



- Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Gebiet für Wohngebäude sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 0,5 Grundflächenzahl
 - GH10,80m maximale Gebäudehöhe
- Bauweise, Baulinien und Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- durch Baugrenzen festgelegter überbaubarer Bereich
 - nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - Baugrenze
 - Baulinie
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - a abweichende Bauweise
 - g geschlossene Bauweise
- Sonstige Planzeichen** (§ 9 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
 - GgA Flächen für Gemeinschaftsgaragen
 - Bereich mit Zulässigkeit der vom Baurechtsrecht abweichenden Maßen der Tiefe der Abstandfläche
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)
- FD Flachdach
 - SD Satteldach
- Bestandsangaben**
- Wohngebäude mit Hausnummer, Geschosszahl, Dachform
 - SD Satteldach
 - FD Flachdach
 - KWD Krüppelwalmdach
 - I (1) Nebengebäude
 - vorhandene Flurstücksgrenze
 - 54 Flurstücksnummer
 - vorhandene NN-Höhe
 - Maßzahl in Meter
- Weitere Signaturen siehe DIN 18 702

- 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 installatechnischer 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.
- Punktuell 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 Baukörperpläne / 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, Dachanschnitte, Blumenfenster, Hauseingangstrepfen 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 baurechtlichen Abstandfläche unberücksichtigt bleiben.
- Für Gebäudeteile, die der Erschließung dienen (Laubengänge, Treppenhäuser, Aufzugshäuser einschließlich deren Zugänge und Tiefgaragenzufahrten) und die bei der baurechtlichen 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 Baurechtsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandfläche**
- Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche sind vom Baurechtsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandfläche im Sinne der Anwendung des Schmalsteierprivilegs 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 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 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 Schwieger 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. Technische Versicherungen sind ausgeschlossen. Es gilt die Abwasserbeseitigungspflicht 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 NRW 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. Kampfmittelbefunde**
- 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 die Polizei zu benachrichtigen.
- 3. Wassergefährdende Stoffe**
- Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl und Dieselmotoren) ist die aktuelle "Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe" einzuhalten. Für die Benutzung von oberirdischen Gewässern und des Grundwassers (Einfüllung, 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 Risikoversorgung empfohlen. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die aktuelle Fassung der Hochwasserschutzfibel "Objektschutz und bauliche Vorsorge" des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.
- 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".



Vorhaben- und Erschließungsplan Maßstab 1 : 500



Ansicht von Heiersmauer (Vorhaben mit umgebender Bebauung) ohne Maßstab

Verfahrensablauf

Kartengrundlage: Stadtkartende Stand vom: Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt.

Paderborn, 25.10.2017

Der Bürgermeister i. V. ge. M. Buschmeyer
Dipl. Ing. Michael Buschmeyer (Offent. best. Vermessungsingenieur)

Für die Erarbeitung des Planentwurfs: Der Bürgermeister i. V. ge. C. Warnecke
Technisches Dezernat Technische Beigeordnete

Paderborn, 26.10.2017

Beauftragtes Planungsbüro in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt

Drees Huesmann Vertriebsleiter 97 23 3680 Buschmeyer
Kart. 0202 3200202
Tel. 0526 22679
info@drees-huesmann.de
www.dhp-schmied.de

Paderborn, 26.10.2017

ge. J.-P. Huesmann
Dipl. Ing. J.-P. Huesmann

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn hat am 16.02.2017 nach §§ 2 (1) S. 1 i. V. m. § 12 (1) S. 1, § 13a (1) BauGB die Aufstellung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde nach §§ 2 (1) S. 2 i. V. m. § 13a (3) BauGB am 24.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bürgermeister i. V. ge. C. Warnecke
Technische Beigeordnete

Paderborn, 26.10.2017

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (1) BauGB über den vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn am 16.02.2017 beschlossenen Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seiner Begründung durch die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 27.02.2017 bis einschließlich 27.03.2017 unterrichtet. Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden am 24.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 (1) BauGB.

Der Bürgermeister i. V. ge. C. Warnecke
Technische Beigeordnete

Paderborn, 26.10.2017

Der vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn beschlossene Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 19.06.2017 bis einschließlich 18.07.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden nach § 3 (2) S. 2 BauGB am 09.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 (2) BauGB.

Der Bürgermeister i. V. ge. C. Warnecke
Technische Beigeordnete

Paderborn, 26.10.2017

Der Rat der Stadt Paderborn hat gemäß § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am 28.09.2017 als Sitzung beschlossen.

ge. C. Warnecke
Technische Beigeordnete

Paderborn, 26.10.2017

ge. Michael Dreier
Der Bürgermeister

ge. D. Honervogt
Ratsherr

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes wurde nach § 10 (3) BauGB am 17.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Der Bürgermeister i. V. ge. C. Warnecke
Technische Beigeordnete

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 306 "Heiersmauer" überlagert und ersetzt bei dessen Rechtskraft einen Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (Bauutzungsplan) Nr. 1, Kernstadt Paderborn im Stadtteil Paderborn aus dem Jahr 1963 bzw. in der Änderungsfassung von 1971.

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 306 "HEIERSMAUER"

für einen Bereich zwischen der Heiersmauer, Meinwerkstraße, Ükern und Hathumarstraße

— Grenze des Geltungsbereiches

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
- Bauutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch § 90 Absatz 1 Satz 2 der Landesbauordnung vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162)

jeweils in der z. Z. geltenden Fassung.

Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 500.

Städtebaulicher Entwurf: Stand: 17.08.2017
Planzeichnung:

Stadt Paderborn Technisches Dezernat
Stadtplanungsamt