

Bebauungsplan Nr. SN 263 „Almepark-Nord“

Textliche Festsetzungen:

Stand: Satzungsbeschluss

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB u. BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Sonstige Sondergebiete gem. § 11 Abs. 2 BauNVO

1.1 Sondergebiet (SO¹) Dienstleistungspark

Im Sondergebiet Dienstleistungspark sind nur nicht wesentlich störende Betriebe, Einrichtungen und Anlagen zulässig.

Zulässig sind ausschließlich:

- Dienstleistungsbetriebe wie z. B. Ingenieurgesellschaften, Entwicklungs- und Forschungsbetriebe, Softwarehäuser etc., sowie untergeordnete produzierende Betriebs- teile soweit sie der Forschung und Entwicklung dienen.
- öffentliche Betriebe, Büro- und Verwaltungsgebäude
- schulische Einrichtungen, Anlagen und Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Gastronomische Nutzungen sind als betriebsbezogene Einrichtungen zulässig.

1.2 Sondergebiet (SO²) Jugendgästehaus/Jugendherberge

Zulässig sind:

- Jugendgästehaus/Jugendherberge
- Sportinternat
- Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke
- Versorgungseinrichtungen und -anlagen
- gastronomische Nutzungen

1.3 Sondergebiet (SO³) ruhender Verkehr

Zulässig sind:

- ebenerdige Stellplätze/Parkpaletten

1.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Zulässig sind:

- Anlagen und Einrichtungen für schulische, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

2. Besondere Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

In der besonderen Bauweise (b) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen.

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

Die dargestellte Aufteilung aller Verkehrsflächen mit den dazugehörenden Maßen, den Verkehrsgrünflächen und Bäumen ist nachrichtlich, signalisiert aber die generelle Zielsetzung für die Ausführungsplanung. Die detaillierte Aufteilung der Verkehrsflächen ist Gegenstand einer besonderen Planung, bei der Abweichungen von den dargestellten Baumstandorten möglich sind. Grundsätzlich ist die Verlegung von Versorgungsleitungen innerhalb der endgültigen straßenbegleitenden Grüntrassen und besonders im Bereich der Baumstandorte unzulässig.

Davon ausgenommen sind Leitungsquerungen wie z. B. für Hausanschlüsse. Im Wurzelbereich von Bäumen sind in diesem Fall Schutzmaßnahmen zu treffen.

4. Erneuerbare Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zulässig sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dachflächen und Außenwandflächen.

5. Fläche für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Bei den Aufschüttungen der Flurstücke 648 und 649 sind die Höhen der Almeaue, des geplanten Fußweges an der Paderborner Straße und die im Osten angrenzende Stichstraße als max. Auffüllung anzunehmen. Landschaftsgerechte Modellierungen des Geländes oberhalb der vorgenannten Höhenpunkte sind kleinteilig zulässig.

6. Regelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von Verbotstatbeständen

Um erhebliche populationsrelevante Auswirkungen bzw. um erhebliche Auswirkungen für Individuen und damit verbunden Verbotstatbestände zu verhindern, sind folgende Maßnahmen einzuhalten:

Gebäude innerhalb des Plangebietes sind unmittelbar vor dem Abriss von erfahrenen Fachgutachtern auf Fledermäuse zu kontrollieren. Bei einem Nachweis von Fledermauswochenstuben sind Baumaßnahmen während der Fortpflanzungszeit auszuschließen. Bei einem Nachweis von überwinternden Fledermäusen sind Maßnahmen zur Sicherung der Tiere mit der unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

Die Rodung von Baumbeständen muss außerhalb der Aktivitätszeiten der Arten, also in den Wintermonaten (d. h. nur in der Zeit vom 15. Oktober bis 29. Februar), durchgeführt werden. Vor der Rodung von Gehölzbeständen sind die zu beseitigenden Gehölze von erfahrenen Fachgutachtern vor der Rodung auf Fledermäuse zu kontrollieren. Beim Nachweis überwinternder Tiere sind diese ggf. in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde umzusiedeln. Sollten (potenzielle) Lebensstätten von Fledermäusen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes beseitigt werden, so sind Ersatzquartiere zu schaffen.

Gehölzrodungen und wesentliche Gehölzschnitarbeiten im Rahmen eingriffsverursachender Baumaßnahmen (v. a. Baufelderschließung und Baufeldräumung) müssen grundsätzlich außerhalb der Vegetationsperiode, also nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 29. Februar durchgeführt werden (§ 39 BNatSchG).

Wesentliche eingriffsverursachende Umbaumaßnahmen an Gebäuden müssen grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Art (d. h. nur in der Zeit vom 15. September bis 31. März) durchgeführt werden.

Für die Beseitigung einer Fortpflanzungsstätte des Feldsperlings sind Ersatzquartiere an den neuen Gebäuden zu schaffen.

Im Bereich des zu erhaltenen Buchenwäldchens und des Feldgehölzes im Osten des Bebauungsplangebietes konnten 2012 Brutreviere von planungsrelevanten Arten nachgewiesen werden. Zusätzlich zum Erhalt der Gehölzstrukturen müssen zum Schutz der Tiere eingriffsverursachende Maßnahmen auf den angrenzenden Flächen, wie die Rodung von Gehölzen und Baufelderschließung, entsprechend § 39 BNatSchG, außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März - 30. September durchgeführt werden.

Die Beleuchtung der Verkehrsflächen und der Sondergebiete und Sportanlagen sollte auf ein Mindestmaß reduziert werden. Die Beleuchtung sollte nach unten abstrahlen. Nach oben strahlende Leuchtkegel sind ausgeschlossen.

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

Für die in den Sondergebieten SO¹ und SO² festgesetzten Nutzungen besteht die Pflicht zum schalltechnischen Selbstschutz gegen die im Plangebiet auftretenden Lärmbeeinträchtigungen (Sport- und Verkehrslärm).

Bei Neubau, Umbau oder Erweiterung baulicher Anlagen in den Bereichen, in denen die Orientierungswerte der DIN 18005 [9] entlang des Heinz-Nixdorf-Rings und Paderborner Straße überschritten werden ist ein entsprechender baulicher Schallschutz gegen Verkehrslärmeinwirkungen nach den Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen (Schallschutzfenster und Außenbauteile mit entsprechendem Schalldämmmaß). Es wird darauf hingewiesen, dass Schallschutzfenster nur im geschlossenen Zustand voll wirksam werden. Es ist gemäß DIN 4109 [8] auf einen ausreichenden Luftwechsel zu achten. Diese Anmerkung gilt insbesondere für Schlafräume. Ein ausreichender Luftwechsel kann hier z. B. durch geeignete, schallgedämmte Lüftungen erreicht werden.

An den mit den relevanten Lärmpegelbereichen III bis V gekennzeichneten Fassaden bzw. Baugrenzen sind jeweils bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R_{w, res} der Außenbauteile gemäß DIN 4109 wie folgt vorzunehmen:

1	2	3	4
Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)“	Raumarten	
		Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches, Aufenthaltsräume in Wohnungen,	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
		Erf. R _{w, res} des Außenbauteils in dB(A)	
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

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

Sollte die Stellplatzanlage im Sondergebiet (SO³) „ruhender Verkehr“ einer gewerblichen Nutzung dienen sind die Fahrgassen aus ungeriffeltem Gussasphalt herzustellen.

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

8. Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25

Im Bereich privater Stellplatzanlagen ist für mindestens jeden sechsten Stellplatz ein stadtklimafester Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Es eignen sich beispielsweise folgende Arten:

Feld-Ahorn	-	Acer campestre
Französischer Ahorn	-	Acer monspessulanum
Blumen-Esche	-	Fraxinus ornus
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Ahornblättrige Platane		Platanus x hispanica
Schmalblättriger Ahorn	-	Acer opalus

9. Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzung, die in der Planzeichnung als zu erhalten gekennzeichnet sind, sind durch entsprechende Pflege dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern. Bei Baumaßnahmen bzw. Eingriffen in den Wurzelbereich der vorgenannten Anpflanzungen ist die DIN 18920 und RAS-LG 1 zu beachten. Gegebenenfalls sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzunehmen.

10. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Kompensation

Folgende detaillierte Zuordnung wird getroffen:

Den erforderlichen Ausgleich in der Größe von 27.551 m² durch neue Verkehrsflächen, im Zuordnungsplan mit (1) gekennzeichnet, wird auf den Ausgleichsgrundstücken im NSG „Lippeniederung“, Gemarkung Marienloh, Flur 2, Flurstücke 1227, 155, 322 und 1226 eine Ausgleichsfläche in der Größe von 27.551 m² mit dem Aufwertungsfaktor von 1,0 als Sammelausgleichsfläche zugeordnet. Im Zuordnungsplan ist die Fläche mit [1] gekennzeichnet.

Der erforderliche Ausgleich in der Größe von 80.844 m² für das Sondergebiet „Dienstleistungspark“, im Eingriffsplan mit (2) gekennzeichnet, wird auf den im Plangebiet liegenden Ausgleichsflächen in der anrechenbaren Größe von 5.202 m² nachgewiesen. Im Bebauungsplan sind die Ausgleichsflächen mit [2] kenntlich gemacht. Der verbleibende Kompensationsbedarf für die neue Sondergebietsfläche „Dienstleistungspark“ wird auf den Ausgleichsgrundstücken im „Naturschutzgebiet Eselsbett“, Gemarkung Lichtenau, Flur 9, Flurstücke 125 und 126 sowie Flur 10, Flurstücke 120 und 122 in der Größe von 21.612 m² zugeordnet. Aufgrund des Aufwertungsfaktors von 3,5 ergibt sich hier eine anrechenbare Ausgleichsfläche von 75.642 m².

Der Ausgleichsbedarf für die neuen Sondergebietsflächen „Jugendherberge/Jugendgästehaus“ in der Größenordnung von 11.130 m², im Zuordnungsplan mit (3) gekennzeichnet, wird auf den Ausgleichsgrundstücken im „Naturschutzgebiet Eselsbett“, Gemarkung Lichtenau, Flur 9, Flurstücke 125 und 126 sowie Flur 10, Flurstücke 120 und 122 in der Größe von 3.180 m² zugeordnet. Aufgrund des Aufwertungsfaktors von 3,5 ergibt sich hier eine anrechenbare Ausgleichsfläche von 11.130 m².

Den Ausgleichsbedarf für die neuen Sportflächen in der Größenordnung von 38.778 m², im Zuordnungsplan mit (4) gekennzeichnet, wird auf den Ausgleichsgrundstücken im Naturschutzgebiet Eselsbett, Gemarkung Lichtenau, Flur 9, Flurstücke 125 und 126 sowie Flur 10, Flurstücke 120 und 122 eine Ausgleichsfläche in der Größe von 11.079 m² mit dem Aufwertungsfaktor von 3,5 zugeordnet. Es ergibt sich somit ein anrechenbarer Ausgleich von 38.778 m².

Den Ausgleichsbedarf für die neuen Gemeinbedarfsflächen in der Größenordnung von 2.899 m², im Eingriffsplan mit (5) gekennzeichnet, wird auf den Grünlandflächen der Ausgleichsflächen im Plangebiet ein Ausgleichsgrundstück mit dem Aufwertungsfaktor von 0,7 somit in der Größe von 4.141 m² zugeordnet. Im Bebauungsplan und Zuordnungsplan ist die Fläche mit [5] kenntlich gemacht.

Der Ausgleichsbedarf für das Regenklärbecken in der Größenordnung von 3.692 m², im Eingriffsplan mit (6) gekennzeichnet, wird auf der Ausgleichsfläche im Plangebiet (heutige Ackerfläche) ein Ausgleichsgrundstück mit dem Aufwertungsfaktor von 1,0 in der Größe von 3.692 m² zugeordnet. Im Bebauungsplan und Zuordnungsplan ist die Fläche mit [6] kenntlich gemacht.

B. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW)

Bei der Gestaltung der Gebäudeaußenhaut sind grelle, glänzende Materialien und Farben, insbesondere Signalfarben oder reflektierende Farben unzulässig. Glasflächen sind grundsätzlich nicht spiegelnd zu gestalten und so auszuführen, dass Vogelkollisionen weitestgehend verhindert werden.

2. Werbeanlagen

Im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der freien Strecke der L 813 ansprechen sollen, nicht zulässig.

Für die Sondergebiete SO¹ und SO² werden folgende Regelungen getroffen:

Größe und Ausladungen

Für die Größe und Ausladungen von Werbeanlagen an Gebäuden gelten folgende Maßgaben:

- Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Selbstleuchtende oder hinterleuchtete Schriftzüge in Form von Einzelbuchstaben dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.
- Symbole, die der Wiedererkennung dienen, dürfen die vorgenannten Abmessungen im Einzelfall überschreiten, jedoch nicht mehr als 10 m² überschreiten.
- Horizontale Werbeanlagen dürfen eine Länge von max. $\frac{1}{3}$ der Gebäudefrontlänge und vertikale Werbeanlagen eine Länge von max. $\frac{1}{2}$ der Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- Alle Höhen- und Größenangaben beziehen sich auf die gesamte Werbeanlage einschließlich deren Hintergrundfläche, sofern diese der Werbeanlage zuzurechnen ist.

Beleuchtung

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

Anbringungsort

Ausnahmsweise zulässig sind Hinweistafeln bis zu 1,0 m² auch auf anderen Grundstücken, wenn die Stätte der Leistung auf einem rückwärtigen Grundstück oder einem zurückliegenden Grundstücksteil gelegen ist.

Zulässig sind selbstleuchtende und nicht selbstleuchtende auf die Fassade aufzubringende Schriftzüge. Oberhalb der Trauflinie bzw. Attika sind Werbeanlagen unzulässig.

Fahnen, Standtransparente, Hinweistafeln oder Pylone

Je angefangene 15,00 m Grundstücksgrenze ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Fahne oder ein Standtransparent oder eine Hinweistafel oder ein Pylon zulässig. Standtransparente, Pylone oder Hinweistafeln sind entweder als vertikale Elemente mit einer Höhe von bis zu 6,0 m und einer Breite von bis zu 2,0 m oder als horizontale Elemente mit einer Höhe von bis zu 2,0 m und einer Breite von bis zu 6,0 m zulässig.

Auskragungen in die öffentliche Verkehrsfläche sind nicht zulässig.

Sonstige Werbeanlagen

Ausnahmsweise zulässig sind großformatige Werbeanlagen aus Planen, Folien, Stoffen (sog. Megaposter) auch über eine Größe von 30,00 m² als Verkleidung von Baugerüsten als zeitlich befristete Werbeanlagen, längstens jedoch für die Dauer der Bauzeit.

Hinweis

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

C. 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 (STEB).

Drainagewasser darf nicht in den öffentlichen Regen- oder Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

D. Hinweise/Sonstiges

1. Kampfmittelfunde

Eine Gefährdung durch Kampfmittel kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Sämtliche Arbeiten sind deshalb mit Vorsicht durchzuführen.

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren bzw. vor Erdarbeiten genehmigungsfreier Vorhaben sind Einzelmeldungen an die Bezirksregierung Arnsberg notwendig.

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe, Tel. 02331/6927-3882, zu benachrichtigen.

2. Bodenfunde

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Plangebiet wissenschaftlich bedeutende Fundplätze befinden, sind diese vor einer Erschließung bzw. einer Bebauung archäologisch zu untersuchen. Deshalb ist der Beginn von Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vor Baubeginn im Voraus beim LWL - Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel: 0521/52002-50, Fax: 0521/52002-39, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org bekannt zu machen, um baubegleitend tätig werden zu können.

Sollten darüber hinaus bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem LWL - Archäologie für Westfalen anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. Richtfunktrassen/Bauhöhen

Das Plangebiet wird von raumbedeutsamen Richtfunktrassen sowie dem Interessengebiet der militärischen Luftfahrt tangiert.

Um mögliche Interferenzen der Richtfunktrassen sowie Beeinträchtigungen des militärischen Luftraumes zu vermeiden, sind Bauvorhaben bzw. technische Anlagen wie z. B. Baukräne, Antennen etc. mit einer Höhe von mehr als 30 m mit den Betreibern von Richtfunktrassen abzustimmen. Darüber hinaus sind Vorhaben über 30 m auch dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zuzuleiten und mit diesem abzustimmen.

Der Verlauf sowie die Betreiber der Richtfunktrassen (Stand: Oktober 2014) sind der städtebaulichen Begründung zu entnehmen. Weitergehende Informationen zu den Betreibern von Richtfunktrassen sind bei der Bundesnetzagentur einzuholen.

4. Baugrunduntersuchung

Aufgrund der schwierigen Bodenverhältnisse und vorherigen Nutzungen (z. B. Austonungen) wird im Vorfeld zu geplanten Bauvorhaben dringend eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

5. Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser des im Plan kenntlich gemachten Bereiches muss mittels einer Druckentwässerung abgeleitet werden. Es sind private Pumpstationen für Schmutzwasser auf den Grundstücken zu errichten. Weitere Auskünfte zur Druckentwässerung erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn (STEB).

6. Wassergefährdende Stoffe

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.

7. Vogelschutz

Große Glasflächen sind so auszuführen, dass Vogelkollisionen vermieden werden.

8. DIN-Normen/Richtlinien

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

9. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. SN 263 „Almepark-Nord“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit textlichen Festsetzungen und einem Zuordnungsplan mit der Darstellung der Eingriffs- und Ausgleichsflächen. Außerdem sind eine städtebauliche Begründung mit einem Umweltbericht, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie ein Grünordnungsplan beigelegt.

10. Aufhebungsvermerk

Durch den Bebauungsplan Nr. SN 263 werden die Festsetzungen im überplanten Bereich der Bebauungspläne Nr. SN 285, SN 260 A, SN 260 I. Änderung, SN 222, und 58 E außer Kraft gesetzt.