

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 0,5.

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

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante des Kanaldeckels des Schachtbauwerkes in der Heiersmauer nördlich des Plangebietes (OK Deckel = 109,75 m ü. NN) festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe gilt beim Satteldach der Schnittpunkt der Dachflächen (äußere Dachhaut / First) und beim Flachdach die Oberkante Attika.

Eine Überschreitung der Gebäudehöhe bei Sattel- und Flachdach aufgrund installationstechnischer Bauteile, Aufzugsüberfahrten, Brandschutzwänden kann bis maximal 1,00 m ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Eingriffstiefe der Baugrube inklusive einer Höhe für den konstruktiven Aufbau kann maximal bis zu einer Höhenkote von 106,80 m ü. NN erfolgen.

Die flächige Gründungstiefe kann maximal bis zu einer Höhenkote von 107,30 m ü. NN (0,5m höher als die Absenktiefe) erfolgen.

Punktuelle Gründungsbereiche für Aufzugsunterfahrten und Einzelfundamente sind auch darunter zulässig.

3. Bauweise

3.1 Abweichende Bauweise

Für das Gebiet wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass hier Baukörperlängen / bauliche Anlagen von über 50,00 m zulässig sind sowie an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf. Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

3.2 Baulinie

Ein Vor- und Zurücktreten von der Baulinie bei Gebäudeteilen (Gesimse, Dachvorsprünge, Dacheinschnitte, Blumenfenster, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen und Vorbauten, wie Erker und Balkone) kann in geringfügigem Ausmaß gem. § 23 (2) Satz 2 BauNVO zugelassen werden und bei der Bemessung der bauordnungsrechtlichen Abstandfläche unberücksichtigt bleiben.

Für Gebäudeteile, die der Erschließung dienen (Laubengänge, Treppenhäuser, Aufzugshäuser einschließlich deren Zugänge und Tiefgaragenzufahrten) und die bei der bauordnungsrechtlichen Abstandfläche zu berücksichtigen sind, kann ein Zurücktreten ab dem Erdgeschoss von der Baulinie bis maximal 2,30 m gemäß § 23 (2) Satz 3 BauNVO zugelassen werden.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandfläche

Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche sind vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandfläche im Sinne der Anwendung des Schmalseitenprivilegs gem. § 6 (6) BauO NRW allgemein zulässig.

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

Artenschutzrechtliche Ausgleichs- / Vermeidungsmaßnahmen

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Töten und Verletzen), Nr. 2 (erhebliche Störung) BNatSchG kann unter Anwendung der dargestellten Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Übersicht der auszuführenden Vermeidungsmaßnahmen in Abhängigkeit des Zeitpunktes der Abbruch- und Fäll- / Rodungsarbeiten

Abbruch- und Fäll- /Rodungszeitraum	Maßnahme	Zeitpunkt der Durchführung
Mitte November - Mitte März	Kontrolle der potenziell geeigneten Strukturen (Winterquartiere) für gebäudebewohnende Fledermausarten ggf. Verschiebung der Abbrucharbeiten in die Aktivitätsphase von Fledermäusen	vor Beginn der Abbrucharbeiten
ab März	Kontrolle der Bäume/ Gebäude auf Vogelbruten ggf. Verschiebung der Abbruch- und/oder Fäll-/Rodungsarbeiten in den Zeitraum von Anfang Oktober - Ende Februar	vor Beginn der Abbruch- und Fäll- /Rodungsarbeiten
Mitte März - Mitte November	Kontrolle und ggf. Verschluss der potenziell geeigneten Strukturen für gebäudebewohnende Fledermäuse	vor Beginn der Abbruch- / Rodungsarbeiten
bis Ende September	Kontrolle der Bäume/ Gebäude auf Vogelbruten ggf. Verschiebung der Abbruch- und/oder Fäll-/Rodungsarbeiten in den Zeitraum von Anfang Oktober - Ende Februar	vor Beginn der Abbruch- und Fäll- /Rodungsarbeiten

Um den Quartierpool langfristig zu erhalten und zu erweitern, wird die Berücksichtigung von Fledermausfassadenquartieren bei der Planung neuer Gebäude empfohlen. Als Fassadenquartiere eignen sich die Fassadenintegrierten Kästen der Typen 1FR und 1FE der Firma Schwegler oder vergleichbare.

C. 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.

D. 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

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 die zu bebauenden Flächen und Baugruben zu sondieren. Die Anlage 1 TVV (Technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen) ist anzuwenden.

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu benachrichtigen.

3. Wassergefährdende Stoffe

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl und Dieselmotorenkraftstoff) 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

Die DIN-Normen und Richtlinien einschließlich der „Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten im Kernbereich der Stadt Paderborn“ 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 Heiersmauer 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.

7. Hochwasserrisiken

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 Bundes (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2013)

8. Äußere Gestaltung

Für das Plangebiet gilt die "Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten im Kernbereich der Stadt Paderborn".