

# Textliche Festsetzungen

## **A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)**

### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)**

#### **1.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNO)**

Die maximale zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Es gilt der Eintrag der Planzeichnung.

#### **1.2 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)**

Die maximal zulässige Wandhöhe und Firsthöhe wird durch Eintrag der jeweils maximalen Höhe in Metern über Normalhöhennull (WH und FH) im Plan festgesetzt.

Die Wandhöhe (WH) wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Wand und der Unterkante Dachsparren. Als Firsthöhe gilt der oberste Punkt der Dachkonstruktion.

### **2. Bezug zum Durchführungsvertrag (§ 9 (2) i. V. m. § 12 (3a) BauGB)**

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst das Flurstück 1345, Flur 26, Gemarkung Paderborn mit insgesamt etwa 721qm. Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

## **B. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)**

### **Örtliche Bauvorschriften**

#### **1. Dachform und Dachneigung**

Die zulässige Dachform und Dachneigung ergibt sich aus dem Eintrag in der Planzeichnung.

#### **2. Standorte von Mülltonnen und Luftwärmepumpe**

Die Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer sowie für Luftwärmepumpen in den Außenanlagen sind zu befestigen und durch dichte Pflanzungen (Hecken, Sträuchern) oder Abmauerungen so anzulegen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können. Hierfür ist eine Mindesthöhe von 1,50 m einzuhalten.

## **C. Hinweise/Sonstiges**

### **1. Niederschlagswasserbeseitigung (§ 44 Landeswassergesetz NRW)**

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 (STEB).

### **2. Archäologische Bodenfunde**

Um archäologische relevante Fragestellungen (Untersuchungen im Vorfeld) zu klären, ist mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten, welche mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, die LWL-Archäologie für Westfalen/Stadtarchäologie Paderborn, Museum in der Kaiserpfalz, Am Ikenberg, 33098 Paderborn, Tel.: 05251/2077105, Fax: 05251/6931799,

E-Mail: [lwl-archaeologie-paderborn@lwl.org](mailto:lwl-archaeologie-paderborn@lwl.org), schriftlich zu kontaktieren.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder ergeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der LWL-Archäologie für Westfalen/Stadtarchäologie Paderborn (o. g. Kontaktdaten) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

### **3. 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 Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

### **4. Altlasten**

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Paderborn umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

### **5. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl und Dieselkraftstoff) 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. Starkregenereignisse**

Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikovorsorge empfohlen. Über Möglichkeiten der Eigenterversorgung informiert die aktuelle Hochwasserschutzfibel "Objektschutz und bauliche Vorsorge" des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.

Im gesamten Plangebiet sind auf den privaten Grundstücken Maßnahmen zu treffen, die sicherstellen, dass das Wasser gefasst sowie geordnet abgeleitet wird.

Nachbargrundstücke dürfen nicht geschädigt werden, wenn bei Extremregenereignissen Niederschlagswasser über die Notentwässerungssysteme der Dachflächen und befestigten Flächen abfließt.

### **7. Beachtung der Rückstauenebene**

Bei der Erstellung der Bebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen fachgerecht gegen Rückstau gesichert werden. Die Höhe der Rückstauenebene ist in der Abwassersatzung der Stadt Paderborn definiert.

### **8. Bodenschutz**

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

### **9. Vogelschutz**

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

## **C. Hinweise/Sonstiges**

### **10. Artenschutz**

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gem. § 44 (1) BNatSchG für Vogelarten kann im Plangebiet unter Berücksichtigung folgender Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden:

Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sind außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) und somit nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächeninanspruchnahmen außerhalb dieses Zeitraums, ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Bereiche frei von einer Quartiersnutzung sind.

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf den vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbauten Bereiche zu beschränken. Hiermit soll sichergestellt werden, dass zu erhaltende Vegetationsbestände der näheren Umgebung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

### **11. DIN-Normen / Richtlinien**

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