

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 322 „Alte Torgasse/Brückengasse“

Stand: Offenlage

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Wohnen im Kerngebiet

Im festgesetzten Kerngebiet (MK) sind gem. § 7 Abs. 4 Nr. 1 im 4. Geschoss über der Fußgängerebene und den darüber liegenden Geschossen nur Wohnungen zulässig.

2. Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten, die dem „Spieltrieb“ sowie dem „Sexualtrieb“ dienen, sind ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten, „die der Geselligkeit dienen“, sind zulässig, wenn im Rahmen einer Einzelfallprüfung nachgewiesen wird, dass von ihnen keine Belästigungen oder Störungen gem. § 15 BauNVO ausgehen können.

Zu Vergnügungsstätten, „die der Geselligkeit dienen“, zählen unter anderem Diskotheken, Tanzlokale/-cafés, Musik-Clubs, Festhallen und Hochzeitssäle, Nachtlokale mit kulturellem Inhalt, Programm bzw. Schwerpunkt oder vergleichbare Einrichtungen.

3. Baulinien

Im Bereich der Baulinien sind geringfügige Vor- und Rücksprünge bis zu einer Tiefe von 1,0 m und einer Breite von nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Außenwand zulässig.

4. Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen definiert sich nach § 18 Abs. 1 BauNVO über die zulässige Gebäudehöhe (GH). Die Gebäudehöhe wird als maximale Höhe über Normalhöhennull (NHN) geregelt.

5. Dachform

Im Bereich der Flachdachfestsetzung (FD) sind auch geneigte oder gerundete Bauteile bzw. Dachflächenteile zulässig.

B. Hinweise / Sonstiges

1. Kampfmittelfunde

Im Plangebiet muss noch mit Kampfmittelfunden gerechnet werden. Deshalb ist vor Baubeginn eine Flächenüberprüfung der zu bebauenden Flächen und Baugruben durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe erforderlich. Die Anwendung der Anlage 1 der technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen (TVV) ist zu beachten. Sollten darüber hinaus bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

2. Denkmalpflege / Gestaltungssatzung

Auf das Erfordernis einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. § 9 DSchG NW im Falle von Veränderungen in der Nachbarschaft zu Denkmälern sowie auf die bestehende Satzung der Stadt Paderborn v. 14.05.1990 über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen, insbesondere auf den § 5 (besondere Anforderungen an das Gebiet I im Kernbereich) wird hingewiesen.

3. Archäologie

Aufgrund bereits aufgefundener Siedlungsreste sind jegliche Bodeneingriffe (Fundamentierungsarbeiten bzw. Leitungs- und Rohrarbeiten) im Plangebiet archäologisch zu begleiten. Diese Begleitung ist von einer vom Bauherrn/Veranlasser zu beauftragenden archäologischen Fachfirma durchzuführen, die im Vorfeld der Maßnahme bei der zuständigen Oberen Denkmalbehörde eine Grabungserlaubnis gemäß § 15 Abs. 1 DSchG NRW einzuholen hat. Die Kostentragungspflicht für die archäologische Begleitung fällt aufgrund des „Veranlasserprinzips“ gem. § 27 Abs. 1 DSchG NRW dem/den Vorhabenträger*innen zu. Ein entsprechendes Zeitfenster für sämtliche archäologisch erforderlichen Maßnahmen ist im Bauablaufplan einzuplanen.

Ferner ist -um archäologisch relevante Fragestellungen (Untersuchungen im Vorfeld) zu klären- 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 207-7105, Fax: 05251 69317-99, E-Mail: lwl-archaeologiepaderborn@lwl.org, schriftlich zu kontaktieren.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen. Auf die §§ 16 Abs. 2 und Abs. 4 DSchG NRW wird verwiesen.

4. Regelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Beim Umbau oder Abriss eines Gebäudes ist das betreffende Gebäude vor Durchführung der Maßnahme auf das Vorkommen europäisch geschützter Tierarten, insbesondere auf Fledermäuse zu untersuchen.

5. Klimaaspekte

Um dem Klimawandel im Plangebiet entgegenzuwirken, wird Bauwilligen empfohlen, bei einem Neubau bzw. Umbau von Gebäuden Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dachflächen sowie Außenwandflächen zu errichten und auch eine Dachbegrünung in Betracht zu ziehen.

6. Vogelschutz

Große Glasflächen sind so auszuführen, dass Vogelkollisionen vermieden werden.

7. Richtfunktrassen / Bauhöhen

Das Plangebiet wird von raumbedeutsamen Richtfunktrassen tangiert.

Um mögliche Interferenzen der Richtfunktrassen zu vermeiden, sind technische Anlagen wie z. B. Baukräne, Antennen etc. mit einer Höhe von mehr als 42 m mit dem Betreiber der Richtfunktrassen abzustimmen. Der Betreiber der Richtfunktrassen ist der städtebaulichen Begründung zu entnehmen. Weitergehende Informationen zu Betreibern von Richtfunktrassen sind bei der Bundesnetzagentur einzuholen.

8. Überflutungsvorsorge bei extremen Niederschlagsereignissen

Bei Starkregenereignissen fließen aufgrund der vorhandenen Topographie der Königstraße verstärkt Oberflächenwassermengen aus den angrenzenden Einzugsgebieten ab.

Zum Schutz vor Überflutungen bei Starkregen hat jeder Grundstückseigentümer eigenverantwortlich Objektschutzmaßnahmen zu treffen. Nähere Auskünfte hierzu erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn (STEB).

9. Schutz vor Rückstau / Rückstauenebene

Bei der Errichtung der Bebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende

Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau gesichert werden. Die Definition der Rückstauenebene ergibt sich aus der aktuellen Abwassersatzung der Stadt Paderborn.