



### Planzonenklärung

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

- WA Allgemeines Wohngebiet
- WA<sup>1</sup> Allgemeines Wohngebiet (s. Punkt 5 der planungsrechtlichen Festsetzungen)
- WA<sup>2</sup> Allgemeines Wohngebiet (s. Punkt 5 der planungsrechtlichen Festsetzungen)
- M Mischgebiet

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

- ± 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse, zwingend

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

- durch Baugrenzen festgelegter überbaubarer Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Baulinie
- o offene Bauweise
- o besondere Bauweise (s. Punkt 2 der planungsrechtlichen Festsetzung)
- △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)**

- Flächen für den Gemeinbedarf (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesellschaftliche und sportliche Zwecke)

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

- Straßenverkehrsflächen (Aufführung nachrichtlich)
- Verkehrsberuhigungszone
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Rad- und Fußweg)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- Versorgungsflächen

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

- öffentliche Grünflächen (Aufführung nachrichtlich)
- Parkanlage
- Spielplatz

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

- Hochwasserrückhaltebecken
- Überschwemmungsgebiet

**Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)**

- Fläche für Aufschüttungen (Lärmschutzwall)

**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)**

- Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Erhaltungsgebiet für Bäume

**Sonstige Planzonen (§ 9 BauGB)**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Grenze des Änderungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- [2] Kennzeichnung der Zuordnungflächen
- Abgrenzung der Zuordnungflächen
- Lärmschutzbereich
- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsanlagen

**Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 66 BauO NRW)**

- SD Satteldach
- 38°/42° Dachneigung 38° als Mindestmaß bis 42° als Höchstmaß
- FD Flachdach
- ± 0,4 WH ± 4,5m maximale Wandhöhe = 4,5 m (s. Punkt 4 der planungsrechtlichen Festsetzung)
- ± 0,4 GH ± 7,0m maximale Gebäudehöhe = 7,0 m (s. Punkt 4 der planungsrechtlichen Festsetzung)

**Darstellungen zur Information**

- Verkehrsgrünflächen
- öffentliche Parkfläche
- Pflanzempfehlung für Bäume
- ± 112,05 Straßenausbaubühne über NN
- Straßenanengung

**Bestandsangaben**

- Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosshöhe
- Wirtschaftliche und Industriegebäude mit Geschosshöhe
- Höhenpunkt
- Fluglinie

Weitere Signaturen siehe DIN 18702

### Textliche Festsetzungen

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO**  
Folgende Nutzungen sind zulässig:  
• Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

**1.2 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO**

- Folgende Nutzungen sind unzulässig:  
• Auf Basis des § 1 Abs. 5 i. V. mit Abs. 9 BauNVO sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsbetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 unzulässig.  
• Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. mit Abs. 9 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsbetriebe gem. § 6 Abs. 3 BauNVO unzulässig.  
• Einzelhandelsbetriebe mit zentral- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (gem. Paderborner Liste). Abweichend hiervon sind Einzelhandelsbetriebe als Nachbarschaftsläden (max. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (gem. Paderborner Liste) zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind auch Einzelhandelsbetriebe als Paderborner Läden mit zentralrelevanten Hauptsortimenten (gem. Paderborner Liste) bis zu einer Verkaufsfläche von max. 400 m<sup>2</sup>, sofern von Bauart keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

**Paderborner Sortimentliste (Einzelhandels- und Zentrenkonzentrierte Junker und Kruse 2009)**

- Nahversorgungsrelevante Sortimente in der Stadt Paderborn**
- Back- und Konditoreiwaren, Metzgerei- und Fleischwaren, Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Getreide, Wein und Spirituosen
  - Schnittblumen
  - Drogewaren und Körperpflegemittel, Parfüme- und Kosmetikartikel, feierkündliche Artikelwaren, Bekleid- und Accessoires, Spielzeug und Spielzeugwaren
  - Schweißwaren, Papier, Büroorganisation, Zeitungen und Zeitschriften

**Zentralrelevante Sortimente (ohne nahversorgungsrelevante Sortimente) in der Stadt Paderborn**

- Sport- und Freizeitartikel, Antiquariat
- Herren-, Damen- und Kinderbekleidung, sonstige Bekleidung (z. B. Berufsbekleidung, Lederbekleidung etc.), Bekleidung für Bedienung, Handarbeitwaren, Wäsche und Modetrends, Bekleidungsartikel
- Schuhe, Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
- Glas, Porzellan, Feinkeramik, Schweißwaren und Bestecke, Haushaltswaren, Geschenkartikel und Souvenirs
- Spielwaren (inkl. Modellbau), Künstler-, Hobby- und Bastelartikel, Sammlerbriefmarken und Briefmarken
- Sportbekleidung und -schuhe, Sportartikel und -geräte, Outdoorartikel (ohne Campingartikel)
- Antiquitäten, Haus- und Heimtextilien, Dekorative, Garten- und Landschaftsartikel, Bekleidungs-, Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Teppiche (Einzelwaren), Wohnrichtungsbedarf
- Elektrogeräte (z. B. weißer Ware, Elektrokleingeräte)
- Unterhaltungselektronik, Rundfunk-, Fernseh-, phonographische Geräte (z. B. braune Waren), Videokamera und Fotoartikel, Telefone und Zubehör, Telekommunikationsartikel
- Bild- und Tonträger, Computer und Zubehör, Software
- Orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf, Hörgeräte, Augenoptikartikel
- Uhren, Schmuck
- Bild- und Kunsthandwerk

**Nicht-Zentralrelevante Sortimente in der Stadt Paderborn**

- Büromöbeln, Büromaterialien, Campingartikel (Zelte, Tische, Stühle etc.), Fahrräder und technisches Zubehör, Möbel (inkl. Bad- und Küchenmöbel), Gartenhäuser, Gartengeräte, Gartennetze und Polstermöbeln, Matratzen, Latzen, Bettwaren, Teppiche (Polsterwaren)
- Bad-Sanitärerzeugnisse und Installationszubehör, Bauelemente, Baustoffe, Holz, Eisenwaren, Beschläge, Elektrischeninstallationsmaterial, Farben, Lacke, Fliesen, Tapeten
- Brennstoffe und Mineralerzeugnisse, Heizungen, Kamine und Pfeiler/Öfen
- Boote und Zubehör, KFZ- und Motorzubehör (ohne Bekleidung im Hauptsortiment), Maschinen und Werkzeuge, Pflanzen und Sämlinge, Pfanzartikel, Pfanzartikel und Marken
- Lampen und Leuchten, Leuchtmittel
- Tiere, Tierhaltung, Zoofutik
- Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien
- Waffen, Angler-, Reiz- und Jagdbedarf (ohne Bekleidung im Hauptsortiment)
- Erotikartikel

**2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- In der besonderen Bauweise (B) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen.
- Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen sind gem. § 23 BauNVO auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Für die vorgeordneten Anlagen gelten unverändert die Bestimmungen des § 19 BauNVO zur Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl. Die Länge des Zufahrtbereiches zwischen bauordnungsmäßig zulässigen Garagen bzw. überdachten Stellplätzen (Carports) und der öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 2 m betragen. An den Längsseiten haben Garagen bzw. überdachte Stellplätze einen Mindestabstand von 1,0 m zu Verkehrsflächen einzuhalten, die zu befestigen sind.

Bis auf Flächen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Mischgebietes jegliche Werbemaßnahmen ausgeschlossen. Sie angrenzende 15 m Grundstücksgrenze ist eine Fahne, jedoch nicht mehr als max. 3 Fahnen pro Grundstück, zulässig.

**3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6)**

- Im mit WA gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

**4. Höhenlage der Baugrunderfläche / Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. mit § 16 i. 16 BauNVO)**

- Aus Gründen des Hochwasserschutzes sowie um bei Starkniederschlägen eine Überflutungsgefahr zu vermeiden, sind die Baugrunderfläche die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche anzufolien. Darüber hinaus ist bei Errichtung der Neubebauung auch sicherzustellen, dass die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (ZXFH) um mindestens 0,15 Meter über der dem Grundstück angrenzenden Straßenebene liegt.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen definiert sich nach § 18 Abs. 1 BauNVO über die zulässige Wand- und Gebäudehöhe. Zur Ermittlung der Höhen baulicher Anlagen sind die erforderlichen Bezugspunkte wie folgt bestimmt:

**Satteldach:**  
Die Wände (WH) wird bei Gebäuden mit Satteldächern zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Wand mit der Unterkante der Dachsparren und der an das Grundstück angrenzenden und im Mittel gemessenen Oberkante der nächstgelegenen ausgeübten Erdreichsoberfläche gemessen (Bezugspunkt).  
Bei Erdgrundstücken ist der aus dem Höhenverlauf der beiden angrenzenden Straßen errechnete Mittelwert maßgeblicher unterer Bezugspunkt.

**Flachdach:**  
Bei Gebäuden mit Flachdächern wird die zulässige Gebäudehöhe (GH) zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberste Bauteile aus Baugruben) und der an das Grundstück angrenzenden und im Mittel gemessenen Oberkante der nächstgelegenen ausgeübten Erdreichsoberfläche gemessen (Bezugspunkt).  
Bei Erdgrundstücken ist der aus dem Höhenverlauf der beiden angrenzenden Straßen errechnete Mittelwert maßgeblicher unterer Bezugspunkt.

Die vorgeordneten Bezugspunkte gelten auch für sonstige privilegierte Vorhaben wie z. B. Garagen und überdachte Stellplätze.

Gebäudehöhen gem. § 16 BauNVO  
Die maximalen Höhen (WH) sowie Gebäudehöhen (GH) sind in der Planzeichnung geregelt. Eine Überschreitung der im Plan festgelegten maximalen Gebäudehöhe ist durch unteregehende Bauteile ausnahmsweise zulässig, wenn sie eine Gesamthöhe von max. 2 m nicht überschreiten.

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

- In den mit WA<sup>1</sup> gekennzeichneten Bereichen sollte die Grundrisgestaltung im Wege der architektonischen Selbsthilfe so optimiert werden, dass alle im Übersichts- befindlichen schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 Lärm abgewandt ausgerichtet werden. An den besonders verletzlichen Fassadenstellen können Treppenhäuser, Böden, Gäste-WC, Vorratsräume und Küchen vorgesehen werden.
- In den Lärmpegelbereichen III bis IV, entlang der Demolder Straße, sollte die Grundrisgestaltung ebenfalls im Wege der architektonischen Selbsthilfe so optimiert werden, dass alle schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 Lärm abgewandt ausgerichtet werden. An den besonders verletzlichen Fassadenstellen können Treppenhäuser, Böden, Gäste-WC, Vorratsräume und Küchen vorgesehen werden.

Sollte eine Lärm abgewandte Ausrichtung für Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nicht möglich sein, sind die Fenster der Räume entsprechend der Schallschutznachweise nach VDI 2719 auszubauen. Zu beachten ist, dass die Schallschirmung von Fenstern nur dann voll wirksam ist, wenn die Fenster geschlossen sind. Hierdurch können Lüftungsprobleme entstehen, die durch eine „Zirkulation“ oder eine „Leitluft“ über Platte oder Nachbarräume ab nur unzureichend lösbar sind. Deshalb sind bei dem Lärmpegelbereich III bei Schlafräumen, -wobu auch Kinderzimmer und Gästezimmer zählen - schallschirmende Lüftungsrichtungen zwingend vorzusehen, deren Schalldämmung die Anforderungen der DIN 4109 erfüllen. Hinsichtlich von Rollädenkästen ist darauf zu achten, dass die Schalldämmung des Fensters nicht verschlechtert wird. Entsprechende konstruktive Hinweise können der VDI 2719 und DIN 4109 entnommen werden.

An den mit den relevanten Lärmpegelbereichen III bis IV zusammenhängenden Fassaden bzw. Baugrenzen sind jeweils bauliche Schutzvorkehrungen mit dem geltenden Schalldämmwert, er R w, in der Außenbauteile gemäß DIN 4109 wie folgt vorzunehmen:

Luftschalldämmwert Außenlärmpegel	Überwachungsraum in Wohnungen Überwachungsraum in Berufsbüros und ähnlichen Unterstützungs- und ähnlichen Räumen	Büroräume und ähnliches
III R 61 bis 65 (dB(A))	35	30
IV R 66 bis 70 (dB(A))	40	35
V R 71 bis 75 (dB(A))	45	40

Die Außenbauteile von Fenstern, bei denen der erdstrahlungsbedingte Auftrieb der im Rahmen angelegten Trägertur nur einen geringen Beitrag zum Innenraumklima beiträgt, werden keine Anforderungen gestellt.

In den Lärmpegelbereichen III bis IV sollten die künftigen Nutzungen der Außenbauteileflächen (z. B. Terrassen, Gärten) auf den Lärm abgewandten Seiten errichtet bzw. angelegt werden. Bauliche Zusätze der Wohngebäude sollten durch Gärten, sonstige baulich zulässige Nebenanlagen und/oder massive Mauerwerk geschlossen werden.

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

Anzumerken ist, dass für Neubauten im Lärmpegelbereich III und IV in der Regel keine besonderen Anforderungen an die Luftschallschirmung der Außenbauteile zu stellen sind, da aufgrund der aktuellen Energieeffizienzanforderung (EeV) bereits erforderliche Bauvorschriftenkonzepte für Wände, Dächer und Türen erforderlich werden, die ein entsprechendes bewertetes Schalldämmmaß R w für einen entsprechenden Schalldämmwert im Gebäuderaum nach DIN 4109 gewährleisten.

Die DIN 4109 sowie die VDI-Richtlinie 2719 können im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

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

**Örtliche Bauvorschriften (§ 6 § 66 BauO NW)**

- 1. Abstandsflächen (§ 6 BauO NW)**  
In Bezug auf die Abstandsflächen gelten die Vorschriften des § 6 BauO NRW. Dabei ist abweichend von § 6 bei der Ermittlung der Maßstäbe der Abstandflächen hinsichtlich der Höhe, sondern die an das Grundstück angrenzende und im Mittel gemessene Oberkante der nächstgelegenen ausgeübten Erdreichsoberfläche der angrenzenden Verkehrsfläche zu berücksichtigen, die aus dem Höhenverlauf der beiden angrenzenden Straßen errechnete Mittelwert maßgeblicher Bezugspunkt.

**2. Gestaltung**

**Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen**  
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Dachneigung, Dachmaterial, Dachfarbe, Traufhöhe, Fassadenmaterial und Fassadenfarbe einheitlich auszuführen.

**Dächer**  
Als Dacheneindeckungsmaterial der geneigten Dächer sind Dachziegel oder Dachpflaster zu verwenden. Zudem sind auch begrünte Dächer. Steigende Traufen sind unzulässig.

**Dachgärten**  
Dachgärten sind zulässig. Sie sind aus der Dachfläche und nicht aus der Wandfläche zu entwickeln. Im Bereich der Dachflächen sind nur zulässig. Zudem müssen Dachgärten mindestens 1,50 m unter der Erdoberfläche einbetoniert sein. Die Dachfläche muss mit einem geeigneten Belag versehen sein, der die erforderliche Tragfähigkeit und die erforderliche Wasserdichtigkeit gewährleistet. Die Dachfläche muss mit einem geeigneten Belag versehen sein, der die erforderliche Tragfähigkeit und die erforderliche Wasserdichtigkeit gewährleistet.

**Gebäudebesatz**  
Gebäudebesatz ist in Material und Farben der Gebäudeaufenthalts herzustellen. Soweit möglich, ist der Sockel durch Bodenaufschüttungen und Heranrücken des Geländes an das Gebäude zu verdecken.

**3. Vorkennungen**  
Die befestigten Flächen für notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge im allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen bei freistehenden Wohnhäusern maximal 50 % des Bereichs zwischen der Baugruben- und der angrenzenden Verkehrsfläche einnehmen. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen dürfen maximal 60 % des Bereichs zwischen der Baugruben- und der angrenzenden Verkehrsfläche für die vorgeordneten Nutzungen in Anspruch genommen werden. Die Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer in den Außenanlagen sind zu befestigen und durch diese Plananlagen (Höhen, Stützpunkte) oder Abmaßeinheiten und Palisaden so anzulegen, dass diese für öffentliche Verkehrsmittel nicht zugänglich sind.

**4. Einfriedungen an Verkehrsflächen**  
Bauliche Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als Mauerwerk in Material und Farbe der Baugruben- und der angrenzenden Verkehrsfläche auszuführen. Die Einfriedungen sind als Mauerwerk auszuführen. Die Einfriedungen sind als Mauerwerk auszuführen. Die Einfriedungen sind als Mauerwerk auszuführen.

**5. Werbeanlagen im Mischgebiet**  
**Größe und Ausrichtung**  
Für die Größe und Ausrichtungen von Werbeanlagen an Gebäuden im Mischgebiet gelten folgende Maßgaben:  
• Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Selbstständige und hinterleuchtete Schilder in Form von Einzelbeständen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.  
• Symbole, die der Wiedererkennung dienen, dürfen die vorgeordneten Abmessungen im Einzelfall überschreiten, jedoch nicht mehr als 10 m überschreiten.  
• Horizontale Werbeanlagen dürfen eine Länge von max. 1/3 der Gebäudefrontlänge und vertikale Werbeanlagen eine Länge von max. 1/3 der Gebäudehöhe nicht überschreiten.  
• Alle Höhen- und Größenangaben beziehen sich auf die gesamte Werbeanlage einschließlich dem Hintergrundbild, sofern diese der Werbeanlage zuzurechnen ist.

**Bekleidung**  
Die Bekleidung von Werbeanlagen muss blendfrei sein, Lauf-, Wechsel-, Birk- und Birktschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig.

**6. Naturschutzbezogene Festsetzungen (§ 1a Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

**1. Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung gem. § 9 Abs. 1 a BauGB**  
Dem Eingriff durch neue Verkehrsflächen in der Größe von 4.482 m<sup>2</sup> im Eingriffs- und Zuordnungsplan mit [1] gekennzeichnet, wird im Plangebiet auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der Größenordnung von 2,174 m<sup>2</sup> mit dem Aufwertungsfaktor 1,9 zugeordnet. In der Planzeichnung sind die Fläche mit [1] gekennzeichnet.

Dem Eingriff durch neue Verkehrsflächen in der Größe von 10.381 m<sup>2</sup> im Eingriffs- und Zuordnungsplan mit [2] gekennzeichnet, wird im Plangebiet auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der Größenordnung von 8,207 m<sup>2</sup> mit dem Aufwertungsfaktor 1,9 zugeordnet. In der Planzeichnung sind die Fläche mit [2] gekennzeichnet.

Dem Eingriff durch neue Verkehrsflächen in der Größe von 10.381 m<sup>2</sup> im Eingriffs- und Zuordnungsplan mit [3] gekennzeichnet, wird im Plangebiet auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der Größenordnung von 8,207 m<sup>2</sup> mit dem Aufwertungsfaktor 1,9 zugeordnet. In der Planzeichnung sind die Fläche mit [3] gekennzeichnet.

Dem Eingriff durch neue Verkehrsflächen in der Größe von 10.381 m<sup>2</sup> im Eingriffs- und Zuordnungsplan mit [4] gekennzeichnet, wird im Plangebiet auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der Größenordnung von 8,207 m<sup>2</sup> mit dem Aufwertungsfaktor 1,9 zugeordnet. In der Planzeichnung sind die Fläche mit [4] gekennzeichnet.

**2. Artenschutz gem. §§ 44 und 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**  
Die Beseitigung bestehender Gebüsch sowie Fleck- und Rodungsarbeiten sind im Rahmen entsprechender Verfahren entschuldigungslos zu betreiben und sollen im Zeitraum November - Februar durchgeführt werden. Für Durchführung von Rodungsarbeiten sind vorhandene Gebüsch sind diese auf möglicherweise anzufliegende Fledermausarten/Vogel zu untersuchen. Sollten im Vorfeld Untersuchungen von Fledermausarten nachgewiesen werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Landesbehörde (ULB) abzustimmen und je nach Ergebnis ein angepasstes Abwehrmaß zu ermitteln.

Vor Durchführung von Arbeiten ohne Fledermaus sind Ersatzmaßnahmen für Fledermaus zu installieren. Für die Errichtung eines größeren Winterquartiers besteht sich die geplante Habitatanlage an Gemeindeflächen (Mischgebiet) in der Größe von 12.259 m<sup>2</sup> in der befristeten Gebührensfläche an süd. Rand des Gebührensgebietes zu installieren. Diese Quartiere sollen sich für Wohngebäude von Feldwegen geeignet sein. Zusätzlich sind Spaltenbereiche zu installieren.

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2019 (BGBl. I S. 1722).
- Bauzonenverordnung (BauZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.08.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Planzonenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutz bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutz bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
- Alle Höhen- und Größenangaben beziehen sich auf die gesamte Werbeanlage einschließlich dem Hintergrundbild, sofern diese der Werbeanlage zuzurechnen ist.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.02.2015 (GV NRW S. 208).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BAuO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294).

Jeweils in der Z. Z. geltender Fassung.  
Die innerhalb der Grundstücksflächen gestrichelt dargestellten Gebäudeumrisse und die vorgezeichneten Grundstücksausrichtungen sind unverbindliche Vorklänge und keine Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplans entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 1000.  
Städtebaulicher Entwurf: Hubert Daniel  
Planzeichnung: Angelika Burtel

Stand: November 2015

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am 11.06.2015 nach § 2 (1) BauGB die Aufhebung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde am 14.06.2015 öffentlich bekannt gemacht.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am 05.11.2015 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie Auswertungen informiert. Ort und Zeit wurden am 14.08.2015 öffentlich bekannt gemacht.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am 17.03.2016 diesen Bebauungsplan gemäß § 9 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist am 13.11.2015 öffentlich bekannt gemacht worden.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am 05.11.2015 beschlossene Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung gemäß § 9 (2) BauGB in der Zeit vom 23.11.2015 bis 13.11.2015 einschließliche öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 13.11.2015 öffentlich bekannt gemacht worden.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am 17.03.2016 diesen Bebauungsplan gemäß § 9 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist am 13.11.2015 öffentlich bekannt gemacht worden.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am 17.03.2016 diesen Bebauungsplan gemäß § 9 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist am 13.11.2015 öffentlich bekannt gemacht worden.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am 17.03.2016 diesen Bebauungsplan gemäß § 9 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist am 13.11.2015 öffentlich bekannt gemacht worden.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am 17.03.2016 diesen Bebauungsplan gemäß § 9 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist am 13.11.2015 öffentlich bekannt gemacht worden.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am 17.03.2016 diesen Bebauungsplan gemäß § 9 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist am 13.11.2015 öffentlich bekannt gemacht worden.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am 17.03.2016 diesen Bebauungsplan gemäß § 9 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist am 13.11.2015 öffentlich bekannt gemacht worden.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am 17.03.2016 diesen Bebauungsplan gemäß § 9 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist am 13.11.2015 öffentlich bekannt gemacht worden.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am 17.03.2016 diesen Bebauungsplan gemäß § 9 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist am 13.11.2015 öffentlich bekannt gemacht worden.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am 17.03.2016 diesen Bebauungsplan gemäß § 9 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist am 13.11.2015 öffentlich bekannt gemacht worden.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am 17.03.2016 diesen Bebauungsplan gemäß § 9 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist am 13.11.2015 öffentlich bekannt gemacht worden.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am 17.03.2016 diesen Bebauungsplan gemäß § 9 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist am 13.11.2015 öffentlich bekannt gemacht worden.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am 17.03.2016 diesen Bebauungsplan gemäß § 9 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist am 13.11.2015 öffentlich bekannt gemacht worden.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am 17.03.2016 diesen Bebauungsplan gemäß § 9 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist am 13.11.2015 öffentlich bekannt gemacht worden.