einleitungen, Geothermie/Erdwärmennutzungen usw.) ist im Vorfeld grundsätzlich die wasserrechtliche Erlaubnis/Genehmigung einzuholen.

5. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

- Die Durchführung von Fäll- und Rodungsarbeiten ist auf den Zeitraum November bis Februar beschränkt. Die Arbeiten dürfen nur in Begleitung einer Fachkraft für Fledermausschutz erfolgen. Höhlenbäume sind auf eventuell überwinternde Individuen zu untersuchen, angetroffene Tiere sind u.U. umzusiedeln.
- Zum Erhalt potentieller Quartierstandorte sind Minderungsmaßnahmen erforderlich: Bei den Fäll- und Rodungsarbeiten gewonnene geeignete Stammabschnitte (Länge ca. 0,5 - 1,2 m/ ca. 5-6 Stck.) mit Höhlungen sind im benachbarten Gehölzbereich als Totholz an Bäumen zu fixieren. Die Durchführung erfolgt im zeitlichen Zusammenhang mit den Fäll- und Rodungsarbeiten.
- Neupflanzung von Bäumen und Gehölzen als Brut- und Nahrungshabitate für Vögel (insbes. Gehölzbrüter) im Verlauf der Bebauungsentwicklung.
- Die Beleuchtung der Freiflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und durch Höhe, Ausrichtung sowie Leuchtmittel (z.B. LED) fledermausverträglich anzulegen.

6. Information über Normen

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

7. Hochwasserschutz

Das Bebauungsplangebiet ist von unterschiedlichen Hochwasserrisiken, darunter dem Hochwasserereignis HQ100 und dem Extremhochwasser, betroffen. Im überschwemmungsgefährdeten Bereich (HQ 100, bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen) und im Extremhochwassergebiet (HQ 101-500) werden im Sinne des § 5 Abs. 2 WHG eine hochwasserangepasste Bauweise sowie weitere Maßnahmen der Eigenvorsorge empfohlen.

Die Gebietsabgrenzungen der unterschiedlichen Hochwasserrisiken sind den Hochwassergefahren und -risikokarten der Bezirksregierung Detmold zu entnehmen. 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 u.a. die Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundes.

8. Vogelschutz

Zum Schutz vor Vogelkollisionen sollten große Glasflächen von z. B. Terrassentrennwänden oder vorgelagerten Laubengängen so ausgeführt werden, dass Vogelkollisionen weitgehend vermieden werden.

9. 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. Weitere Auskünfte erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn

10. Richtfunktrassen / Bauhöhen

Das Plangebiet wird von raumbedeutsamen Richtfunktrassen sowie vom Interessengebiet der militärischen Luftfahrt tangiert. Um mögliche Interferenzen der Richtfunktrassen sowie Beeinträchtigungen des militärischen Luftraums zu vermeiden, sind Bauvorhaben bzw. technische Anlagen wie z.B. Baukräne, Antennen etc. mit einer Höhe von mehr als 170 Meter ü. NHN mit der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG abzustimmen. Darüber hinaus sind Vorhaben mit einer Höhe von mehr als 30,0 Metern über Grund dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zuzuleiten und mit diesem abzustimmen.

11. Schutz des Mutterbodens

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.