



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA Allgemeine Wohngebiete
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,4 Grundflächenzahl
- 2 WE maximale Wohnneinheiten (siehe textliche Festsetzungen)
- GH 9,80 m maximale Gebäudehöhe (siehe textliche Festsetzungen)
- WH 6,70 m maximale Wandhöhe (siehe textliche Festsetzungen)
- FH 11,00 m maximale Firsthöhe (siehe textliche Festsetzungen)

Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- durch Baugrenzen festgelegter überbaubarer Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen (Aufteilung nachrichtlich)
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Traflo

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Private Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Notwasserweg)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen, Punkt 3.1)

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des Änderungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungssträger und der Anlieger (siehe textliche Festsetzungen, Punkt 4.1)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungssträger und der Anlieger (siehe textliche Festsetzungen, Punkt 4.2)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungssträger und der Anlieger (siehe textliche Festsetzungen, Punkt 4.3)
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Paderborn (siehe textliche Festsetzungen, Punkt 4.4 und 4.5)
- Kennzeichnung der Bereiche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, in denen vor solchen Einwirkungen oder zur Verminderung solcher Einwirkungen besondere bauliche und sonstige Vorkehrungen (Schallschutzmaßnahmen gem. der dargestellten Lärmpegelbereiche) zu treffen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)
- Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 1) erforderlich sind (durch Verkehrsärm vorbelastete Bereiche)

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)

- FD Flachdach
- GD Giebelgedach
- Bestandsangaben: Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosszahl, Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschosszahl
- Höhennlinie
- Höhen o. NHN (DHN/2016)
- Flurgrenze

Weitere Signaturen siehe DIN 18 702

Textliche Festsetzungen

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

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

- 1.2 Nicht zulässig sind: Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise gebundenen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nach § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO
Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl, durch Garagenboxen in Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche bis maximal 0,8 gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 21a Abs. 3 BauNVO, kann zugelassen werden.

2.2 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten ist in der Planzeichnung bzw. in den textlichen Festsetzungen bestimmt. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gemäß Planentwurf max. 2 bzw. 5 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig.

2.3 Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 16 u. 18 BauNVO
Es gilt wie folgt der Eintrag in der Planzeichnung:
Bei Gebäuden mit Flachdächern (FD) sind die folgenden Gebäudehöhen zulässig:
• ein eingeschossiges Gebäude mit maximaler Gebäudehöhe von 6,90 m;
• ein zweigeschossiges Gebäude mit maximaler Gebäudehöhe von 6,90 m bzw. 9,80 m.

Bei geneigten Dächern sind die folgenden Wandhöhen zulässig:
• ein eingeschossiges Gebäude mit maximaler Wandhöhe (WH) von 4,50 m und maximaler Firsthöhe (FH) von 10,00 m;
• ein zweigeschossiges Gebäude mit maximaler Wandhöhe (WH) von 6,70 m und maximaler Firsthöhe (FH) von 11,00 m.

Staffelgeschosse sind zulässig, wenn sie die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen einhalten.
Höhenbezugspunkt
Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe, Gebäudehöhe und Firsthöhe gilt die an das Grundstück angrenzende, im Mittel gemessene Höhe der Gradiente der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße bzw. privaten Erschließungsstraße. Als oberer Bezugspunkt gilt die festgesetzte maximale Gebäude- und Wandhöhe.

Wandhöhe (WH) / Gebäudehöhe (GH)

Die Wandhöhe (WH) wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Wand mit der Unterkante der Dachkante. Die Firsthöhe (FH) wird gemessen im Senkrechten zwischen der unteren Bezugshöhe und der Oberkante der Dachhaut (First). Bei Gebäuden mit Flachdächern (FD) ist für die Gebäudehöhe die Oberkante der Attika bzw. Brüstung maßgebend.
Die Überschreitung der Gebäudehöhen (GH) ist durch Solaranlagen zulässig. Die Gesamthöhe der Solaranlage darf dabei eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Solaranlagen auf Flachdächern haben einen Abstand von 1,5 m zu den Gebäudekanten einzuhalten.

Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFFB)

Aus Gründen des Hochwasserschutzes sowie um bei Starkniederschlägen eine Überflutungsgefahr zu vermeiden, ist bei den Gebäuden sicherzustellen, dass die OKFFB des Erdgeschosses mindestens 0,15 m über dem höchsten Punkt der dem Grundstücksbereich angrenzenden Straßenverkehrsfläche bzw. der mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht festgesetzten Fläche liegt. Tiefgaragenflächen sind ebenfalls gegen Überflutungen zu sichern.

2.4 Bauweise, nicht überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. BauNVO

Garagen, überdachte Stellplätze (Carpors), Stellplätze und Nebenanlagen sind gem. § 23 BauNVO auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Für die vorgenannten Anlagen gelten unverändert die Bestimmungen des § 19 BauNVO zur Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl.

Die Länge des Zufahrtsbereiches zwischen bauordnungsgemäß zulässigen Garagen bzw. überdachten Stellplätzen (Carpors) und der öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5 m betragen. An den Längsseiten haben Garagen bzw. überdachte Stellplätze einen Mindestabstand von 1,0 m zu Verkehrsflächen einzuhalten. Der Zwischenraum ist zu begrünen.

Die Überschreitung der Baugrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO durch Tiefgaragen kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die betreffenden Bauteile vollständig unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegen.

3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

3.1 Innerhalb der privaten Grünflächen, umgrenzt als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“, ist eine zweierlei, freiwachsende Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern anzulegen. Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

3.2 Private Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen. Auf den Flächen sind Versiegelungen und bauliche Anlagen nicht zulässig.

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

- 4.1 Die mit (GFL 1) festgesetzte Fläche wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Anlieger der Flurstücke 228, 231, 225, 254, 255, 341 und 347 belastet.
- 4.2 Die mit (GFL 2) festgesetzte Fläche wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Anlieger des Flurstücks 75 belastet.
- 4.3 Die mit (GFL 3) festgesetzte Fläche wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Anlieger des Flurstücks 254 belastet.
- 4.4 Die mit (L) festgesetzte Fläche wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Anlieger des Flurstücks 75 belastet.

4.5 Flächen, die als Leitungsrecht (L) festgesetzt sind, dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden, um die jederzeitige Zugänglichkeit sicherzustellen.

4.6 Der Notwasserweg ist dauerhaft von jeglicher Bebauung freizuhalten. Weiterhin ist zu gewährleisten, dass oberflächlich abfließendes Wasser jederzeit über den Notwasserweg abgeleitet werden kann. Eine unkontrollierte Ableitung auf angrenzende Privatgrundstücke ist nicht zulässig.

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

- 5.1 Bei Neubau, Umbau oder Erweiterung von Wohngebäuden ist für alle im Lärmpegelbereich (III) befindlichen Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ein entsprechender baulicher Schallschutz gegen Verkehrseinwirkungen nach den Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen (Schallschutzwand und Außenbauteile mit entsprechendem Schalldämmmaß).
- 5.2 Die Grundrissgestaltung sollte im Wege der architektonischen Selbsthilfe so optimiert werden, dass alle schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 lärmgewandt ausgerichtet sind.

5.3 Ab dem Lärmpegelbereich (II) wird empfohlen, die Schlafräume - wozu auch Kinderzimmer und Gästezimmer zählen - mit schallgedämmten Lüftungsanschlüssen. Ab dem Lärmpegelbereich (III) wird zwingend vorgeschrieben, dass bei Schlafräumen - wozu auch Kinderzimmer und Gästezimmer zählen - schallgedämmte Lüftungsanschlüssen, deren Schalldämmmaß die Anforderungen der DIN 4109 erfüllen, vorzusehen sind.

5.4 An den mit den relevanten Lärmpegelbereichen (II) bis (IV) gekennzeichneten Fassaden bzw. Baugrenzen sind jeweils bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß R_w des Außenbauteils gemäß DIN 4109 wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich	1	2	3	4	5
Maßgeblicher Außenlärmpegel (B(A))					
Bettenräume in Krankenzimmern und Sanitorien					
Aufenthaltsräume in Wohngebäuden, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterkünfte und ähnliches					
Er. R _w des Außenbauteils in dB					
(I)	bis 55	35	30	-	-
(II)	56 bis 60	35	30	30	-
(III)	61 bis 65	40	35	30	30
(IV)	66 bis 70	45	40	40	35
(V)	71 bis 75	50	45	40	40

*) Im Außenbauteil von Räumen, bei denen der erdende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
*) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

5.5 In den Lärmpegelbereichen (II) und (III) sollen die künftigen Nutzungen der Außenbereichen (z. B. Terrassen, Gärten) auf den lärmabgewandten Seiten errichtet bzw. angelegt werden. Bauteile zwischen den Wohngebäuden sollten durch Garagen, sonstige baurechtlich zulässige Nebenanlagen und/oder massive Mauern geschlossen werden.

5.6 Ausnahmen von den vorgenannten Festsetzungen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

6. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

- 1. **Dachform**
Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.
- 2. **Gestaltung von Doppelhäusern**
Beide Hälften von Doppelhäusern müssen hinsichtlich Dachneigung, Dachmaterial, Dachfarbe, Traufhöhe, Fassadenmaterial und Fassadenfarbe einheitlich ausgeführt werden.
- 3. **Dachgauen**
Dachgauen müssen mindestens 1,50 m unter der Firsthöhe enden. Dachgauen und Dachschritte müssen mindestens 2,00 m von den jeweiligen Giebelwänden entfernt sein. Es sind auf einer Seite der Dachflächen entweder nur Dachgauen oder nur Dachschritte zulässig. Im Spitzboden sind Dachgauen unzulässig.
- 4. **Vorgartengestaltung**
Die befestigten Flächen für notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge im allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen bei freistehenden Wohnhäusern max. 50% des Bereiches zwischen der Baugrenze und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einnehmen. Bei Doppelhäusern dürfen max. 60% des Bereiches zwischen der Baugrenze und der angrenzenden Verkehrsfläche für die vorgenannten Nutzungen in Anspruch genommen werden.
- 5. Die Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer in den Außenanlagen sind zu befestigen und durch dicke Pflanzungen (Hecken, Sträucher) oder Absmierungen und Pflässen so anzulegen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.
- 6. **Einfriedigungen an Verkehrsflächen**
Einfriedigungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Schnitthecken oder als mit Schnitthecken hinterlagte Stabgitterzäune bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.
- 7. **Abstandsflächen gem. § 6 BauO NRW**
In Bezug auf die Abstandsflächen gelten die Vorschriften des § 6 BauO NRW. Dabei ist abweichend von § 6 BauO NRW bei der Ermittlung des Maßes der Abstandsflächen nicht das natürliche Gelände, sondern die an das Grundstück angrenzende und im Mittel gemessene Gradiente der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße als Bezugspunkt heranzuziehen. Bei Eckgrundstücken ist der aus dem Höhenverlauf der beiden angrenzenden Straßen errechnete Mittelwert maßgeblicher Bezugspunkt.

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

Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Die erforderliche Kompensation für den zu erwartenden Eingriff in die Natur und Landschaft in der Größe von 917 m², kann im Plangebiet nicht nachgewiesen werden und ist gemäß § 1 a Abs. 3 außerhalb des Plangebietes durch die Kompensationsmaßnahme auf dem städtischen Grundstück Gemarkung Eisen, Flur 14, Flurstück 089 auszugleichen.

D. Hinweise / Sonstiges

1. **Niederschlagswasser (LWG NRW)**
Im Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen in die städtische Regenwasserkanalisation einzuleiten. Technische Versickerungsanlagen sind ausgeschlossen. Es gilt die Abwasserbeseitigungspflicht des Landeswassergesetzes. Weitere Auskünfte erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb (STEB) der Stadt Paderborn.

2. **Entwässerungstechnische Erschließung**
Für alle Bauvorhaben im rückwärtigen Plangebiet ist ein gemeinschaftliches Entwässerungskonzept mit Überflutungsschutz zu erstellen und dem STEB vorzulegen. Die gemeinschaftlichen Entwässerungsleitungen (RW- und SW-Leitung) sind an den vom STEB herzustellenden Regen- und Schutzwasserkanal anzuschließen.

3. **Überflutungsschutz**
Für das Plangebiet ist ein gemeinschaftlicher Überflutungsnachweis zu erstellen und dem STEB vorzulegen. Aufgrund des nach Norden stark abfallenden Geländes ist sicherzustellen, dass bei Starkregeneignissen oberflächlich abfließendes Wasser nicht in die Gebäude (Neu- und Bestandsgebäude) eindringen kann, sondern über den festgesetzten Notwasserweg in Richtung der öffentlichen Grünfläche abgeleitet wird.

4. **Rückstaubebe**
Bei der Erstellung der Wohnbauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstaubebe zu beachten. Unter der Rückstaubebe liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau durch gestrichelte Tiefgaragen sind vor den Auswirkungen von Starkregen zu schützen.

5. **Hochwasserrisiken**
Starkregeneignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikovorbeugung empfohlen. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundes - (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2013).

6. **Dachbegrünung**
Flachdächer, Carpors und Nebenanlagen können nach Möglichkeit mit einer extensiven Begrünung versehen werden.

7. **Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**
Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Holz und Diisocyanatstoff) ist die aktuelle Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fabrikbetriebe einzuhalten. Für die Benutzung von oberirdischen Gewässern und des Grundwassers (Einkauf, Einnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren erforderlich.

8. **Bodendenkmal**
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 Gemeinde oder der LWL - Archäologie für Westfalen, Am Stadtsitz 24a, 33069 Bielefeld, Tel. 0521/ 52002-50, Fax: 0521/52002-39, E-Mail: lw-archaologie@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Für die Durchführung der archäologischen Untersuchung ist 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten, welche mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, die Stadtarchäologie Paderborn zu kontaktieren und mit ihr abzustimmen, in welcher Form die Bodenergriffe von ihr begleitet werden müssen. (Kontakt: LWL-Archäologie für Westfalen/ Stadtarchäologie Paderborn/ Dr. Sveva Gai Busdorfwall 2, 33098 Paderborn, Tel.: 05251 207 - 7105 oder +49 (151) - 18293564 oder: Sveva.gai@lwl.org; lw-archaologie-paderborn@lwl.org)

9. **Altlasten**
Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abklärung Altlastenstatus / Bodenschutz des Kreises Paderborn umgehend zu beantragen. Die vorgedungenen Abfälle bzw. der verunreinigte Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

10. **Kampfmittelbeseitigung**
Ist bei der Durchführung der Bauarbeiten der Erdausbau außergewöhnlich verlobt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigung Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

11. **Artenschutzrechtliche Verordnungsmaßnahmen (§ 44 BtNatSchG)**
Die Auswirkungen auf die potenzielle Fortpflanzung und Ruhestätten von Fledermäusen und Vögeln sind durch die folgenden Maßnahmen zu vermeiden:
Baubeschränkung
Die Arbeiten von Hohlraum, Gehölzen und der Abriss von Gartenhäusern und Schuppen sind außerhalb der Aktivitätszeiten der von Fledermäusen und Vögeln (15. Oktober bis 29. Februar) durchzuführen. Sollte dieser Termin nicht eingehalten werden können, ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde unter Beteiligung eines Fachfachmannes erforderlich. Eine Rodung bzw. ein Abriss darf nicht erfolgen, bis die Tiere Jungenaufzucht / Brutfähigkeit beendet haben und aus dem Plangebiet abgezogen sind.

Kontrollen
Während Wohngebäude mit Spaltenverstecken im Bereich des Plangebietes in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 14. Oktober abgerissen, so sind diese unmittelbar vor dem Abriss unter Beteiligung eines Fachfachmannes auf Fledermause zu kontrollieren. Ein Abriss darf nicht erfolgen bis die Tiere die Jungenaufzucht / Brutfähigkeit beendet haben und aus dem Plangebiet abgezogen sind.

Ersatzquartiere
Sollten bei den Gebäude- oder Baumhohlraumkontrollen Spuren darauf hindeuten, dass es sich um regelmäßig genutzte Fledermausquartiere oder Nistplätze handelt, sind entsprechend der Anzahl der vorgedungenen Quartiere/Nistplätze, Ersatzquartiere / Nisthilfen in räumlichem Zusammenhang vorzusehen.
Beleuchtung der Freizeitanlagen
Die Beleuchtung der Freizeitanlagen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und durch Höhe, Ausrichtung (nicht nach oben abstrahlend) sowie die Verwendung nicht wärmeleitender Leuchtmittel (z.B. LED) fledermausverträglich anzulegen.

12. **Vogelschutz**
Glasflächen z. B. von Terrasseneinfassungen oder vorgelagerten Laubengängen sollten so ausgeführt werden, dass Vogelkollisionen weitgehend vermieden werden.

13. **Erneuerbare Energien**
Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dachflächen sowie Wandflächen sind ausdrücklich zulässig.
Bei der Erdwärmung (oberflächennahe Geothermie) sind die hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet zu berücksichtigen. Hierzu können Einschränkungen in Bezug auf die Erschließung der Wärmegewinnung und -erwärmung resultieren (u. a. Begrenzung der Bohrtiefe, hydrogeologische Fachbegleitung). Die Nutzung von Grundwasser / Erdwärme unterliegt dem Wasserrecht. Für derartige Nutzungen ist daher vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Behörde einzuholen.

14. **Richtfunktrassen**
Bauliche Anlagen bzw. technische Anlagen wie z.B. Balkräne, Antennen sind mit den Betreibern von Richtfunktrassen abzustimmen. Da nicht auszuschließen ist, dass sich Richtfunktrassen ändern oder weitere Betreiber diese anbieten, sind weitergehende Informationen zu den Betreibern von Richtfunktrassen bei der Bundesnetzagentur einzuholen.

15. **Müll-/Wertstoffsammlung**
Da im Bereich der privaten Erschließungsstraßen keine geeignete Wermöglichkeit für die Müllfahrzeuge vorgesehen ist, müssen alle Abfallbehälter und Wertstofftonnen bzw. -säcke für die Entsorgung an der Querstraße „Am Kalberdanz“ bereitgestellt werden. Hierzu sind auf den privaten Grundstücken im Straßenbereich entsprechende Sammelflächen vorzusehen.

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

Rechtsgrundlagen

- Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baueingetragene und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerklärung) 1980 PlanZV 99 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 15. Dezember in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.12.2016 (GV NRW S. 1162) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2017 (GV NRW S. 1005)
- Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 662) zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV NRW S. 90)

jeweils in der z. Z. geltenden Fassung.

Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 500.

Städtebaulicher Vorentwurf: Nurva Özmen

Planzeichnung: Sylvia Thiele

Stand: Mai 2018

Verfahrensablauf

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte Stand vom November 2017

Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerklärung. Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt.

Paderborn, ...18.06.2018..... Der Bürgermeister i.A. Dienststempel

.....gez. Leßmann..... Vermeidungsdirektor

Für die Erarbeitung des Planentwurfs: Der Bürgermeister i. V.

Technisches Dezernatgez. C. Warnecke.....

Paderborn, ...18.06.2018..... Technische Beigeordnete

Stadtplanungsamtgez. Schulte.....

Paderborn, ...18.06.2018..... Dipl. Ing.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn hat am ...16.02.2017, ... gem. § 2 (1) S. 1 BauGB i. V. m. 1 (8) BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) S. 2 BauGB am ...24.02.2017, ... ortsüblich bekannt gemacht.

Paderborn, ...18.06.2018..... Der Bürgermeister i.V.

.....gez. C. Warnecke..... Technische Beigeordnete

Die Öffentlichkeit wurde gem. §§ 3 (1) i. V. m. 1 (8) BauGB über die vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn am ...16.02.2017, ... beschlossene Änderung des Bebauungsplanes mit seiner Begründung durch die öffentliche Auslegung in der Zeit vom ...27.02.2017, ... bis einschließlich ...27.03.2017, ... unterrichtet. In wurde Gelegenheit zur Aufklärung und Erörterung gegeben. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden am ...24.02.2017, ... ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gem. § 4 (1) BauGB.

Paderborn, ...18.06.2018..... Der Bürgermeister i.V.

.....gez. C. Warnecke..... Technische Beigeordnete

Der Rat der Stadt Paderborn hat gem. §§ 10 (1) i. V. m. 1 (8) BauGB diesen Bebauungsplan am ...14.06.2018, ... als Satzung beschlossen.

Paderborn, ...18.06.2018.....

.....gez. Michael Dreier..... Der Bürgermeister

.....gez. D. Honerhoff..... Ratsherr

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn beschlossene Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gem. §§ 3 (2) i. V. m. 1 (8) BauGB in der Zeit vom