

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

In dem Plangebiet sind nur

- Wohngebäude und
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Die beabsichtigte Nutzung ist innerhalb eines Wohngebietes grundsätzlich ohne Einschränkung zulässig.

Innerhalb des Plangebietes sind unter den festgesetzten sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienenden Einrichtungen z.B. eine Begegnungsstätte und eine Sozialstation bauplanungsrechtlich zulässig.

Innerhalb des Plangebietes sind zudem Räume für freie Berufe nur in dem sich aus § 13 BauNVO ergebenden untergeordneten Umfang zulässig.

Andere Nutzungen sind aufgrund des Vorhabenbezuges nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl für Stellplätze bzw. deren Zufahrten (oberirdisch) ist gemäß § 19 (4) BauNVO für das Plangebiet zulässig.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl durch Garagengeschosse in Tiefgaragen (unterhalb der Geländeoberfläche) ist bis maximal 0,8 gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 21a (3) BauNVO zulässig.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante des SW-Kanaldeckels des Schachtbauwerkes an der Riemkestraße vor dem Grundstück Hausnummer 40 (OK Deckel = 113,01 m ü. NN) festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe gilt beim Flachdach die Oberkante Attika. Dabei ist eine Überschreitung aufgrund installationstechnischer Bauteile, Aufzugsüberfahrten bis maximal 1,00 m ausnahmsweise zulässig.

Die Eingriffstiefe der Baugrube inklusive einer Höhe für den konstruktiven Aufbau von 0,5 m kann maximal bis zu einer Höhenkote von 109,50 m ü. NN erfolgen.

3. Bauweise

3.1 Offene Bauweise

In der offenen Bauweise sind nur Einzelhäuser zulässig. Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

3.2 Abweichende Bauweise

In Abweichung von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

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

Abstandflächen (§ 6 BauO NRW)

In Bezug auf die Abstandflächen gelten die Vorschriften des § 6 BauO NRW. Dabei ist abweichend von § 6 bei der Ermittlung des Maßes der Abstandflächen nicht das natürliche Gelände, sondern die an das Grundstück angrenzende und im Mittel gemessene Oberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße heranzuziehen.

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

Artenschutzrechtliche Ausgleichs- / Vermeidungsmaßnahmen

Um ein Töten und Verletzen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) von Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus zu vermeiden, sollten die Abbruch- und Rodungsarbeiten außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen (Mitte März bis Mitte November) im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März erfolgen. Ist der Abbruch bzw. die Rodung in diesem Zeitraum nicht möglich, sollten die Arbeiten innerhalb der Aktivitätsphase, jedoch außerhalb der Wochenstubenzeit erfolgen. Die Wochenstubenzeit umfasst den Zeitraum von Ende April bis Ende August. Des Weiteren sind die potenziell geeigneten Strukturen nach Ausflug der Tiere in der Dämmerung bis zum Abbruch- bzw. Rodungstermin zu verschließen, um eine weitere Nutzung der Strukturen als Zwischenquartiere bis zum Beginn der Arbeiten zu verhindern. Ein Abbruch bzw. eine Rodung während der Wochenstubenphase von Ende April bis Ende August ist nur möglich, wenn ein Gutachter durch eine detaillierte Untersuchung der beschriebenen Strukturen festgestellt hat, dass diese frei von einer Nutzung durch Fledermäuse sind. Im Anschluss an die Untersuchung sind die Strukturen bis zum Beginn der Arbeiten dauerhaft zu verschließen. Wird ein Besatz festgestellt, sind die Strukturen bis zum Ende der Wochenstubenphase einzustellen.

Da gemäß LÜTKES & EWERS (2011) nur tatsächlich genutzte Quartiere zu den Fortpflanzungs- und Ruhestätten zählen, ist im Falle eines Abbruchs der Gebäude innerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen nur jedes nachweislich genutzte Quartier zu ersetzen. Die Ersatzquartiere können bereits in der Planung der neuen Gebäude berücksichtigt und in die Fassade integriert werden (Fledermaus-Fassadenröhre Typ 1 FR, Niststein Typ 27 der Firma Schwegler oder vergleichbare) werden. Alternativ können die Ersatzquartiere in Absprache mit den Eigentümern an den Gebäuden in der Umgebung montiert werden. Für das Anbringen von Ersatzquartieren an den umgebenden Gebäuden eignen sich das Fledermaus-Fassadenquartier Typ 1 FQ, das Fledermaus-Universal-Sommerquartier Typ 1 FTH oder vergleichbare.

Übersicht der auszuführenden Vermeidungsmaßnahmen in Abhängigkeit des Abbruch-/ Rodungszeitpunktes		
Abbruch-/Rodungszeitraum		
Mitte März - Mitte November (Mitte März - Ende April sowie Ende August - Mitte November)	Kontrolle des Nestes in der Remise auf Besatz	vor dem Abbruch (bis Ende September)
	Verschluss der potenziell geeigneten Strukturen (an Gebäuden und Gehölzen)	nach dem Ausflug von Fledermäusen, nach Einbruch der Dunkelheit
	Montage eines Ersatzquartieres je nachweislich genutzter Struktur	bei Errichtung der neuen Gebäude bzw. zeitnah des Abbruchs
	Kontrolle der zu beseitigen Gehölze auf Nester und auf einen Besatz durch brütende Vögel	vor der Rodung (nur bis Ende September notwendig)
	Kontrolle des Nestes in der Remise auf Besatz	vor dem Abbruch (bis Ende September)
(Ende April - Ende August)	Kontrolle des Nestes in der Remise auf Besatz	vor dem Abbruch
	Kontrolle/Verschluss potenziell geeigneter Strukturen (ggf. Verschiebung des Abbruch-/Rodungszeitpunktes bis zum Ende der Wochenstubenphase)	vor dem Abbruch
	Montage eines Ersatzquartieres je nachweislich genutzter Struktur	bei Errichtung der neuen Gebäude bzw. zeitnah des Abbruchs
	Kontrolle der zu beseitigen Gehölze auf Nester und auf einen Besatz durch brütende Vögel	vor der Rodung
	Kontrolle des Nestes in der Remise auf Besatz	vor dem Abbruch
	Kontrolle/Verschluss potenziell geeigneter Strukturen (ggf. Verschiebung des Abbruch-/Rodungszeitpunktes bis zum Ende der Wochenstubenphase)	vor dem Abbruch
Mitte November - Mitte März	nicht erforderlich	nicht erforderlich

D. Sonstige Festsetzungen

Niederschlagswasserbeseitigung gemäß Landeswassergesetz (LWG NRW)

Im Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen in die städtische Regenwasserkanalisation einzuleiten ist. Technische Versickerungsanlagen sind ausgeschlossen. Es gilt die Abwasserüberlassungspflicht des Landeswassergesetzes NRW. Weitere Auskünfte erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb (STEB) der Stadt Paderborn.

E. Hinweise / Sonstiges

1. Archäologische Bodenfunde

Wenn im Falle von Eingriffen in den ungestörten Boden (bspw. bei Bauvorhaben) kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist die Entdeckung nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Gemeinde oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. 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.

3. Wassergefährdende Stoffe

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl und Dieseldieselkraftstoff) 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. Normen / Richtlinien

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

5. Vogelschutz

Zum Schutz vor Vogelkollisionen sollten große Glasflächen von z. B. Terrassentrennwänden oder vorgelagerten Laubengängen so ausgeführt werden, dass Vogelkollisionen weitgehend vermieden werden.

6. Müll / Wertstoffsammlung

Der in dem Plangebiet anfallende Restmüll bzw. die Wertstoffe werden in entsprechenden Behältern gesammelt. Die Fläche für die Behälter muss von der Erschließungsstraße, Riemkestraße so gut erreichbar sein, dass die Mitarbeiter des ASP die Behälter zügig im Vollservice herausrollen, leeren und wieder zurückstellen können, ohne zu lange den Verkehr zu behindern (ca. 15 m Entfernung zwischen Stellplatz und Ladeort).

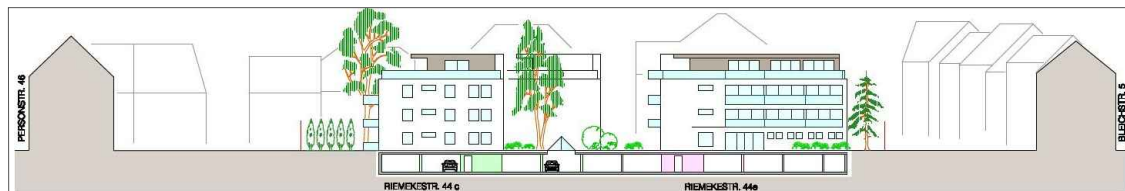
7. Hochwasserrisiken

Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikoversorge empfohlen. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundes - (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2013)

Vorhaben- und Erschließungsplan Maßstab 1 : 1000



Ansicht von Ost nach Westen (Vorhaben mit umgebender Bebauung) ohne Maßstab



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548, 1551 f.),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496),
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)

jeweils in der z. Z. geltenden Fassung.

Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 500.

Städtebaulicher Entwurf:
Planzeichnung:

Stand: 08.08.2016