

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO)

- 1.1 In dem festgesetzten urbanen Gebiet sind die gem. § 6a (3) Nr. 1-2 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig.
- 1.2 In dem festgesetzten urbanen Gebiet sind Betriebe und Anlagen die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen unzulässig.
- 1.3 In dem festgesetzten urbanen Gebiet ist im Erdgeschoss des zur Detmolder Straße orientierten Gebäudeteils gem. § 6a (4) Nr. 1 BauNVO eine Wohnnutzung unzulässig.
- 1.4 Gemäß § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Vorhabenbereich nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

- 2.1.1 Die maximal zulässigen Baukörperhöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung in Meter über NHN festgesetzt. Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist die Oberkante der baulichen Anlage.
- 2.1.2 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten etc.) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 1,50 m zugelassen werden, sofern diese Bauteile mindestens 1,50 m von den Außenwänden des Gebäudes zurücktreten. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- 2.1.3 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für Anlagen zur Solarenergiegewinnung ist allgemein zulässig, sofern die Gesamthöhe dieser Anlagen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreitet und diese mindestens 1,50 m von den Außenwänden des Gebäudes zurücktreten.

2.2 Grundflächenzahl

- 2.2.1 Die Flächen für wasserdurchlässige Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen sind nicht auf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnen

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (2) BauNVO)

- 3.1 Auf der zur Detmolder Straße orientierten Gebäudeseite ist eine Überschreitung der festgesetzten Baulinie durch untergeordnete Gebäudeteile im II-IV Vollgeschoss um bis zu 2 m zulässig, sofern eine Länge von 3 m nicht überschritten wird.

4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (4) und (5) BauNVO)

- 4.1 In dem festgesetzten urbanen Gebiet sind Tiefgaragen (TGa), Stellplätze (St) und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Fahrradabstellanlagen, Spielplätze und Standorte für Abfallbehälter weiterhin zulässig.
- 4.2 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind die Decken der Tiefgaragen, mit Ausnahme der Flächen für die Erschließung und für Nebenanlagen, mit einer Substratschicht zu überdecken und dauerhaft zu begrünen. Die Aufbaustärken der durchwurzelbaren Substratschichten werden wie folgt als Mindestmaß festgelegt:
 - Rasen und Staudenflächen: 40 cm
 - Gehölze und Hecken: 70 cm
 - Kleinbäume und Großgehölze: 100 cm

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

5.1 Straßenverkehrslärm

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei der Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an das Schalldämmmaß von Außenbauteilen gestellt. Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Die verschiedenen Lärmpegelbereiche sind für die jeweiligen Außenwände in der Planzeichnung festgesetzt. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches Schalldämmmaß Erf. $R'_{w,res}$	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
I	bis 55 dB(A)	30	-
II	56 bis 60 dB(A)	30	30
III	61 bis 65 dB(A)	35	30
IV	66 bis 70 dB(A)	40	35
V	71 bis 75 dB(A)	45	40
VI	76 bis 80 dB(A)	50	45

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R'_{w,res}$ hat nach DIN 4109 zu erfolgen.

In den Bereichen des Plangebietes, in denen Beurteilungspegel in der Nacht von mehr als 45 dB(A) auftreten (LP III - VI), sind für Fenster von Schlafräumen mechanische Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

6. Flächen zur Anpflanzung und / oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

6.1 In dem festgesetzten urbanen Gebiet sind mindestens 5 standortgerechte, heimische Laubbäume 2. Ordnung (s. Pflanzliste) zu pflanzen.

Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:

Bäume II. Ordnung – vHei 2xv:

Acer campestre – Feldahorn

Carpinus betulus – Hainbuche

Prunus avium – Vogelkirsche

Salix caprea – Sal-Weide

Sorbus aucuparia – Vogelbeere

1. Werbeanlagen

- 1.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.2 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Die Länge der Werbeanlagen darf $\frac{1}{2}$ der jeweiligen Gebäudefrontlänge nicht überschreiten.
- 1.3 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Fensterunterkante des ersten Obergeschosses zulässig.
- 1.4 An oder auf Einfriedungen sind Werbeanlagen unzulässig.
- 1.5 Ausgeschlossen sind freistehende Werbeanlagen sowie Lichtwerbung mit Laufschriften und wechselndem Licht, Lichtwerbung durch Leuchtkörper, die bewegt werden oder deren Träger bewegt werden, fluoreszierende Werbung und Wechselbildwerbung.

2. Einfriedungen

- 2.1 Als Einfriedung der privaten Grundstücksflächen sind entlang der nordwestlichen Flächen für Bahnanlagen nur heimische Hecken in Verbindung mit durchsehbaren Metallgitterzäunen in einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.
- 2.1 Als Einfriedung der privaten Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur heimische Hecken in Verbindung mit durchsehbaren Metallgitterzäunen in einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.

Die bestehende Mauer entlang der südlichen Grenze des Vorhabengebietes ist zu erhalten. Sollte dies im Rahmen der Umsetzung der Planung nicht möglich sein, ist als Einfriedung in diesem Bereich eine neue Mauer oder ebenfalls eine Verbindung aus heimischen Hecken und durchsehbaren Metallgitterzäunen in einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.

3. Nebenanlagen

- 3.1 Die Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer in den Außenanlagen sind zu befestigen und durch dichte Pflanzung (Hecken, Sträucher) oder Einhausungen, Abmauerung und Palisaden so anzulegen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

Hinweise

1. **Archäologische Bodenfunde**

Mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erdarbeiten ist die Stadtarchäologie Paderborn, Frau Dr. Sveva Gai, Museum in der Kaiserpfalz, Am Ikenberg, 33098 Paderborn, Tel. 05251 2077105, Fax: 05251 69317-99; E-Mail: lwl-archaeologie-paderborn@lwl.org, schriftlich zu benachrichtigen, um mit ihr die geplanten Eingriffe zu koordinieren. Die Erdarbeiten erfolgen ausschließlich nach Rücksprache und ggf. in Anwesenheit eines/r Archäologen/in sowie in enger Abstimmung mit den Fachbehörden vor Ort. Es obliegt der Stadtarchäologie Paderborn die Befundlage im Planungsgebiet zu beurteilen und etwaige weiterführende Maßnahmen gemäß DSchG NRW mit den Oberen und Unteren Denkmalschutzbehörden zu koordinieren.

Um Bauzeitverzögerung zu vermeiden, wird empfohlen, vom Tiefbau betroffene Flächen in Zusammenarbeit mit der Stadtarchäologie Paderborn frühzeitig zu öffnen, damit die Sachlage vor Ort adäquat beurteilt werden kann. Hierzu bedarf es der Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe.

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 dem LWL- Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel: 0521/52002-50, Fax: 0521/52002-39, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. **Kampfmittelfunde**

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt 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. **DIN-Normen/Richtlinien**

Die DIN-Normen werden zur Einsichtnahme bereitgehalten und können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

4. **Artenschutz**

Gehölzentfernungen und Abbrucharbeiten sind zum Schutz europäischer Vogelarten nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.10. - 28.02.) durchzuführen. Die Fällung eines Höhlenbaumes (Baumkataster-Paderborn: Nr. 2), ist – sofern erforderlich – zudem nur nach fachgutachterlichem Ausschluss von geschützten Fledermaus- bzw. Vogelarten zulässig.

Zum Schutz Gebäude-gebundener Fledermausarten ist ganzjährig im Rahmen der Genehmigungsplanung eine Betroffenheit fachgutachterlich und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auszuschließen.

5. **Niederschlagswasser**

Die Grundstücksentwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser soll an die bestehenden Anschlüsse in der Detmolder Straße angebunden werden.

Für Grundstücke mit mehr als 800 qm abflusswirksamer Fläche ist ein Nachweis der „Sicherheit gegen Überflutung beziehungsweise einer kontrollierten schadlosen Überflutung“ – der sog. Überflutungsnachweis – zu erbringen.

Gemäß vorliegendem Überflutungsnachweis wird das Wasser im Überflutungsfall zunächst in einem Stauraumkanal und anschließend (Restvolumen) in den, innerhalb der ausreichend vorhandenen Grünflächen vorgesehenen, Flutmulden zurückgehalten, um Bauwerke und Freianlagen vor Schäden durch Überflutung zu schützen.

Entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.