Textliche Festsetzungen Bebauungsplan 300 I. Änderung „Springbach Höfe“

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO folgende Nutzungen unzulässig:

- Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden.
- Die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.2 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Im Mischgebiet sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO folgende Nutzungen unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe.
- Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.
- Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO.

1.3 Sondergebiet „Nahversorgung mit ergänzenden Nutzungen“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO

Im Sondergebiet „Nahversorgung mit ergänzenden Nutzungen“ sind gem. § 11 Abs. 2 folgende Nutzungen zulässig:

- Ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 1.400 m². Zentrenrelevante Randsortimente (gem. Paderborner Liste) sind nur auf max. 10 % der gesamten vorgenannten Verkaufsfläche von max. 1.400 m² zulässig. Darüber hinaus ist auf max. 100 m² Verkaufsfläche ergänzender Zentren- und nahversorgunggsrelevanter Einzelhandel (gem. Paderborner Liste) zulässig.
- Freie Berufe, Schank- und Speisewirtschaften.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise ist im Sondergebiet das Wohnen zulässig, wenn gutachterlich n

achgewiesen wird, dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können (Mischgebietswerte). Auch sind nicht störende Handwerksbetriebe wie z. B. Friseure zulässig.

Paderborner Sortimentsliste (Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt + Handel, Oktober 2015)

Zentrenrelevante Sortimente in der Stadt Paderborn

- Antiquitäten
- Augenoptik
- Bekleidung (ohne Sportbekleidung; inkl. Kürschnerwaren)

- Bettwaren (ohne Matratzen)
- Bücher
- Elektrogroßgeräte
- Elektrokleingeräte
- Glas/Porzellan/Keramik
- Haus-/Bett-/Tischwäsche
- Hausrat
- Heimtextilien/Gardinen
- Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
- Kinderwagen
- Medizinische und orthopädische Geräte
- Schuhe, Lederwaren
- Spielwaren
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)
- Teppiche (ohne Teppichböden)
- Uhren/Schmuck
- Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)
- Wohnungseinrichtungsbedarf (ohne Möbel)

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente in der Stadt Paderborn

- (Schnitt-) Blumen
- Getränke
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)
- Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)
- Papier/Büroartikel/Schreibwaren
- Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
- Zeitungen/Zeitschriften

Eine weitergehende Differenzierung der vorgenannten Sortimente nach WZ 2008 (Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008) sind der Paderborner Liste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Stadt + Handel, Oktober 2015) zu entnehmen.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, die Stellung baulicher Anlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB)

2.1 In der besonderen Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise, jedoch sind Gebäude über 50 m Länge zulässig.

2.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Mischgebietsflächen sind Werbeanlagen ausgeschlossen.

2.3 Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich (Grundstücksfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudeflucht) unzulässig.

2.4 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sind neben den festgesetzten Garagenstandorten auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Für die vorgenannten Anlagen gelten unverändert die Bestimmungen des § 19 BauNVO zur Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen einen Mindestabstand von 5 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten. Sie dürfen mit ihren Längs- und Rückseiten nicht auf der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, sondern müssen davon einen Abstand von mindestens 1 m einhalten, der zu begrünen ist. Ausgenommen von der vorgenannten Regelung sind Tiefgaragen.

2.5 Aus städtebaulichen Gründen wird für die Bauflächen der im Bebauungsplan gekennzeichneten Baugruppe (Gr.) 6 und 7 festgesetzt, dass die Errichtung notwendiger Stellplätze nur in Tiefgaragen (TGa) zu erfolgen hat. Für die vorgenannten Tiefgaragen ist abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO eine Erhöhung der GRZ bis auf 1,0 zulässig.

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

In den mit 1 bis 5 gekennzeichneten Baugruppen (Gr.) ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude auf max. 2 Wohneinheiten beschränkt.

4. Höhenlage der Baugrundstücke / Höhe baulicher Anlagen / Dachform / Dachneigung (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. mit §§ 16 u. 18 BauNVO sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NW)

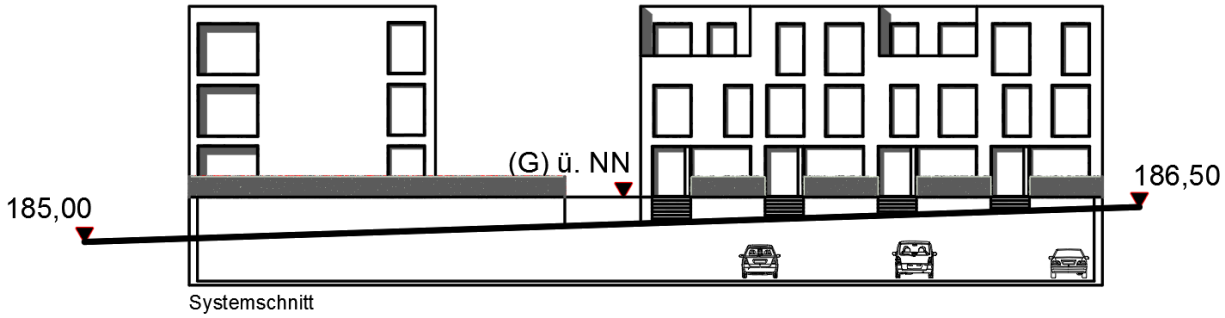
4.1 Bezugspunkt

Der zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen erforderliche Bezugspunkt wird wie folgt bestimmt:

Als erforderlicher Bezugspunkt wird die an das Baugrundstück angrenzende und im Mittel gemessene Höhe, der im Bebauungsplan festgelegten Straßengradiente über NN, bestimmt. Bei Eckgrundstücken ist der aus dem Höhenverlauf der angrenzenden Straßengradienten errechnete Mittelwert maßgeblicher Bezugspunkt.

4.2 Geländehöhe

Aufgrund der städtebaulichen Zielvorstellungen ist für die im Bebauungsplan mit Gruppe (Gr.) 6 gekennzeichneten Bereichen die jeweilige Oberkante der Baugrundstücke durch Aufschüttungen bzw. durch bauliche Anlagen (Tiefgaragen) auf die in der Planzeichnung eingetragene neue Geländehöhe (G) über NN aufzufüllen bzw. anzulegen. Dabei darf die festgesetzte Geländehöhe (G) auch mit Tiefgaragen und dem hierfür notwendigen baulichen Deckenaufbau nicht überschritten werden. Abweichend von § 6 der BauO NRW werden die auskragenden Tiefgaragen bei der Berechnung der Abstandsflächen nicht berücksichtigt.



Systemschnitt

4.3 Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFFB)

Aus Gründen des Hochwasserschutzes sowie um bei Starkniederschlagsereignissen eine Überflutungsgefahr zu vermeiden, ist bei Errichtung der Neubebauung sicherzustellen, dass die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFFB) um mindestens 0,15 Meter über der dem Grundstück angrenzenden und im Mittel gemessenen Straßengradiente (Bezugspunkt nach 4.1) bzw. der festgesetzten Geländehöhe (G) im Bereich der Gruppe 6 liegt.

4.4 Wandhöhe / Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen definiert sich nach § 18 Abs. 1 BauNVO über die zulässige Wand- und Gebäudehöhe.

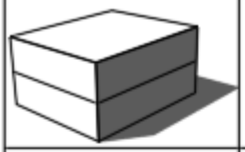
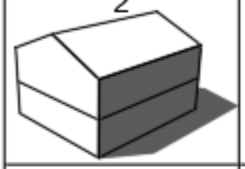
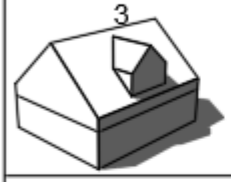
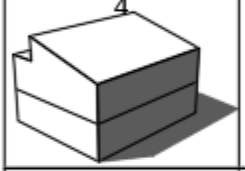
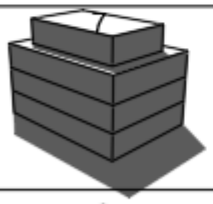
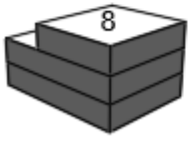
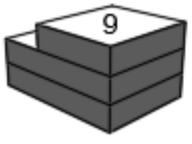
Bei Gebäuden mit Satteldächern und geneigten Dächern wird die Wandhöhe (WH) zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Wand mit der Unterkante der Dachsparren und dem an das Grundstück angrenzenden Bezugspunkt (nach 4.1) gemessen.

Bei Gebäuden mit Flachdächern wird die zulässige max. Gebäudehöhe (GH) zwischen der Oberkante der Dachhaut / Attika oder der Oberkante von Brüstungen bzw. dem oberen Abschluss der Wand und dem an das Grundstück angrenzenden Bezugspunkt (nach 4.1) gemessen.
Bei Gebäuden mit Satteldächern bzw. geneigten Dächern wird die max. zulässige Gebäudehöhe (GH) zwischen der Oberkante der Firstkonstruktion und dem an das Grundstück angrenzenden Bezugspunkt (nach 4.1) gemessen.

Eine Überschreitung der im Plan festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist durch untergeordnete Bauteile ausnahmsweise zulässig, wenn sie eine Gesamtfläche von max. 20 m² nicht überschreiten.
Auch ist eine Überschreitung der Gebäudehöhen durch Solaranlagen zulässig. Die Gesamthöhe der Solaranlage darf dabei eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Auf Flachdächern ist mit Solaranlagen ein Abstand von 1,5 m zu Gebäudekanten einzuhalten.

4.5 Gruppenfestsetzungen:

Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Gebäudegruppen (Gr. 1 bis 9) werden die nachfolgenden Dachformen wie z. B. das Satteldach (SD), Flachdach (FD), Pultdächer (PD) sowie nachfolgende Wand- und Gebäudehöhen gruppenweise geregelt:

Gruppe (Gr.)	Dachform	Dachneigung	Wandhöhe (WH)	Gebäudehöhe (GD)
1 	FD	-	-	max. 7,50 m
2 	SD	23° - 25°	mind. 6,00 m max. 6,50 m	max. 9,50 m
3 	SD	38° - 42°	max. 4,50 m	max. 10,50 m
4 	PD	max. 18°	max. 6,50 m	max. 8,50 m
5	-	-	max. 6,50 m	max. 10,50 m
6	FD	-	-	max. 9,50 m
	FD	-	-	max. 13,50 m
8 	FD	-	-	max. 7,50 m / 10,50 m
9 	FD	-	-	max. 10,50 m

Im westlichen durch Baugrenzen definierten Gebäudeteil der Gebäudegruppe (Gr.) 8 ist eine max. Gebäudehöhe von 7,50 m und im östlichen Gebäudeteil der Gruppe 8 (dreigeschossige Bauweise) eine max. Höhe 10,50 m zulässig.

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

In Bereichen entlang der Driburger Straße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 [9] für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) überschritten.
Es ist ein entsprechender baulicher Schallschutz gegen Verkehrslärmeinwirkungen nach den Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen (Schallschutzfenster und Außenbauteile mit entsprechendem Schalldämmmaß).
In den mit den Lärmpegelbereichen [III] bis [IV] gekennzeichneten Bereichen sollte die Grundrissgestaltung im Wege der architektonischen Selbsthilfe so optimiert werden, dass alle schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 Lärm abgewandt ausgerichtet werden. An den besonders verlärmten Fassadenseiten könnten Treppenhäuser, Bäder, 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 dieser Räume entsprechend der Schallschutzklasse nach VDI 2719 auszustatten. Zu beachten ist, dass die Schalldämmung von Fenstern nur dann voll wirksam ist, wenn die Fenster geschlossen sind. Hierdurch können Lüftungsprobleme entstehen, die durch eine „Stoßlüftung“ oder eine „indirekte Lüftung“ über Flure oder Nachbarräume oft nur unzureichend lösbar sind. Deshalb sind ab dem Lärmpegelbereich [III] bei Schlafräumen - wozu auch Kinderzimmer und Gästezimmer zählen - schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zwingend vorzusehen, deren Schalldämmmaße die Anforderungen der DIN 4109 erfüllen. Hinsichtlich von Rollladenkästen 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] gekennzeichneten Fassaden bzw. Baugrenzen sind jeweils bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R` w.res der Außenbauteile gemäß DIN 4109 wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich / Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohngebäuden, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume [1] und ähnliches
Erforderliche Schalldämm-Maße (erf $R'_{w.res}$)		
[III] / 61 bis 65 dB(A)	35	30
[IV] / 66 bis 70 dB(A)	40	35
[V] / 71 bis 75 dB(A)	45	40

1)/ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

In den Lärmpegelbereichen [III] bis [IV] sollten die künftigen Nutzungen der Außenbereichsflächen (z. B. Terrassen, Gärten) auf den Lärm abgewandten Seiten errichtet bzw. angelegt werden.
Sollte dies nicht möglich sein, ist zum Schutz der Außenbereiche (Terrassen) im Bereich der ersten Baureihe des allgemeinen Wohngebietes entlang der Driburger Straße eine mindestens 2,0 m hohe Lärmschutzmauer zu errichten. Die Wand muss absorbierend gebaut werden, was man z. B. durch Begrünung erreichen kann. Eine ausreichende Schallminderung wird i. d. R. bei einer flächenbezogenen Masse von 10 kg/m² erreicht.
Die Lärmschutzmauer ist an der nördlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Die Lage ist im Bebauungsplan kenntlich gemacht. Bei der Errichtung ist darauf zu achten, dass eine 2,0 m bis 3,0 m breite Überlappung mit dem Wohngebäude erfolgt. Es wird empfohlen, die Lücke zwischen Wand und Häusern durch Garagen oder sonstige zulässige Nebenanlagen zu schließen.

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

Anzumerken ist, dass für Neubauten im Lärmpegelbereich [I] und [II] in der Regel keine besonderen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu stellen sind, da aufgrund der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) bereits erforderliche Baukonstruktionsmerkmale für Wände, Dächer und Türen erforderlich werden, die ein entsprechendes bewertetes Schalldämmmaß R`w für einen ausreichenden Schallschutz im Gebäudeinneren nach DIN 4109 gewährleisten.

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

B. <u>Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)</u>

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW

1. Abstandsflächen (§ 6 BauO NRW)

In Bezug auf die Abstandsflächen gelten die Vorschriften des § 6 BauO NRW. Dabei wird abweichend von § 6 BauO NRW bei der Ermittlung des Maßes der Abstandsflächen nicht das natürliche Gelände, sondern der unter Punkt A Nr. 4.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen definierte Bezugspunkt bzw. das festgesetzte Gelände (G) im Bereich der Baugruppe 6 bestimmt.

2. Konformitätsgebot bei Doppel- und Reihenhäuser sowie Hausgruppen

Bei der Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern sowie von Hausgruppen müssen Dachneigung, Dachmaterial und -farbe, Traufhöhen, Dachüberstände sowie Fassadenmaterial und -farbe für beide Hälften bzw. alle Häuser einheitlich ausgeführt werden.

3. Gestaltung

Dächer / Dachüberstände

Bei Gebäuden mit Flachdächern ist ein Dachüberstand unzulässig. Steigende Traufen sind ebenfalls unzulässig. Begrünte Dächer sind zulässig.

Dachgauben

Dachgauben sind nur bei Gebäuden mit einer Mindestdachneigung von 38° zulässig. Sie sind aus der Dachfläche und nicht aus der Wandfläche zu entwickeln. Im Spitzboden sind Dachgauben unzulässig. Zudem müssen Dachgauben mindestens 1,50 m unter der Firsthöhe enden. Seitengiebel müssen von der Hausfassade sichtbar vor- oder zurückspringen. Dachgauben und Dacheinschnitte müssen mindestens 2,00 m von den jeweiligen Giebelwänden entfernt sein. Es sind auf einer Seite der Dachflächen entweder nur Dachgauben oder nur Dacheinschnitte zulässig.

Gebäudesockel

Bei den im Bebauungsplan mit Gruppe 6 gekennzeichneten Flächen ist der sich durch die Festsetzung der Geländeoberfläche (G) ergebene Sockel (Tiefgarage) aus hell gestaltetem Sichtbeton (Klasse 3) bzw. glattem hell gestaltetem Putz herzustellen.

Lärmschutzwände

Die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzwände (s. planungsrechtliche Festsetzungen Punkt A Nr. 5) sind aus hell gestaltetem Sichtbeton (Klasse 3) bzw. glattem hell gestaltetem Putz mit einer Mindesthöhe von 2,0 m über den schützenswerten Außenbereichen (Garten- bzw. Terrassenbereich) anzulegen.

4. Vorgartenbereiche

Definition Vorgartenbereich: Beim Vorgartenbereich handelt es sich um den Grundstücksbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudeflucht (Baugrenze). Bei Eckgrundstücken ist nur der benannte Grundstücksstreifen entlang der Gebäudefront des Gebäudeeingangs als Vorgarten zu bezeichnen. Die befestigten Flächen für notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge dürfen bei freistehenden Wohnhäusern maximal 50 % des Vorgartenbereiches in Anspruch nehmen. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen dürfen maximal 60 % des Vorgartenbereiches genutzt werden. Die sonstigen Vorgartenflächen sind wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Für die Befestigung der Vorbereiche der Garagen, der Stellplätze, der Zufahrten und Zugänge sind wasserdurchlässige Materialien wie z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine oder versickerungsfähige Steine zu verwenden.

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

5. Einfriedungen an Verkehrsflächen

Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer max. Höhe von 0,8 m zulässig, wenn sie mindestens 0,8 m hinter der Grundstücksgrenze errichtet werden und zur Verkehrsfläche hin durch heimische Hecken oder heimische Gehölze abgepflanzt werden.

6. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschrift (§ 86 Abs. 1 Nr. 4)

Gemeinschaftsstellplätze sind mit Baumbepflanzungen zu begrünen. Je acht Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Es sind standortgerechte Bäume mit einem Anpflanzungsumfang von 18 bis 20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdreich, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

7. Werbeanlagen im Mischgebiet und dem Sondergebiet

Für die Größe von Werbeanlagen an Gebäuden im Mischgebiet sowie dem Sondergebiet gelten folgende Maßgaben:

Werbeanlagen sind am Gebäude zulässig, wenn sie eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Selbstleuchtende oder hinterleuchtete Schriftzüge in Form von Einzelbuchstaben dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Darüber hinaus sind Werbeanlagen nur bis zur Unterkante der Öffnungen des 1. Obergeschosses zulässig bzw. dürfen die Traufkante der Gebäude nicht überschreiten.
Ausnahmsweise dürfen Symbole, die der Wiedererkennung dienen, die vorgenannten Abmessungen im Einzelfall überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen sind im Mischgebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in der max. Höhe von 2,0 m und der max. Breite von 1,0 m zulässig. Im Mischgebiet sind Werbeanlagen in Form von Fahnen unzulässig.

Hinweis:
Werbeanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der festgesetzten Mischgebietsflächen sind auf Grundlage der planungsrechtlichen Festsetzungen Punkt A Nr. 2.2 ausgeschlossen.

In den Sondergebietsflächen ist die Anzahl der freistehenden Werbeanlagen auf 1 Pylon in der max. Höhe von 4,00 m und der max. Breite von 1,50 m sowie max. eine weitere freistehende Werbeanlage in der max. Höhe von 2,00 m und der Breite von 1,00 m begrenzt. Im Sondergebiet sind max. 3 Werbeanlagen in Form von Fahnen zulässig.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel-, Blink- und Blitzlichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig.

C. Naturschutzbezogene Festsetzungen (§ 1 Buchstabe a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Buchstabe a BauGB)

1. Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 13 LG NRW)

Der vorhandene Gehölzbestand auf den mit LB (Geschützter Landschaftsbestandteil) gekennzeichneten Flächen ist dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Dieser Schutz ist insbesondere bei Baumaßnahmen (Anlage von Zufahrten, Leitungsverlegungen) zu beachten.

2. Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung gem. § 9 Abs. 1 a BauGB

Dem Eingriff durch neue Verkehrsflächen in der Größe von 46.893 m², im Eingriffs- und Zuordnungsplan mit (1) gekennzeichnet, werden Teilflächen des städtischen Grundstücks der Gemarkung Paderborn, Flur 34, Flurstück 123 in der Größe von 46.893 m² mit dem Aufwertungsfaktor von 1,0 als Sammelausgleichsfläche zugeordnet. Im Eingriffs- und Zuordnungsplan ist die Fläche mit [1] gekennzeichnet.

Dem Eingriff durch neue Bauflächen (Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Sondergebiet sowie Gemeinbedarfsfläche) in der Größenordnung von 70.122 m², im Eingriffs- und Zuordnungsplan mit (2) gekennzeichnet, werden ökologische Aufwertungsmaßnahmen auf den städtischen Grundstücken der Gemarkung Paderborn, Flur 8, Flurstücke 69, 52, 53, 54, 211, 32 und 219 teilweise in der Größe von 6.600 m² sowie Teilflächen aus dem städtischen Grundstück der Gemarkung Paderborn, Flur 8, Flurstück 260 in der Größe von 5.000 m² zugeordnet. Im Eingriffs- und Zuordnungsplan sind die Bereiche mit [2] gekennzeichnet.

3. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Folgende naturschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden festgesetzt:

- Eine Baufeldräumung im Bereich der Ackerflächen hat möglichst früh im Jahr zu erfolgen, um das Einfinden von potenziellen Bodenbrütern zu unterbinden. Anschließend sollten die Baumaßnahmen kontinuierlich ohne längeren Stillstand (max. 1 bis 2 Wochen) durchgeführt werden.
- Die gesetzlich vorgeschriebenen Fäll- und Schonzeiten vom 1. März bis zum 30. September eines jeden Jahres sind einzuhalten (§ 64 Abs. 1 LG NW in Verbindung mit § 39 Abs. 5 BNatSchG), um die Reproduktion vorhandener Tierarten nicht zu gefährden und um die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erfüllen.
- Während der Umsetzungsphase sind die zu erhaltenden Gehölzbestände innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
- Neuanpflanzungen in den Bereichen der Öffentlichen Grünflächen und entlang der Verkehrswege sind nach Pflanzung ggf. bis zur Fertigstellung der angrenzenden Grundstücke durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen.

D. Sonstige Festsetzungen

1. Landeswassergesetz gem. § 51 a (LWG 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.

Um bei Starkniederschlagsereignissen eine Überflutung der Baugrundstücke, insbesondere der Erdgeschossebenen, zu verhindern, sind sämtliche Entwässerungspunkte auf den Grundstücken gegenüber den Straßengradienten anzuheben. Bauliche Anlagen, die in das Grundwasser eingreifen, sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers entstehen kann. Gebäudeöffnungen unter der Geländeoberkante sind zu vermeiden bzw. entsprechend geschützt auszubilden.

E. Hinweise

1. Kampfmittelfunde

Im Plangebiet muss noch mit Kampfmittelfunden gerechnet werden. Deshalb ist vor Baubeginn eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe erforderlich. 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 der Polizei zu verständigen.

2. Baugrundeigenschaften / Baugrunduntersuchungen

Das Plangebiet befindet sich über verkarstungsfähigem Mergelkalk- und Kalkmergelstein. Aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften objektbezogen, insbesondere im Hinblick auf die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten, zu untersuchen und zu bewerten. Hierbei sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Unterirdische Hohlräume sind nicht auszuschließen.
- Die den Karstkluftgrundwasserleiter schützende Deckschichten sind innerhalb des Plangebietes unterschiedlich mächtig.
- Der Kluftgrundwasserleiter ist sehr verschmutzungsempfindlich: bei den Bohr- und Bauarbeiten sind Verunreinigungen des Karstkluftgrundwasserleiters auszuschließen (Grundwasserschutz). Bei Bohrarbeiten im Karstgrundwasserleiter kommt nur Trinkwasser als Spülmittel in Frage.

3. Hochwasserschutz/ Beachtung der Rückstauebene

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 Eigenvorsorge informiert die Hochwasserschutzfibel „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, (2013).

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauebene zu beachten. Unter der Rückstauebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen nach DIN-EN-Norm 12056-4:2000 gegen Rückstau gesichert werden. Als Rückstauebene werden 0,30 m über der Kanaldeckelhöhe des ersten Schachtes des Hauptkanals oberhalb der Einmündung der jeweiligen Grundstücksanschlussleitung definiert.

4. Naturschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungshinweise

- Der Umsetzungszeitraum von Baumaßnahmen ist so kurz wie möglich zu halten, um den Zeitraum möglicher Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahme zu straffen.
- Im Bereich der Baumaßnahmen ist der schutzwürdige Oberboden abzutragen, sachgerecht zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder einzubauen oder abzufahren (z. B. überbaute Bereiche). Ober- und Unterboden sind getrennt zu lagern und eine Vermischung ist zu vermeiden. Gemäß § 202 BauGB ist anfallender Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor
- Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
- Störungen des Bodengefüges durch Verdichtung sind durch bodenschonende Bauweisen und einem geringstmöglichen Einsatz von schwerem Gerät vermeidbar; nicht überbaute Bereiche sind nach Abschluss der Baumaßnahmen fachgerecht wiederherzustellen (Bodenlockerung).
- Durch einen sachgemäßen Umgang mit Betriebs- und Schmierstoffen oder Baumaterialien (z. B. ungebundener Zement) im Zuge der Umsetzung der Bauleitplanung sind Schadstoffeinträge in Boden und Wasser vermieden.
- Rettungs- und Feuerwehrwege und -flächen sollten in begrünter, offenporiger Bauweise hergestellt werden (z. B. Schotterrasen, Rasenkammer- oder Rasenfugensteine).
- Die baubedingte Flächeninanspruchnahme (Stell- und Lagerflächen, Fahrwege) ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Der Maschineneinsatz ist soweit möglich auf trockene Witterung zu beschränken, um die Beeinträchtigung des Bodengefüges gering zu halten.
- Sämtliche Flächen, die ausschließlich während der Baumaßnahme in Anspruch genommen werden (z. B. Lager- und Stellflächen), sind nach Abschluss der Tätigkeiten wiederherzustellen.

5. Archäologische Bodenfunde

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-archäologie-bielefeld@lwl.org anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können ist 14 Tage vor Aushub des Mutterbodens - für die herzustellenden Baustraßen oder anderer Infrastrukturarbeiten - die Stadtarchäologie Paderborn (LWL-Archäologie für Westfalen/Stadtarchäologie Paderborn, Busdorfwall 2, 33098 Paderborn, Tel.: 05251 207 - 7105, E-Mail: lwl-archaeologie-paderborn@lwl.org) zu informieren.

6. Erneuerbare Energien

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind in, an und auf Dachflächen und Außenwandflächen ausdrücklich zulässig. Bei einer Erdwärmenutzung (oberflächennahe Geothermie) sind die hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet zu berücksichtigen. Hieraus können Einschränkungen in Bezug auf die Erschließung der Wärmequellen Grundwasser und Erdwärme resultieren (u. a. Begrenzung der Bohrtiefe, hydrogeologische Fachbegleitung). Die Nutzung von Grundwasser/Erdwärme unterliegt dem Wasserrecht. Für derartige Nutzungen ist daher vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Behörde einzuholen.

7. Vogelschutz

Große Glasflächen sollten so ausgeführt werden, dass Vogelkollisionen vermieden werden.

8. DIN-Normen/Richtlinien

Die DIN-Normen und Richtlinien können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

9. Starkniederschlagsereignisse

Aufgrund der vorhandenen topografischen Situation ist bei Starkniederschlagsereignissen mit verstärktem Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser über die Straßenquerschnitte zu rechnen.
Bei der Errichtung von Tiefgaragen, insbesondere im Bereich der im Bebauungsplan mit Gruppe 6 (Gr. 6) gekennzeichneten Flächen, sind die Tiefgaragenzufahrten daher so anzulegen, dass sie vor Überflutungsgefahr geschützt sind. Es empfiehlt sich im Bereich der Zufahrt eine Schwelle anzuordnen, die mindestens über der Straßenoberkante liegt.
Ebenso sind Gebäudezugänge und Lichtschächte vor abfließendem Oberflächenwasser aus höher liegenden Geländebereichen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.