Festsetzungen

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

SO — Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "sport-, gesundheits- und bildungsbezogene Einrichtungen"

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16, 17 und 19 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,6 — Grundflächenzahl

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

durch Baugrenzen festgelegte überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

o — offene Bauweise

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

z.B. St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit Angabe der Anzahl der zulässigen Einzelstellplätze, hier Fläche A, B und C

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und Ihre Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, die von jeglicher Bebauung frei zu halten sind

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

öffentliche Verkehrsfläche, hier: Straßenverkehrsfläche (Aufteilung nachrichtlich)

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung "Fuß- und Wanderweg"

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Golfplatz"

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 2 BauGB)

Umgrenzung der Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
zugleich
Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)

Flächen für das Anpflanzen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzung von Bäumen

Erhaltungsgebot für Bäume

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW)

SD — Dachform: Satteldach

45° — Dachneigung: 45°

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

MR Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger

Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB)

An- und Abflugbereich sowie Flugbetriebssektor für den Sonderlandeplatz Paderborn - Haxterberg

Geschützter Landschaftsbestandteil gemäß Landschaftsplan Paderborn - Bad Lippspringe, hier Ziffer 2.4.73 LB, "Baumreihen und Gehölzstreifen am Haxterberg"

Bestandsangaben

Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosszahl

Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschosszahl

Höhenlinie

140,1 — Höhenpunkt

Flurgrenze

Weitere Signaturen siehe DIN 18 702

Textliche Festsetzungen

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

SO = Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "sport-, gesundheits- und bildungsbezogene Einrichtungen"

Ausschließlich zulässig sind:
1.1 Verwaltungsgebäude,
1.2 eine Schank- und Speisewirtschaft,
1.3 Trainingseinrichtungen mit Übungsbahnen,
1.4 Seminarräume und Hörsäle sowie Sozialräume,
1.5 Räume für Ärzte und Physiotherapeuten,
1.6 sonstige Anlagen und Einrichtungen für sportliche und gesundheitsfördernde Betätigung,
1.7 eine Wohnung für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen,
1.8 Verkaufsfläche von maximal 50 qm für fachbezogene Sportartikel,
1.9 Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für die Tierhaltung, sofern diese der sport-, gesundheits- und bildungsbezogenen Betätigung dient oder zum Zwecke der Landschaftspflege im Geltungsbereich des Plangebietes erforderlich ist.

2. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

2.1 Bereich des Sondergebietes

Zulässig sind Nebenanlagen Im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Darüber hinaus sind die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen Im Bereich des Sondergebietes Im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig, Dieses gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energie.

Im Bereich des Sondergebietes sind nicht überdachte Stellplätze ausschließlich innerhalb der getroffenen "Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze" (Teilflache A, B und C) zulässig. Anstelle nicht überdachter Stellplätze können im Bereich der Teilfläche C - davon abweichend - maximal fünf überdachte Stellplätze bzw. Garagen erstellt werden.

Eine Überschreitung der In der Planzeichnung getroffenen Angaben zur Anzahl der maximal zulässigen nicht überdachten Einzelstellplätze Im Bereich der Teilfläche A, B und C sowie der maximal zulässigen überdachten Einzelstellplätze bzw. Garagen Im Bereich der Teilfläche C ist vor dem Hintergrund der Einhaltung schalltechnischer Anforderungen - ohne erneuten Nachweis der schalltechnischen Anforderungen - unzulässig.

3. Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Golfplatz"

Zulässig sind Im Bereich der privaten Grünfläche die folgenden baulichen Anlagen und Einrichtungen:

3.1 Abgrabungen bis zu einer Tiefe von 1,50 m, einschließlich Anlage von Wasserflächen bis zu einer Obertläche von maximal 6.000 qm und hier bis zu einer Tiefe von 2,50 m,

3.2 Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 3,50 m,

Als Bezugspunkt für die Bemessung der maximal zulässigen Abgrabungen bzw. Aufschüttungen gilt das natürliche Gelände, gemessen an der jeweiligen baulichen Anlage,

Zulässig sind im Bereich der privaten Grünfläche ferner:

3.3 die im Zusammenhang mit der Ausübung des Golfsportes stehenden untergeordneten baulichen Anlagen und Einrichtungen Im Sinne von § 14 Abs. 1 BauGB,
Im Einzelnen umfassen diese baulichen Anlagen und Einrichtungen:

- Gebäude bis zu 30 cbm Brutto-Rauminhalt - dazu zählen auch Unterstände und Abschlaghütten, nicht zulässig sind hier jedoch Aufenthaltsräume, Ställe, Aborte oder Feuerstätten mit entsprechendem Brutto-Raumlnhalt (Im Sinne von § 65 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW);
- Schutzhütten für Wanderer (Im Sinne von § 65 Abs. 1 Nr. 7 BauO NRW);
- Brücken und Durchlässe bis zu 5,0 m Lichtweite (Im Sinne von § 65 Abs. 1 Nr. 15 BauO NRW);
- bauliche Anlagen, die der Ausstattung oder der zweckentsprechenden Gestaltung und Einrichtung von Grünflächen, hier des Golfplatzes dienen, wie Abschlagplätze, Spielbahnen (Fairways), Grüns (Greens) und Vorgrüns, Finnenbahnen, Raue (Hard-Roughs), Semiraue (Roughs oder Semiroughs), Wege und Bunker sowie Bänke, Sitzgruppen, Pergolen (im Sinne von § 65 Abs. 1 Nr. 28 und Nr. 29 BauO NRW),
- Wege und Laufbahnen
- Stützmauern bis zu 1,0 m Höhe über der Geländeoberfläche
- Werbeanlagen und Hinweiszeichen Im Sinne von § 65 Abs. 1 Nr. 33 BauO NRW

Darüber hinaus sind andere bauliche Anlagen und Einrichtungen - auch Anlagen und Einrichtungen im Sinne von § 65 Abs. 1 BauO NRW - nicht zulässig.

Im Besonderen sind Im Bereich der Grünfläche unzulässig:

- Einfriedungen jeder Art und unabhängig ihrer Höhe - mit Ausnahme von offenen Einfriedungen für landwirtschaftliche Nutzungen und einfriedenden Begrünungen,
- nicht überdachte Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen,

4. Flächen für Maßnahmen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

4.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
sowie Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die gemäß Planzeichnung festgesetzten und umgrenzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) sind mit einer flächigen und dauerhaften Bepflanzung aus standortgerechten und heimischen Gehölzen (Hochstämme, Heister und Sträucher) im Sinne der nachfolgenden Vorgaben zu bepflanzen.

Die Anpflanzung hat mit Gehölzarten entsprechend der unter Ziffer 4.8 dargelegten Pflanzliste zu erfolgen.

Auf den betreffenden Flächen sind die Anpflanzungen vollflächig in dichtem Pflanzverband zu erstellen.
Dieses beinhaltet pro 1,5 qm Ausgleichs- bzw. Pflanzfläche - rechnerisch - mindestens ein Gehölz der angegebenen Mindestqualität entsprechend der Pflanzliste anzupflanzen.

In Abhängigkeit von der Auswahl und Anordnung der Gehölzarten kann die Pflanzdichte innerhalb der Ausgleichs- bzw. Pflanzfläche variiert werden, muss die getroffenen Anforderungen (ein Gehölz/ 1,5 qm) - bezogen auf die Gesamtpflanzfläche - jedoch rechnerisch erfüllen.

Im Bereich der Gesamtpflanzfläche ist ein Anteil von mindestens 5 % mit Laubbäumen 1. bzw. 2. Ordnung zu bepflanzen.

Die Größe und Pflanzqualität dieser Laubbäume muss die folgende Mindestanforderung erfüllen: Hei, 2xv., o. B., 125-150 (Heister, 2x verpflarrzt, ohne Ballen, 125 bis 150 cm Höhe, gemessen ab Wurzelhals).

4.2 Flächen der Kalkscherbenfelder/
Sonstige Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Bereich der privaten Grünfläche ist auf einer Gesamtfläche von mindestens 8.000 qm die Realisierung weiterer Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) festgesetzt.

Auf den betreffenden Kalkscherbenflächen ist der anstehende Oberboden zugunsten des örtlich anstehenden und standortgerechten Steinmaterials des Untergrundes auszutauschen.

Auf den betreffenden Kalkscherbenflächen ist eine dauerhafte - auch punktuelle - Gehölzbepflanzung unzulässig. Gleichfalls ist auch ein Gehölzaufwuchs grundsätzlich auszuschließen.

4.3 Flächen des Hard-Roughs/
Sonstige Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Bereich der privaten Grünfläche ist auf einer Gesamtfläche von mindestens 80.000 qm die Realisierung weiterer Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) festgesetzt.

Die betreffenden Flächen des Hard-Roughs sind teilweise mit einer flächigen und dauerhaften Bepflanzung aus standortgerechten und heimischen Gehölzen (Hochstämme, Heister und Sträucher) im Sinne der nachfolgenden Vorgaben zu bepflanzen.

Die Anpflanzung hat mit Gehölzarten entsprechend der unter Ziffer 4.8 dargelegten Pflanzliste zu erfolgen.

Auf den betreffenden Flächen sind die Anpflanzungen auf einem Flächenanteil von mindestens 20 % und höchstens 30 % in dichtem Pflanzverband zu erstellen.
Dieses beinhaltet pro 1,5 qm Pflanzfläche - rechnerisch - mindestens ein Gehölz der angegebenen Mindestqualität entsprechend der Pflanzliste anzupflanzen.

In Abhängigkeit von der Auswahl und Anordnung der Gehölzarten kann die Pflanzdichte innerhalb der Pflanzfläche variiert werden, muss die getroffenen Anforderungen (ein Gehölz/ 1,5 qm) - bezogen auf die Gesamtpflanzfläche - jedoch rechnerisch erfüllen.

Im Bereich der Gesamtpflanzfläche ist ein Anteil von mindestens 5 % mit Laubbäumen 1. bzw. 2. Ordnung zu bepflanzen.

Die Größe und Pflanzqualität dieser Laubbäume muss die folgende Mindestanforderung erfüllen: Hei, 2xv., o. B., 125-150 (Heister, 2x verpflarrzt, ohne Ballen, 125 bis 150 cm Höhe, gemessen ab Wurzelhals).

Auf den verbleibenden Flächen des Hard-Roughs ist eine dauerhafte Vegetationsbedeckung aus Kraut- und Grasarten anzulegen und sicherzustellen.

Diese Flächen sind als Weide, Wiese (Dauergrünland) oder gleichwertig zu nutzen und extensiv zu bewirtschaften bzw. zu pflegen.

Abweichend ist auf den betreffenden Flächen oder auf Teilflächen auch eine sukzessive Vegetationsentwicklung zulässig.

4.4 Flächen des Roughs/
Sonstige Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Bereich der privaten Grünfläche ist auf einer Gesamtfläche von mindestens 170.000 qm die Realisierung weiterer Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) festgesetzt.

Auf den betreffenden Flächen des Roughs ist eine dauerhafte Vegetationsbedeckung aus Kraut- und Grasarten anzulegen und sicherzustellen.

Diese Flächen sind als Weide, Wiese (Dauergrünland) oder gleichwertig zu nutzen und extensiv zu bewirtschaften bzw. zu pflegen.

Abweichend ist auf den betreffenden Flächen oder auf Teilflächen auch eine sukzessive Vegetationsentwicklung zulässig.

Eine - auch punktuelle - Gehölzbepflanzung ist jedoch unzulässig; gleichfalls ist auch ein Gehölzaufwuchs grundsätzlich auszuschließen.

4.5 Bepflanzungen auf den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Bereich der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, ist eine dauerhafte Vegetationsbedeckung mit Kraut- und Grasarten anzulegen und sicherzustellen.

Die betreffenden Flächen sind als Weide, Wiese (Dauergrünland) oder gleichwertig zu nutzen und extensiv zu bewirtschaften bzw. zu pflegen.

Abweichend ist auf den betreffenden Flächen oder auf Teilflächen auch eine sukzessive Vegetationsentwicklung zulässig.

Eine - auch punktuelle - Gehölzbepflanzung ist jedoch unzulässig; gleichfalls ist auch ein Gehölzaufwuchs grundsätzlich auszuschließen.

4.6 Bepflanzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 60 Bäume als Hochstamm zu pflanzen.

Bei den in der Planzeichnung dargestellten Standorten der Bäume handelt es sich um vorgeschlagene Standorte. Abweichende Standorte sind im Bereich der betreffenden Verkehrsflächen zulässig, jedoch ist die Anzahl der zu pflanzenden Bäume bindend.

Die Anpflanzung hat mit Bäumen entsprechend der unter Ziffer 4.8 dargelegten Pflanzliste zu erfolgen.

Alternativ können Obstbäume entsprechend der In der Begründung benannten Sorten gepflanzt werden.

Die Größe und Pflanzqualität der Bäume bzw. Obstbäume muss die folgende Mindestanforderung erfüllen: H., 2xv., o. B., 8-10 (Hochstamm, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 8-10 cm Stammumfang, gemessen In 1,0 m Höhe ab Wurzelhals).

4.7 Bepflanzungen Im Bereich des Sondergebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Bereich des Sondergebietes sind auf der Fläche für Stellplätze je angefangene 75 qm Stellplatzfläche mindestens ein standortgerechter und heimischer Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen.

Die Anpflanzung hat mit Baumarten 1. bzw. 2. Ordnung entsprechend der unter Ziffer 4.8 dargelegten Pflanzliste zu erfolgen.

Die Größe und Pflanzqualität der Laubbäume muss die folgende Mindestanforderung erfüllen: H., 2xv., m. B., 16-18 (Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang, gemessen in 1,0 m Höhe ab Wurzelhals).

Die Anpflanzungen sind zwischen oder neben den Stellplätzen vorzunehmen.
Grenzen Stellplätze unmittelbar an vorhandene Bäume oder an andere entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB anzupflanzenden Bäume an, können diese angerechnet werden.

4.8 Pflanzliste/ Vorgaben für die Anpflanzungen

Die nachfolgende Pflanzliste ist Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 272.

Anpflanzungen Im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 272 unter Verwendung der nachfolgenden Gehölzarten und -sorten sowie unter Berücksichtigung der vorstehenden Ziffern 4.1 bis 4.7 durchzuführen.

Über die genannten Gehölzarten und -sorten hinaus sind andere Gehölzarten im Rahmen der Anpflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB nicht zulässig.

Hinweise zur Standorteignung der Gehölze

fe. — Gehölzarten feuchter Standorte
mi. — Gehölzarten mittlerer Standorte
tr. — Gehölzarten trockener Standorte
[...] — bedingt geeignet
Forst — für Aufforstung besonders geeignete Gehölzarten

Hinweise zur Pflanzqualität

H. = Hochstamm
Hei. = Heister (mindestes 2xv.)
lHei. = leichter Heister (i. d. R. 1xv.)
Sol. = Solitär (freigewachsenes für Einzelstandort geeignetes Gehölz)
Str. = Strauch
lStr. = leichter Strauch
1xv. = einmal verpflanzt
2xv. = zweimal verpflanzt (andere Angaben, z.B. 3xv. entsprechend)
o. B. = ohne Ballen
m. B. = mit Ballen
8 - 10 = Stammumfang In cm bei 1,0 m Höhe, gemessen ab Wurzelhals (andere Angaben, z. B. 12 - 14 entsprechend)
60 - 80 = Höhe des Gehölzes in cm, gemessen ab Wurzelhals (andere Angaben, z. B. 100 - 150 entsprechend)

4.8.1 Bäume (I. Ordnung)

- Pflanzqualität bei Baumpflanzungen
  = mindestens: nach Vorgabe der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB getroffenen Festsetzungen
- Pflanzqualität bei flächigen Bepflanzungen innerhalb der Pflanzflächen
  = mindestens: lHei. (leichter Heister), 1xv., o. B., 60 - 80

Deutscher Name	Botanischer Name	Pflanzqualität	Standort
Laubbäume			
Spitzahorn	Acer platanoides	H., auch lHei. u. Hei.	mi.
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	H., auch lHei. u. Hei.	[fe.], mi., Forst
Rotbuche	Fagus sylvatica	H., auch lHei. u. Hei.	mi., Forst
Esche	Fraxinus excelsior	H., auch lHei. u. Hei.	fe., mi., Forst
Vogelkirsche	Prunus avium	H., auch lHei. u. Hei.	fe., mi., Forst
Traubeneiche	Quercus petraea	H., auch lHei. u. Hei.	mi., tr., Forst
Stieleiche	Quercus robur	H., auch lHei. u. Hei.	fe., mi., Forst
Winterlinde	Tilia cordata	H., auch lHei. u. Hei.	mi.
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	H., auch lHei. u. Hei.	mi.
Feldulme	Ulmus campestre	H., auch lHei. u. Hei.	mi., [Forst]
Bergulme	Ulmus glabra	H., auch lHei. u. Hei.	[fe.], mi., [Forst]

4.8.2 Bäume (II. Ordnung) und Obstbäume

- Pflanzqualität bei Baumpflanzungen
  = mindestens: nach Vorgabe der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB getroffenen Festsetzungen
- Pflanzqualität bei flächigen Bepflanzungen innerhalb der Pflanzflächen
  = mindestens: lHei. (leichter Heister), 1xv., o. B., 60 - 80

Deutscher Name	Botanischer Name	Pflanzqualität	Standort
Laubbäume			
Feldahorn	Acer campestre	H., auch lHei. u. Hei.	[mi.], [Forst]
Sandbirke	Betula pendula	H., auch lHei. u. Hei.	fe., mi., tr.
Hainbuche	Carpinus betulus	H., auch lHei. u. Hei.	[fe.], mi., Forst
Wildapfel	Malus sylvestris	H., auch lHei. u. Hei.	mi., [Forst]
Mehlbeere	Sorbus aria	H. auch lHei. u. Hei.	mi., [tr., Frost]
Eberesche	Sorbus aucuparia	H., auch lHei. u. Hei.	mi., [Forst]
Elsbeere	Sorbus torminalis	H., auch lHei. u. Hei.	mi., [Forst]
Obstbaumsorten			

Hinweis:
Eine Vorschlagsliste der geeigneten Obstbaumsorten ist in der Begründung des Bebauungsplanes niedergelegt

4.8.3 Sträucher und Heister

- Pflanzqualität bei flächigen Bepflanzungen innerhalb der Pflanzflächen
  = mindestens: lStr. (leichter Strauch), 1xv., o. B. 60 - 80
  bzw. lHei. (leichter Heister), 1xv., o. B., 60 - 80

Deutscher Name	Botanischer Name	Pflanzqualität	Standort
Schwarzerle	Alnus glutinosa	lt: Angabe	fe.
Kornelkirsche	Cornus mas	lt: Angabe	fe., mi., tr., Frost
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	lt: Angabe	fe., mi., Forst
Haselnuss	Corylus avellana	lt: Angabe	fe., mi., Forst
Weißdorn	Crataegus spec.	lt: Angabe	mi., tr., Forst
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	lt: Angabe	fe., mi., Forst
Liguster	Ligustrum vulgare	lt: Angabe	[fe., mi.]
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	lt: Angabe	mi., Forst
Schlehe	Prunus spinosa	lt: Angabe	tr., Forst
Faulbaum	Rhamnus frangula	lt: Angabe	fe., [Forst]
Hundsrose	Rosa canina	lt: Angabe	fe. - tr., Forst
Schw. Holunder	Sambucus nigra	lt: Angabe	mi., Forst
Traubenholunder	Sambucus racemosa	lt: Angabe	mi., Forst
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	lt: Angabe	mi.
Gew. Schneeball	Viburnum opulus	lt: Angabe	fe., mi., Forst

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

Für die Anpflanzungen auf den Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, für die Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und für Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gelten die nachstehenden Festsetzungen.

Die betreffenden Anpflanzungen und Gehölzbestände sind entsprechend ihrer artspezifischen Wuchsform dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

6. Örtliche Bauvorschriften
§ 9 Abs. 4 BauGB In Verbindung mit § 86 BauO NRW)

6.1 Dachform und -neigung der Hauptgebäude

Satteldach (SD) mit Dachneigung gemäß Eintragung in der Planzeichnung.
Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachneigungen zulässig.

6.2 Farbe der Dachdeckungen, Nutzung regenerativer Energien

Als Dacheindeckung sind bei den Hauptgebäuden Betondachsteine oder Tonziegel in roter bis braunroter Farbe im Farbspektrum der RAL-Nummern 3000 bis 3005, 3007, 3009, 3011, 3013 und 3016 zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen usw. sind auch andere Materialien zulässig.
In der Dachhaut integrierte Anlagen zur Gewinnung bzw. Nutzung regenerativer Energien (Sonnenkollektoren, Fotovoltaikanlagen) sind grundsätzlich zulässig. Dieses gilt auch für jene Anlagen, die parallel zur Dachhaut in einem Abstand von maximal 30 cm errichtet werden.
Auf Flachdächern sind untergeordnete Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

6.3 Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen)

Im Geltungsbereich des Sondergebietes sind Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) im Sinne von § 13 BauO NRW - mit Ausnahme von Lichtwerbung und beleuchteten Schaukästen - bis zu einer Einzelgröße von maximal 4 qm zulässig, sofern sie an der Stätte der Leistungen am jeweiligen Gebäude angebracht sind.

Lichtwerbung und beleuchtete Schaukästen Im Sinne von § 13 BauO NRW sind bis zu einer Einzelgröße von maximal 2 qm zulässig, sofern sie an der Stätte der Leistungen am jeweiligen Gebäude angebracht sind.

Je Traufbzw. Giebelseite der Haupt- und Nebengebäuden sind maximal zwei einzelne Werbeanlagen Im Sinne der zuvor getroffenen Festsetzungen zulässig.

Die Oberkante der Werbeanlagen darf eine Höhe von 6,00 m nicht überschreiten.
Als Bezugspunkt für die Bemessung der Oberkante der Werbeanlage gilt der Tiefpunkt des natürlichen Geländes, gemessen an der jeweiligen Werbeanlage.

Hinweise

1. Da in der unmittelbaren Umgebung zahlreiche Bodendenkmäler liegen, muss davon ausgegangen werden, dass Im Planungsgebiet noch unbekannte archäologische Fundplätze liegen.
Daher ist es notwendig, dass der LWL-Archäologie für Westfalen mindestens 14 Tage vorher vom Beginn der Erdarbeiten informiert wird, um eine archäologische Baubegleitung der Maßnahme sicherstellen zu können.
Die Kosten der archäologischen Untersuchung gehen zu Lasten des Bauträgers.
Grundsätzlich gilt:
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem LWL- Archäologie für Westfalen, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 05 21 / 5 20 02 50; Fax: 05 21 / 5 20 02 39 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.

2. Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung in Arnsberg, Tel. 0 23 31 / 69 27-38 82 zu benachrichtigen.

3. 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.

4. Im Zuge des Bauantragsverfahrens ist die Einhaltung erforderlicher Sicherheitsabstände zwischen den Spielbahnen des Golfplatzes und angrenzenden Straßen und Wegen nachzuweisen.

5. Auf den Im An- und Abflugbereich des Sonderlandeplatzes Paderborn-Haxterberg gelegenen "von der Bebauung freizuhaltenden Flächen" ist der Aufenthalt von Menschen - soweit möglich - auszuschließen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. Seite 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV. NRW. Seite 644).
- Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. Seite 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.06.2008 (GV. NRW. Seite 514)

jeweils in der z. Z. geltenden Fassung.

Der Bebauungsplan Nr. 272 "Gesundheitspark Haxterhöhe" umfasst:
- die Bebauungsplanzeichnung mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen

Dem Bebauungsplan Nr. 272 ist eine Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.
Diese umfasst auch
- den Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 272 nach § 2a BauGB (Stand: März 2009)
- die Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Stellplatz Im Zusammenhang mit der Umnutzung des Gutshofes "Haxterhöhe" zum Gesundheitspark Haxterhöhe 2, 33100 Paderborn

---

Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 2000

Städtebaulicher Entwurf: Reiner Meyerhoff
Planzeichnung: Sylvia Thiele
Stand: März 2009