

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. E 98 XIII. Änderung "Urbanstraße / Elser Kirchstraße" Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 – 11 BauNVO)

1.1 „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO)

1.2 In dem allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO einschließlich solcher, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen
- Anlagen für soziale Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Unzulässig sind gem. § 1 Abs. 5, 6 BauNVO:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

1.3 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gem. § 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB im Vorhabenbereich nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl kann zugelassen werden für

- Unterirdische Garagengeschosse / Parkbauwerke (Tiefgaragen bis maximal 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 21a Abs. 3 BauNVO), die mit einer Mindestabdeckung gemäß Festsetzung 8.1.2 (Begrünung von TG) zu versehen sind.

2.2 Oberer Bezugspunkt gem. § 18 Abs. 1 BauNVO:

Die Gebäudehöhe wird beim Flachdach am Durchdringungspunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Brüstung bzw. Umwehrungen bei Dacheinschnitten und bei dem flach geneigten Dach (max. 7° Dachneigung) als Walm- und Krüppelwalmdach am Schnittpunkt der äußeren Dachflächen gemessen.

Eine Überschreitung der Gebäudehöhen durch Solaranlagen ist zulässig. Die Gesamthöhe der Solaranlage darf dabei eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Solaranlagen auf Flachdächern haben einen Abstand von 1,50 m zu Gebäudekanten einzuhalten. Es ist nachzuweisen, dass dadurch keine unzumutbaren Blendwirkungen auf Verkehrsteilnehmer oder die Nachbarschaft entstehen. Eine Überschreitung der im Plan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist durch untergeordnete Bauteile (wie z. B. Antennen, Wetterfahnen, Masten, Schornsteine, Aufzugsbauten, Lüftungs- und Belichtungsaufbauten u. ä.) um bis zu 1,00 m, für Brüstungen / Absturzsicherungen bis zu einer Höhe um bis zu 1,50 m zulässig, wenn sie eine Gesamtfläche von max. 10 % der Dachfläche nicht überschreiten.

3. Überbaubare Grundstücksfläche, nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig:

- Anlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen einschließlich der Flächen für die Abfallbeseitigung,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- Flächen / Gebäude für das Abstellen von Fahrrädern

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. E 98 XIII. Änderung "Urbanstraße / Elser Kirchstraße" Textliche Festsetzungen

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Verbot von Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen

Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft wassergefüllten Gartenteichen zulässig. Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke, sofern sie nicht für die Zuwegung des Hauptgebäudes und der Nebenanlagen benötigt werden, sind wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, mit offenem oder bewachsenem Boden anzulegen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

4.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen / Bepflanzung

nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

4.2.1 Entwicklung von Gehölzstrukturen als Bruthabitat für den Girlitz

Innerhalb des Plangebiets sind mindestens sieben Gehölzflächen mit je mindestens 10 m² anzulegen, die mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen sind. Auf den Vorhaben- und Erschließungsplan - Begrünungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit den dort eingetragenen Gehölzflächen und Maßnahmen zum Artenschutz wird verwiesen.

4.2.2 Entwicklung eines Nahrungshabitats für den Girlitz

Heckenbepflanzung

Entlang der Hecken und der Strauchanpflanzungen am Rand des Plangebiets ist ein mindestens ein Meter breiter mehrjähriger Saumstreifen mit einem hohen Anteil samentragender Kräuter und Gräser (Regiosaatgut der Region 2) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Förderung des Wachstums der Kräuter ist der Saumstreifen höchstens einmal jährlich, im Zeitraum Anfang-Mitte Juni, zu mähen.

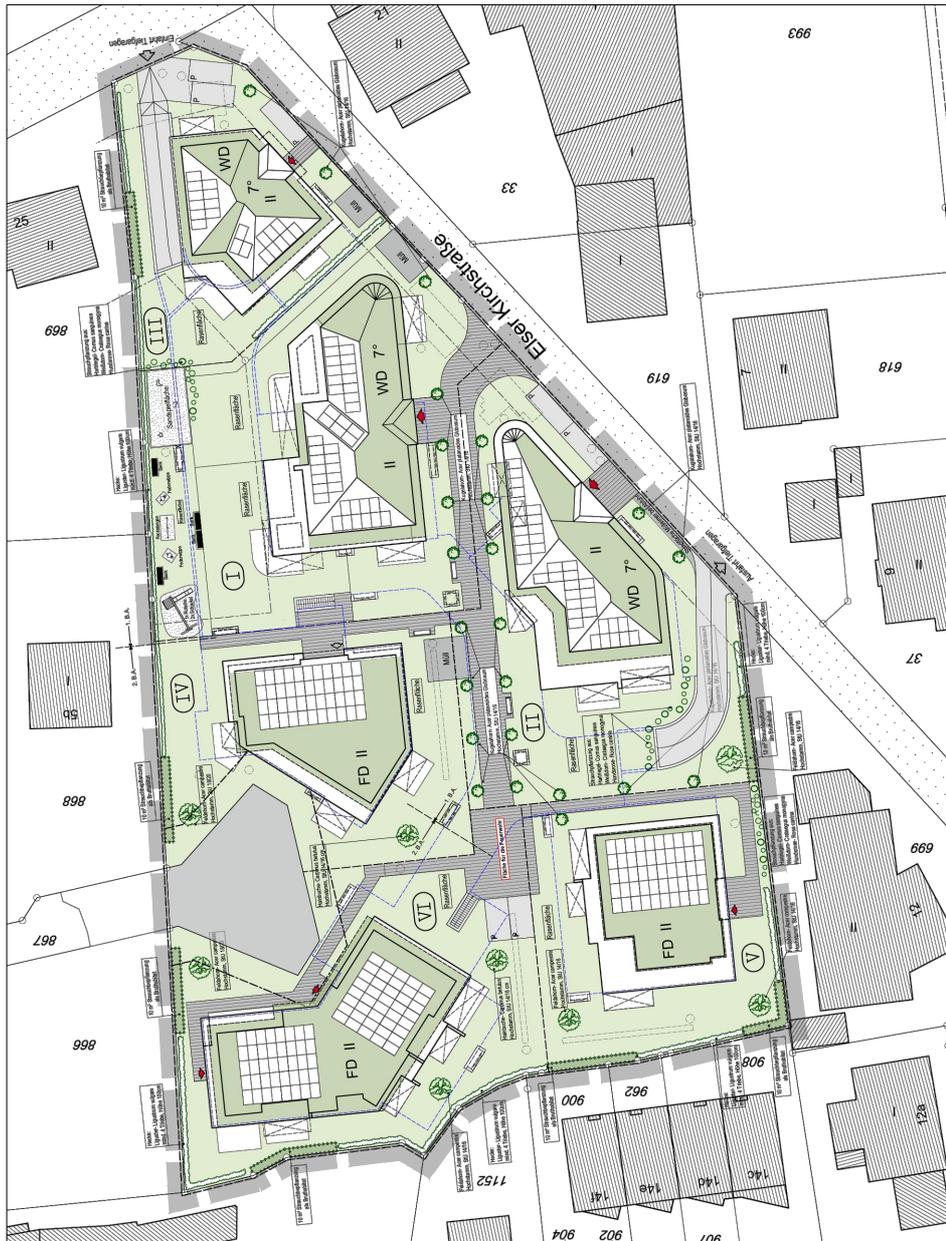
4.2.3 Dachbegrünung

Bei der Anlage der extensiven Dachbegrünung ist eine artenreiche Saatgutmischung mit heimischen Arten (z.B. Sedum album, Sedum acre, Färberkamille, Schafgarbe, Katzenpfötchen) und einem Anteil von Gräsern zu verwenden.

Auf den Begrünungsplan mit den dort eingetragenen Gehölzflächen und Maßnahmen zum Artenschutz wird verwiesen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. E 98 XIII. Änderung "Urbanstraße / Elser Kirchstraße" Textliche Festsetzungen

4.2.4 Begrünungsplan



4.2.4.1 Bepflanzungsvorgaben

- Die Flächen sind jeweils mit mindestens vier Sträuchern zu bepflanzen.
- Von den Sträuchern sollte mindestens eine Art durch ihren dichten Wuchshabitus eine besondere Eignung als Nestplatz aufweisen.
- Die Strauchpflanzungen sind so anzulegen, dass durch einen geringen Pflanzabstand ein dichter Gehölzbestand begünstigt wird (Bei linienhaften Pflanzungen: Pflanzabstand 1 m, bei flächigen Pflanzungen: Ein Gehölz pro 1,5 m²).
- Es sind standortgerechte, heimische Koniferen und Sträucher zu wählen. Es ist eine höhere Pflanzqualität des Gehölzes zu wählen (dreimal verpflanzt, mit Ballen). Bei allen Flächen für Strauchpflanzungen ist daher mindestens ein Gehölz der folgenden Vorschlagsliste zu pflanzen: Weißdorn (*Crataegus monogyna* und *Crataegus laevigata*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Wachholder (*Juniperus communis*), Europäische Eibe (*Taxus baccata*) (männlich, nicht fruchtend).
- Für die Auswahl der weiteren Gehölze innerhalb der Flächen für Strauchpflanzungen ist die vom Kreis Paderborn veröffentlichte Liste der standortgerechten, heimischen Gehölzarten zu beachten (s. Begrünungsplan). Insgesamt sind mindestens vier und höchstens acht Arten der Liste innerhalb der Flächen für Strauchpflanzungen zu verwenden (Qualität: zweimal verpflanzt, mit Ballen). Auf einen Formschnitt der Sträucher in den Flächen ist zu verzichten. Pflanzenausfälle sind gleichartig zu ersetzen.
- Hochstämmige Bäume als Überhälter können innerhalb der Strauchpflanzungen berücksichtigt werden, ersetzen jedoch keine Sträucher. Auch diese sind gemäß der Gehölzliste zu wählen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. E 98 XIII. Änderung "Urbanstraße / Elser Kirchstraße" Textliche Festsetzungen

Liste standortgerechter, heimischer Gehölzarten Kreis Paderborn 2024

Sträucher

Deutscher Name

- Weißdorn
- Roter Hartriegel
- Waldhasel
- Pfaffenhütchen
- Gemeine Heckenkirsche
- Gewöhnliche Traubenkirsche
- Schlehe
- Kreuzdorn
- Faulbaum
- Hundsrose
- Wein-Rose
- Blaugrüne
- Silberweide
- Salweide
- Grauweide
- Schwarzer
- Traubenholunder
- Gemeiner Schneeball

Wissenschaftlicher Name

- Crataegus monogyna/ laevigata*
- Cornus sanguinea*
- Corylus avellana*
- Euonymus europaeus*
- Lonicera xylosteum*
- Prunus padus*
- Prunus spinosa*
- Rhamnus catharticus*
- Rhamnus frangula*
- Rosa canina*
- Rosa glauca*
- Rosa Rosa rubiginosa*
- Salix alba*
- Salix caprea*
- Salix cinerea*
- Holunder Sambucus nigra*
- Sambucus racemosa*
- Viburnum opulus*

Heister als Baumpflanzung

- Feldahorn *Acer campestre*
- Spitzahorn *Acer platanoides*
- Bergahorn *Acer pseudoplatanus*
- Erle *Alnus glutinosa*
- Sandbirke *Betula pendula*
- Hainbuche *Carpinus betulus*
- Rotbuche *Fagus sylvatica*
- Esche *Fraxinus excelsior*
- Vogelkirsche *Prunus avium*
- Stieleiche *Quercus robur*
- Eberesche *Sorbus aucuparia*
- Winterlinde *Tilia cordata*

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb des Plangebiets wird eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten privater Dritter (Anlieger) sowie der Träger des Einsatzes von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind grundbuchrechtlich zu sichern. Die Befahrbarkeit für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ist durch Baulast-Eintragung zu sichern.

6. Gebiet, in dem bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Innerhalb des Plangebietes ist die Verwendung fossiler Brennstoffe aus nicht nachwachsenden Rohstoffen (Kohle, Briketts, Gas und Öl) für die Wärme- und Warmwasserversorgung unzulässig.

7. Maßnahmen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind auf mindestens 25 % der geeigneten Dachfläche für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaiknutzung) zu installieren. Als geeignete Dachflächen gilt bei Flachdächern und flach geneigten Dächern (max. 7° Neigung) die gesamte für eine Solareinstrahlung nutzbare Dachfläche. Bei der für eine Solarenergienutzung geeigneten Dachfläche eines Gebäudes sind die Teilflächen von technischen Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungs-, Antennen- und Aufzugsanlagen nicht zu berücksichtigen. Dachflächen, die zur Aufnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie geeignet sind, sollen von technischen Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungs-, Antennen- und Aufzugsanlagen freigehalten werden, um ausreichend Raum für die Belegung mit Solarmodulen zu erlauben und eine Verschattung der Solarmodule zu vermeiden.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. E 98 XIII. Änderung "Urbanstraße / Elser Kirchstraße" Textliche Festsetzungen

8. Festsetzung für Teile baulicher Anlagen:

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1 Bei einer Neuerrichtung von baulichen Anlagen in dem Plangebiet gilt:

8.1.1 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer (max. 7° Neigung) sind mit Ausnahme von Flächen für untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Abzugs-, Heizungs-, Lüftungs-, Antennen-, Aufzugsanlagen sowie für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie Dachterrassen zu mindestens 50% extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Es ist mindestens ein dünnschichtiger Substrataufbau (Dachsubstrathöhe min. 8 cm) herzustellen und mit einer artenreichen, heimischen Sedum-Kräuter-Gräser-Mischung zu begrünen (Extensivbegrünung).

8.1.2 Begrünung von Tiefgaragen

Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind zu begrünen. Die Mindeststärke der durchwurzelbaren Schicht ist je vorgesehener Bepflanzung wie folgt auszuführen:

Rasen- und Staudenflächen:	40 cm
Hecken und Gehölze:	70 cm
Kleinbäume und Großgehölze:	100cm

Beete mit Stauden und Gräsern oder Rasenflächen sollten extensiv gepflegt und artenreich angelegt werden. Die Verwendung von Regio-Saatgut ist empfehlenswert.

8.1.3 Stellplatz-Materialien

Die Oberflächen von ausschließlich durch PKW genutzten Stellplätzen sind aus wasserdurchlässigem Material herzustellen (Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil o.ä.). Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die Zufahrtsgassen und Stellplätze für Menschen mit Behinderungen.

Für die Beschaffenheit von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen gilt folgende Vorschlagsliste (trittfeste Pflanzen bei Rasengittersteinen):

- Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
- Sandthymian	Thymus serpyllum
- Gänseblümchen	Bellis perennis
- Rasen / Gras	Poales

B. Festsetzungen nach Landesrecht

1. Niederschlagswasserbeseitigung gem. Landeswassergesetz (LWG NRW)

Die Niederschlagswasserableitung von bebauten Flächen im Planbereich ist über Rigolen (z. B. Rohrrigolen, Kastenrigolen) auf den Privatgrundstücken zu erfolgen.

Die Niederschlagswasserableitung von befestigten Flächen im Planbereich ist über die Grünflächen auf den Privatgrundstücken zu versickern.

Das Niederschlagswasser von belasteten Flächen ist an den Niederschlagswasserkanal anzuschließen. Es ist eine gedrosselte Ableitung unter Berücksichtigung einer Drosselabflussspende von 10 Liter pro Sekunde und Hektar erforderlich.

2. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 Abs. 1 BauO NRW)

2.1 Dachformen

Zulässig sind das Flachdach sowie das flach geneigte Dach (max. 7° Dachneigung) als Walm- und Krüppelwalmdach.

2.2 Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer

Die Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer in den Außenanlagen außerhalb von Unterfluranlagen 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.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. E 98 XIII. Änderung "Urbanstraße / Elser Kirchstraße" Textliche Festsetzungen

2.3 Einfriedungen

Bauliche Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine maximale Höhe von 0,8 m nicht überschreiten und sind als Mauern im Material und Farbe des Hauptgebäudes, Natursteinmauern, senkrechte Holzlattenzäune und aus durchsehbaren Metallgitterzäunen zulässig. Zäune sind mit heimischen Hecken oder heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen.

2.4 Fensteröffnungen

Die Fensteröffnungen in dem Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommenen Fassadenansichten können bei der Bauausführung abweichen, sofern dies durch Grundrissänderungen notwendig wird.

C. Hinweise / Sonstiges

1. Entdeckung von Bodendenkmälern

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. 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-archaeologiebielefeld@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.

2. Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der Stadtarchäologie Paderborn, Museum in der Kaiserpfalz, Am Ikenberg, 33098 Paderborn, Tel.: 05251 2077105, Fax: 05251 69317-99; E-Mail: lwl-archaeologiepaderborn@lwl.org, schriftlich, mindestens 4 Wochen im Voraus anzuzeigen.

2. Artenschutzrechtliche Hinweise gem. § 44 BNatSchG

Zur Berücksichtigung im Baugenehmigungsverfahren bzw. als Nebenbestimmung im Bauschein aufzunehmen:

Um das Töten und Verletzen von gebäudebewohnenden Fledermausarten sicher auszuschließen, ist der Abbruch von Gebäuden außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen, also im Zeitraum zwischen Mitte November und Mitte März vorzunehmen. Ist ein Abbruch in diesem Zeitraum nicht möglich, sondern findet zwischen Mitte März und Mitte November statt, muss vor dem Abbruch sichergestellt werden, dass vorhandene Strukturen zum Abbruchtermin nicht genutzt werden, indem das Gebäude wenige Tage vor dem geplanten Abbruchtermin auf Besatz durch Fledermäuse untersucht wird. Wird ein Besatz des Gebäudes festgestellt, sind weitere Maßnahmen vor Abbruch des Gebäudes erforderlich, um eine Nutzung der Quartiere am Gebäude zum Abbruchtermin zu verhindern (z.B. durch Verschluss nach Ausflug der Tiere). Außerdem ist in diesem Fall vor dem Abbruchtermin ein Ersatz für die genutzten Quartiere durch künstliche Fledermausquartiere (Spalkkästen) im Verhältnis 1:2 an den Gebäuden der Umgebung anzubringen.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Töten und Verletzen) und Nr. 3 (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BNatSchG bezüglich des Girlitzes sowie häufiger und verbreiteter Vogelarten hat die Inanspruchnahme von Gehölzen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln (01. März bis 30. September) zu erfolgen. Fäll- und Rodungsarbeiten sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. E 98 XIII. Änderung "Urbanstraße / Elser Kirchstraße" Textliche Festsetzungen

3. **Artenschutzrechtliche Empfehlungen**

Vermeidung von Lichtemissionen -Artengruppe Fledermäuse

Um Störungen der lokalen Fledermauspopulation durch zusätzliche Lichtemissionen in Folge der neuen Bebauung zu minimieren, werden folgende Maßnahmen empfohlen, die bei der Planung und durch zukünftige Eigentümer berücksichtigt werden sollten:

Zu beachten ist:

- dass die Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux (1200 lm) für Zufahrts- und Wegebeleuchtungen nicht überschritten werden.
- dass voll abgeschirmte Leuchten, die die Lichtemissionen in den oberen Halbraum und in die Horizontale komplett abschirmen (Upward Light Ratio ULR 0 %), und
- Leuchtmittel mit geringen Anteilen an UV- und Blaulicht wie orange (PC Amber) bis bernsteinfarbene LED (Orientierung: Farbtemperatur 1600 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin) verwendet werden.
- dass Beleuchtungen möglichst dicht über den zu beleuchtenden Flächen (niedrige Lichtpunkthöhen) und auf die zu beleuchtenden Flächen ausgerichtet installiert werden, sodass keine Beleuchtung über die Nutzfläche hinaus erfolgt.
- dass Beleuchtung von Zufahrten, Wegen und Parkplätze nicht dauerhaft erfolgt (Bewegungsmelder) und / oder dass die Beleuchtungsstärke in den Nachtstunden auf 30 % reduziert wird.

Zu vermeiden ist:

- eine flächige Anstrahlung z.B. von Fassaden und eine dauerhafte Beleuchtung der Gärten vor allem im Sommerhalbjahr.

4. **Altlasten**

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

5. **Schutz vor Starkregen**

Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Im gesamten Plangebiet sind auf den privaten Grundstücken Maßnahmen zu treffen, die bei Starkregenereignissen das oberflächlich abfließende Niederschlagswasser fassen und geordnet weiterleiten. Nachbargrundstücke dürfen nicht geschädigt werden. Gebäudeöffnungen (Türen, Tore, Fenster...) unterhalb der OKFFB und Zufahrten von Tiefgaragen sind gegen Überflutungen zu sichern. Es werden Maßnahmen zur Bau- und Risikovorsorge empfohlen. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge des zuständigen Bundesministeriums. Weitere Informationen zum Thema Starkregen und Hochwasser sowie Hinweise und Empfehlungen zu baulichen Schutzmaßnahmen finden sich auf der Homepage der Stadt Paderborn unter Wohnen/Soziales > Bauen & Wohnen > Starkregen und Hochwasser oder unter folgendem Link: <https://www.paderborn.de/starkregen>.

6. **Rückstauenebene**

Bei der Errichtung der Baukörper und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau gesichert werden. Als Maß für die Rückstauenebene nach Abwassersatzung der Stadt Paderborn sind die Straßenoberkanten im Bereich der Grundstücksanschlüsse relevant.

7. **Erdgeschossfußbodenhöhe / Überflutungsschutz**

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 0,30 Meter über der dem Grundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche liegt. Zur Orientierung sind die in der Planzeichnung eingetragenen Referenzpunkte im örtlichen Bestand im Norden an der Urbanstraße mit 106,06 m ü. NHN sowie im Süden an der Elser Kirchstraße mit 105,62 m ü. NHN ausgewiesen.

8. **Grundwasser**

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.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. E 98 XIII. Änderung "Urbanstraße / Elser Kirchstraße" Textliche Festsetzungen

9. Baugrubensicherung

Während der Bauzeit ist eine Baugrubensicherung vorzunehmen. Vor Beginn der Erdarbeiten ist in Absprache mit einem Fachunternehmen eine geschlossene Wasserhaltung, um die Baugruben zu installieren. Die Baugrubenwände sind mittels Spundwände zu sichern, um Schäden an den Straßen und der Nachbarbebauung zu vermeiden. Die Träger sind bis mindestens 2 m unter Gründungsniveau einzubinden.

10. Gründungstechnische Empfehlung

Die Keller/Tiefgaragen sind in WU-Beton auszuführen.

11. 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.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist (BauNVO)
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802) geändert worden ist (PlanZV)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421) die zuletzt durch das Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172) geändert worden ist (BauO NRW 2018)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. 1994, S. 666) die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490) geändert worden ist (GO NRW)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470) geändert worden ist (LWG)

Stand: 24.01.2024

Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 :500
