

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG

### A. Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

##### 1.1 **GE<sup>E</sup> – Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**

Das hochgestellte <sup>E</sup> definiert die Nutzungsbeschränkung durch Lärmemissionskontingente (L<sub>EK</sub>) (siehe Punkt 4.1).

##### 1.1.1 Nicht zulässig sind im GE<sup>E</sup>:

- Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit Ausnahme betriebsbezogener Anlagen
- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen hiervon ist der Kfz-Handel
- Bordelle

##### 1.1.2 Ausnahmeweise zulässig sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB im GE<sup>E</sup>:

- Einzelhandel in funktionalem und räumlichem Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbebetrieb oder Handwerksbetrieb kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebs räumlich zugeordnet und deutlich untergeordnet ist. Die angebotenen Sortimente müssen im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Betrieb stehen.

##### 1.2 **GE<sup>ES</sup> – Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) (Abrundungsbereich Steinbruchweg)**

Das hochgestellte <sup>ES</sup> definiert die Nutzungsbeschränkung durch Lärmemissionskontingente (L<sub>EK</sub>) (siehe Punkt 4.1) sowie die ergänzenden Nutzungen im Abrundungsbereich am Steinbruchweg.

##### 1.2.2 Nicht zulässig sind im festgesetzten Gewerbegebiet GE<sup>ES</sup>:

- Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit Ausnahme betriebsbezogener Anlagen
- Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß Paderborner Sortimentsliste (Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt + Handel 2015)

##### Zentrenrelevante Sortimente in der Stadt Paderborn

- Antiquitäten
- Augenoptik
- Bekleidung (ohne Sportbekleidung; inkl. Kürschnerwaren)
- Bettwaren (ohne Matratzen)
- Bücher
- Elektrogroßgeräte
- Elektrokleingeräte
- Glas/Porzellan/Keramik
- Haus-/Bett-/Tischwäsche
- Hausrat
- Heimtextilien/Gardinen

- Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
- Kinderwagen
- Medizinische und orthopädische Geräte
- Schuhe, Lederwaren
- Spielwaren
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)
- Teppiche (ohne Teppichböden)
- Uhren/Schmuck
- Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)
- Wohnungseinrichtungsbedarf (ohne Möbel)

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente in der Stadt Paderborn

- (Schnitt-) Blumen
- Getränke
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)
- Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)
- Papier/Büroartikel/Schreibwaren
- Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
- Zeitungen/Zeitschriften

- Bordelle

**1.2.3** Ausnahmsweise zulässig gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind im GE<sup>ES</sup>:

- Einzelhandel in funktionalem und räumlichem Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbebetrieb oder Handwerksbetrieb kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebs räumlich zugeordnet und deutlich untergeordnet ist. Die angebotenen Sortimente müssen im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Betrieb stehen.

**1.3** **GE<sup>EE</sup> - Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) (Bereich mit Einschränkungen gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)**

Das hochgestellte <sup>EE</sup> definiert die Nutzungsbeschränkung durch Lärmemissionskontingente (L<sub>EK</sub>) (siehe Punkt 4.1) sowie durch Einschränkungen zum Schutz des vorhandenen Wohnens.

**1.3.1** Zulässig sind nur Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

**1.3.2** Nicht zulässig sind im GE<sup>EE</sup>:

- Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit Ausnahme betriebsbezogener Anlagen
- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen hiervon ist der Kfz-Handel
- Bordelle

**1.3.3** Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB im GE<sup>EE</sup>:

- Einzelhandel in funktionalem und räumlichem Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbebetrieb oder Handwerksbetrieb kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebs räumlich zugeordnet und deutlich untergeordnet ist. Die angebotenen Sortimente müssen im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Betrieb stehen.

#### 1.4 **SO<sup>E</sup> - Sonstiges Sondergebiet „Containerbahnhof“ (§ 11 BauNVO)**

Das Sonstige Sondergebiet „Containerbahnhof“ dient der Unterbringung eines Containerbahnhofs nebst zugehörigen Betriebs-, Lager- und sonstigen Nebenanlagen. Das hochgestellte <sup>E</sup> definiert die Nutzungsbeschränkung durch Lärmemissionskontingente ( $L_{EK}$ ) (siehe Punkt 4.1).

##### 1.4.1 Zulässig sind im festgesetzten SO<sup>E</sup> - Gebiet:

- Bahnanlagen und Gleisharfen
- Mobile und stationäre Containerverladestationen
- Bauliche Anlagen und Nebenanlagen zur Durchführung von Speditions-, Lagerungs- und Frachtführertätigkeiten einschließlich aller dazugehörigen Ergänzungstätigkeiten
- Lagerhallen und Freiluftlager (Storage - Warehousing)

##### 1.4.2 Ausnahmsweise zulässig sind im festgesetzten SO<sup>E</sup> - Gebiet:

- Hochregallager
- Gebäude für Konfektionierung
- Funktionsgebäude für Personal
- Werkstattbereiche als betriebsbezogene Anlagen

#### 1.5 **Höchstzulässige Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO)**

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen in den Gewerbegebieten (GE) beträgt maximal 15 m bzw. 20 m sowie im Sonstigen Sondergebiet „Containerbahnhof“ maximal 20 m (siehe Festsetzungen in der Planzeichnung).

Dazu werden folgende Bezugspunkte bestimmt:

- Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Attika bzw. die Firsthöhe.  
Unterer Bezugspunkt ist die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe der Straßengradiente der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche über NHN (siehe Planzeichnung).

Verläuft die Straßengradiente der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche nicht eben, ist die untere und die obere Höhe der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Straßengradiente über NHN) aus den festgesetzten Straßenhöhen (siehe Planzeichnung) zu interpolieren und hieraus ein Mittelwert zu bilden. Dieser Mittelwert bildet den maßgeblichen unteren Bezugspunkt.

Gleiches gilt für Eckgrundstücke.

- Der gleiche untere Bezugspunkt ist maßgeblich für die Bemessung von privilegierten Bauvorhaben nach § 6 BauO NW einschließlich Einfriedungen.
- Oberer Bezugspunkt ist beim Flachdach die OK Attika.
- Oberer Bezugspunkt bei geneigten Dachflächen ist die Firstlinie.
- Ausnahmsweise dürfen untergeordnete technische Anlagen wie Schornsteine, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, Technikaufbauten, Masten, Antennen u. ä. die jeweils festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um bis zu 4 Meter überschreiten, jedoch nur auf maximal 10 % der Dachfläche.
- Überschreitungen der im Plan festgelegten maximalen Gebäudehöhe durch betriebstypische Sonderanlagen - wie z.B. Mischanlagen, Siloanlagen oder ähnliches - können auf Grundlage einer Einzelfallprüfung zugelassen werden.

Die Dachneigung darf 15° nicht überschreiten.

Besondere Bauhöhenbegrenzungen bestehen im Schutzbereich folgender Hochspannungsleitung:

220/110 kV-Leitung Bechterdissen-Paderborn:

Innerhalb des Leitungsschutzbereiches unterliegen geplante Bauvorhaben einer wie folgt definierten Höhenbegrenzung:

Bereich A: 137,50 m ü. NHN (DHHN2016) im Schutzbereich

Bereich B: 140,50 m ü. NHN (DHHN2016) im Schutzbereich

Bereich C: 146,00 m ü. NHN (DHHN2016) im Schutzbereich

Bereich D: keine Bebauung zulässig

## 2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

## 3. Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig.

## 4. Gliederung der GE- Gebiete (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Nach der Art der Betriebe und Anlagen sowie nach deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften, hier Gliederung durch Emissionskontingente ( $L_{EK}$ ) nach DIN 45691 (12/2006).

### 4.1 Festsetzung von Lärmemissionskontingenten ( $L_{EK}$ ) im Bebauungsplan

Im Bebauungsplan werden auf der Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens der DEKRA Automobil GmbH vom 26.04.2017 Lärmemissionskontingente festgelegt. Es sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle für die Teilflächen EK1 bis EK15 angegebenen Emissionskontingente ( $L_{EK}$ ) nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (12/2006) weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten. Die Einhaltung der zulässigen Schallemission ist im Genehmigungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen.

#### Flächenzuordnung der maximalen Lärmemissionskontingente ( $L_{EK}$ )

	EK1	EK2	EK3	EK4	EK5	EK6	EK7	EK8A
$L_{EK}$ , tags	56	56	56	58	56	60	58	56
$L_{EK}$ , nachts	42	42	42	42	42	44	42	42

	EK8B	EK9A	EK9B	EK10	EK11	EK12	EK13	EK14	EK15
$L_{EK}$ tags	56	56	52	56	56	56	56	56	56
$L_{EK}$ nachts	42	41	40	42	42	42	42	42	42

$L_{EK}$ , tags: Lärm-Emissionskontingente zur Tageszeit in dB(A)/m<sup>2</sup>

$L_{EK}$ , nachts: Lärm-Emissionskontingente zur Nachtzeit in dB(A)/m<sup>2</sup>

### 4.2 Richtungsabhängige Zusatzkontingente

Zusatzkontingente werden gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (12/2006) für bestimmte Richtungssektoren dargestellt.

UTM-Ursprungscoordinate der Sektoren: 480364/5727534

Die Winkelangaben werden ausgehend von der Nordrichtung im Uhrzeigersinn ermittelt.

Sektor	Winkel [°]	ZK <sub>tags</sub>	ZK <sub>nachts</sub>
A	0 – 26 332 – 0	5	5
B	26 – 61	2	2
C	61 – 84	2	7
D	84 - 180	10	11
E	180 – 286	0	0
F	286 - 332	2	2

ZK<sub>tags</sub>: Zusatzkontingent zur Tageszeit

ZK<sub>nachts</sub>: Zusatzkontingent zur Nachtzeit

### 4.3 Relevanzgrenze gem. DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (12/2006)

Ein Vorhaben innerhalb der kontingentierten Plangebietsflächen erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen auch dann, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionspunkten um mindestens 25 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

## 5. Schallschutz

Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Bürräume und ähnliche
I	bis 55	30	-
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40
VI	76 – 80	50	45

Für Schlafräume und Kinderzimmer ist aufgrund der erhöhten nächtlichen Belastungen abweichend zu den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ein um eine Stufe erhöhter Lärmpegelbereich heranzuziehen.

In Schlafräumen und Kinderzimmern sind somit ab dem in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereich III schalldämpfende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind.

Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der o. g. Tabelle aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 09.09.2014 (Az.: 8000 649 508 / 214 UBS 132).

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

- Trockental inkl. Magergrünland, Abflussmulde und Fels: Das Trockental ist zur Ableitung von Notwasser in die Alme mit Eingriffen in die Boden- und Felsformation zu gestalten. Das Magergrünland ist mit einer Wildkrautsamenmischung einzusäen und extensiv zu pflegen. Detailinformationen sind dem beigefügten Grünordnungsplan zu entnehmen.
- Gehölzflächen I: Die Gehölzflächen I sind zwischen Trockental und Gewerbeflächen auf einer Breite von 10 m mit Gehölzen in Form von Baumhecken zu bepflanzen.

Folgende Bauarten sind geeignet:

Feld-Ahorn	- Acer campestre
Berg-Ahorn	- Acer pseudoplatanus
Hainbuche	- Carpinus betulus
Trauben-Kirsche	- Prunus padus
Holz-Birne	- Pyrus pyraeaster
Eberesche	- Sorbus aucuparia

Folgende Straucharten sind geeignet:

Kornelkirsche	- Cornus mas
Blutroter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Eingriffiger Weißdorn	- Crataegus monogyna

Liguster	- Ligustrum vulgare
Schlehe	- Prunus spinosa
Hunds-Rose	- Rosa canina
Brombeere	- Rubus fruticosus
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra

- Gehölzflächen II: Die Gehölzflächen II sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Bodenauftrag ist zulässig. Im Bereich „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Paderborn und der Versorgungsträger“ sind Zufahren/Unterhaltungswege zur Pflege der Notwasserwege zulässig.  
Im Bereich der Hochspannungsleitung (siehe Planzeichnung) sind ausschließlich Sträucher zu pflanzen.

Folgende Bauarten sind geeignet:

Feld-Ahorn	- Acer campestre
Berg-Ahorn	- Acer pseudoplatanus
Hainbuche	- Carpinus betulus
Trauben-Kirsche	- Prunus padus
Holz-Birne	- Pyrus pyraeaster
Eberesche	- Sorbus aucuparia

Folgende Straucharten sind geeignet:

Kornelkirsche	- Cornus mas
Blutroter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Eingriffiger Weißdorn	- Crataegus monogyna
Liguster	- Ligustrum vulgare
Schlehe	- Prunus spinosa
Hunds-Rose	- Rosa canina
Brombeere	- Rubus fruticosus
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra

- Mauldurchlässe: Im Bereich der Querung des Trockentals und der Pamplonastraße sowie der Querung des Trockentals und der Barkhauser Straße sind jeweils drei Mauldurchlässe mit einem Durchmesser von ca. zwei Metern einzubauen (siehe Planzeichnung). Die Durchlässe sind so zu gestalten, dass eine Durchwanderbarkeit für Reptilien, Amphibien und/oder Kleinsäuger gewährleistet wird. Gleichzeitig dienen die Durchlässe als Notwasserweg.
- Fläche Almetal  
Im Bereich der Fläche Almetal ist die Profilierung einer Rinne zur Einleitung des Regenwassers in die Alme bei Starkregenereignissen zulässig.

## 7. Maßnahmen zum Schutz vor Erschütterungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Zone von 480 m um die Abbaufäche des „Steinbruch Ilse“ sind bei baulicher Nutzung Vorkehrungen gemäß der Vorgaben der DIN 4150 (Teil 2, Juni 1999) und Teil 3 (Februar 1999) zu treffen.

**B. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)  
Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW**

**1. Abstandsflächen (§ 6 BauO NRW)**

In Bezug auf die Abstandsflächen gelten die Vorschriften des § 6 BauO NRW. Dabei wird abweichend von § 6 BauO NRW bei der Ermittlung des Maßes der Abstandsflächen nicht das natürliche Gelände, sondern die Ausbauhöhe an der Gradienten der angrenzenden Verkehrsfläche als Bezugspunkt bestimmt.

Verläuft die Verkehrsfläche nicht eben, ist der Bezugspunkt das Mittel zwischen dem höchsten und dem niedrigsten Punkt der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche.

**2. Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der Gemeinschaftsanlagen, der Stellplätze, der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Begrünung baulicher Anlagen i. S. des § 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW**

Im Baugenehmigungsverfahren ist für die gewerblichen Grundstücke ein Begrünungsplan vorzulegen, der mindestens folgende Gesichtspunkte aufgreift:

- In den festgesetzten Gewerbegebieten sind je 5 Pkw-Stellplätze ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme der Zu- und Ausfahrten, Stellplätze und Umfahrten, als Grünflächen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Gehölzen und Stauden oder als Rasenfläche mit Einzelbäumen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.
- Reserve- und ungenutzte Grundstücksflächen sind mit einer niedrigen Initialvegetation zu begrünen.
- Abfallsammelstellen und Wertstoffbehälter sind mindestens 1,80 m hoch einzugrünen, wenn und soweit diese straßenseitig angeordnet werden.
- Einfriedungen haben an der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens einem Meter einzuhalten.

**3. Außenwerbung (§ 86 BauO NRW)**

**3.1 Werbeanlagen**

- Die Summe der Flächen aller Werbeanlagen darf 10 % der jeweiligen Wandfläche nicht überschreiten.
- Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel-, Blink- und Blitzschaltungen sind unzulässig.
- Oberhalb der Trauflinie bzw. Attika sind Werbeanlagen jeglicher Art unzulässig.
- Je angefangene 15 m Grundstücksgrenze ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Fahne, ein Standtransparent, eine Hinweistafel oder ein Pylon zulässig. Die jeweilige Größe darf 6 x 2 m nicht überschreiten.  
Fahnenstangen dürfen eine maximale Höhe von 12 m nicht überschreiten.  
Auskragungen in die öffentliche Verkehrsfläche sind nicht zulässig.

**3.2 Beeinträchtigung angrenzender Straßen**

Anlagen der Außenwerbung, die die Verkehrsteilnehmer auf den freien Strecken der Bundesstraße 64 ansprechen, sind unzulässig.

**C. Naturschutzbezogene Festsetzungen (§ 1 a Abs. 3 u. 4 i. V. m. § 9 Abs. 1 a BauGB)**

**1. Kompensationsmaßnahmen / Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 Abs. 1 a BauGB**

Folgende detaillierte Zuordnung wird getroffen (siehe Zuordnungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist):

Verkehrsflächen inkl. visueller Beeinträchtigung:

Der erforderliche Ausgleich für dem Ausgleich unterliegende Verkehrsflächen in der Größe von **48.717 m<sup>2</sup>**, im Eingriffsplan mit (1) dargestellt, erfolgt innerhalb des Plangebietes auf der im Zuordnungsplan mit [A] kenntlich gemachten Sammelausgleichsfläche in einer Größe von **27.852 m<sup>2</sup>** Realfläche.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Paderborn und der Versorgungsträger inkl. visueller Beeinträchtigung:

Der erforderliche Ausgleich für neue mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Paderborn und der Versorgungsträger in der Größe von **2.173 m<sup>2</sup>**, im Eingriffsplan mit (2) gekennzeichnet, erfolgt innerhalb des Plangebietes auf der im Zuordnungsplan mit [A] kenntlich gemachten Sammelausgleichsfläche in einer Größe von **1.242 m<sup>2</sup>** Realfläche.

Gewerbliche Bauflächen inkl. visueller Beeinträchtigung:

Der erforderliche Ausgleich für neue Bauflächen im Gewerbegebiet in einer Größe von **304.567 m<sup>2</sup>**, im Eingriffsplan mit (3) gekennzeichnet, erfolgt auf den im Zuordnungsplan mit [B] kenntlich gemachten Sammelausgleichsflächen.

Sondergebiet inkl. visueller Beeinträchtigung:

Der erforderliche Ausgleich für das Sondergebiet in einer Größe von **40.179 m<sup>2</sup>**, im Eingriffsplan mit (4) gekennzeichnet, erfolgt auf den im Zuordnungsplan mit [B] kenntlich gemachten Sammelausgleichsflächen.

Bestehende Ausgleichsfläche:

Die im Plan mit [ASP] dargestellte Fläche ist bereits als Ausgleichsfläche der Boden- und Bauschuttdeponie des Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetriebes der Stadt Paderborn (ASP) im Bereich des Steinbruchs „Ilse“ zugeordnet und steht als Ausgleichsfläche für Flächen des Bebauungsplanes Nr. W 181 „Barkhauser Straße“ nicht zur Verfügung.

## **D. Hinweise/Sonstiges**

### **1. Bodenfunde**

Bei dem gesamten Bebauungsplangebiet handelt es sich um ein Bodendenkmalwartungsgebiet. Innerhalb dieses Gebietes befinden sich die designierten Bodendenkmale DKZ 4218,98 und DKZ 4218,153b.

Das gesamte Plangebiet und damit Bodendenkmalwartungsgebiet wurde archäologisch noch nicht untersucht. Sollten in diesem Bereich Erdarbeiten stattfinden, ist eine archäologische Untersuchung durchzuführen, deren Kosten zu Lasten des Veranlassers gehen.

Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50, Fax: 0521 52002-39; E-Mail: [lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org](mailto:lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org), schriftlich, mindestens 8 Wochen im Voraus anzuzeigen.

### **2. Kampfmittelfunde**

Eine Gefährdung durch Kampfmittel kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

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

Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben oder sonstiger Vorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtlichen Ordnungsbehörden oder die Polizei zu verständigen.

### **3. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl oder Dieselmotortreibstoff) ist die aktuelle „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ 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. Altlasten**

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

### **5. Artenschutz (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz [BNatSchG])**

Die aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse und Vögel sind erforderlich, um eine Auslösung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für die planungsrelevanten Arten abzuwenden.

Der Beginn von Baumaßnahmen bzw. die Baufeldräumung ist ausschließlich in der Zeit zwischen dem 15. Oktober und dem 01. März zulässig.

Bei Abriss, Umbau oder Erweiterung bestehender Gebäude bzw. der Beseitigung von Gehölzen ist das Vorhaben vorab auf das Vorhandensein planungsrelevanter Arten nach Vorgaben des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) sowie auf deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu überprüfen. Hierbei ist insbesondere auf Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten zu achten. Bei Vorhandensein schützenswerter Arten sind geeignete Maßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen [Schaffung von Ersatzlebensstätten]) zu ergreifen, die vor dem Abriss der Gebäude oder der Beseitigung von Gehölzen wirksam sein müssen, so dass die ökologische Funktion der Lebensstätten kontinuierlich erhalten bleibt.

### **6. Beleuchtungsanlagen**

Beleuchtungsanlagen im Bereich von 40 m entlang der Bundesstraße 64 bedürfen gem. § 9 Abs. 2 FStrG der Zustimmung des Landesbetriebes Straßenbau NRW.

### **7. Brandschutz**

Für das Gebiet ist eine Löschwasserversorgung von 192 m<sup>3</sup>/h bzw. 3.200 l/min über den Zeitraum von mindestens zwei Stunden entsprechend des Arbeitsblattes DVGW – W 405 sicherzustellen (§ 44 (1) BauO NRW) und § 1 (2) FSHG). Sollen in dem Baugebiet Gebäude

errichtet werden, die weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, ist zu den Gebäuden je eine Feuerwehzufahrt zu erstellen (§ 5 (4) BauO NRW). Bei der Planung der Grundstücke ist zu berücksichtigen, dass bei Grundstücksteilen, die weiter als 100 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, auf dem Grundstück eine eigene Löschwasserversorgung (eigenes Hydrantennetz) zu erstellen ist.

Betreffend Anforderungen zum baulichen Brandschutz wie automatische Löschanlagen in den Gebäuden, Sicherstellung von Rettungs- und Angriffswegen sowie Anforderungen an die Löschwasserversorgung auf dem Gelände ist die Brandschutzdienststelle der Feuerwehr Paderborn im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

#### **8. Vogelschutz**

Große Glasflächen sollten so ausgeführt werden, dass Vogelkollisionen weitgehend vermieden werden.

#### **9. Regenwasserentwässerung (§ 44 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 NRW. Weitere Auskünfte erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn.

#### **10. Schmutzwasserabfluss**

Der maximale Schmutzwasserabfluss ist auf 0,5 l/s/ha begrenzt.

#### **11. Starkregenereignisse**

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 Eigenversorgung informiert die aktuelle Hochwasserschutzfibel „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.

Im gesamten Plangebiet sind auf den privaten Grundstücken Maßnahmen zu treffen, die sicherstellen, dass das Wasser gefasst sowie geordnet abgeleitet wird.

Nachbargrundstücke dürfen nicht geschädigt werden, wenn bei Extremregenereignissen Niederschlagswasser über die Notentwässerungssysteme der Dachflächen und befestigten Flächen abfließt.

In den im Bebauungsplan kenntlich gemachten Bereichen südlich des Grünzuges ist durch geeignete Maßnahmen (Verwallung und/oder Mulde) dafür Sorge zu tragen, dass bei Starkniederschlagsereignissen wild abfließendes Wasser von den angrenzenden Frei- und Ackerflächen nicht auf die Privatgrundstücke gelangen kann und damit eine mögliche Überflutung der baulichen Anlage verhindert wird. Es wird dringend eine Rücksprache mit dem Amt für Umweltschutz und Grünflächen sowie dem Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn empfohlen.

#### **12. Beachtung der Rückstauenebene**

Bei der Erstellung der Bebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen fachgerecht gegen Rückstau gesichert werden. Als Rückstauenebene werden 0,30 m über der Kanaldeckelhöhe des ersten Schachtes des Hauptkanals oberhalb der Einmündung der jeweiligen Grundstücksanschlussleitung definiert.

#### **13. Erschütterungen durch Gewinnungssprengung**

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Nahbereich des Steinbruchgeländes „Steinbruch Ilse“, in dem mehrmals im Jahr Sprengarbeiten stattfinden.

Innerhalb der gekennzeichneten Zone von 480 m um die Abbaufäche des „Steinbruch Ilse“ ist mit Erschütterungen durch Sprengungen und sonstige Aktivitäten im Steinbruch zu rechnen.

Bei baulicher Nutzung in diesem Bereich sind die Vorgaben der DIN 4150 (Teil 2, Juni 1999) und Teil 3 (Februar 1999) einzuhalten. Bei mehrgeschossigen und vergleichbaren Gebäuden (z. B. Hochregallager) ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass die Vorgaben der DIN 4150 (Teil 2, Juni 1999) und Teil 3 (Februar 1999) eingehalten werden.

Sollten in den Gebäuden erschütterungsempfindliche Geräte oder Maschinen installiert werden, muss anhand der speziellen Spezifikation dieser Einrichtungen eigenverantwortlich geprüft werden, ob der Betrieb in der Nachbarschaft des „Steinbruch Ilse“ möglich ist.

**14. Vorbelastung durch Nähe zum „Steinbruch Ilse“**

Das Plangebiet ist durch Sprenglärm, hervorgerufen durch Gewinnungssprengungen im „Steinbruch Ilse“, vorbelastet. Schutzbedürftige Räume können im Zweifel an der Nordwestseite eines Gebäudes angeordnet werden.

Aufgrund betriebsbedingter Arbeiten im „Steinbruch Ilse“ kann es zu Beeinträchtigungen im Plangebiet durch Staub, sonstige Betriebsgeräusche wie z. B. Bohrgeräte, Radlader, SKW-Transporte und ggf. Brecher) kommen.

**15. Bodenschutz**

Bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen ist der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder dort einzubauen.

**16. 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 20 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: Dezember 2017) sind der städtebaulichen Begründung zu entnehmen. Weitergehende Informationen zu den Betreibern von Richtfunktrassen sind bei der Bundesnetzagentur einzuholen.

**17. Lärmemissionskontingente**

Lärmintensive Tätigkeiten im Freien (auch während der Tageszeit), Be- und Entladeaktivitäten und Lkw-Verkehr während der Nachtzeit u. ä. sind aufgrund der festgesetzten Lärmemissionskontingente als problematisch anzusehen. Bei geplanter Ansiedlung eines Betriebes auf einer kontingentierte Fläche ist daher im Vorfeld (z. B. im Rahmen einer Bauvoranfrage) die Erstellung einer schalltechnischen Machbarkeitsstudie zu empfehlen.

**18. Leitungstrassen**

Die allgemeinen Abstände zu den Hochspannungsfreileitungen sind den entsprechenden Regelwerken zu entnehmen und mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.

Der spannungsabhängige Sicherheitsabstand der Leitung (Abstand bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile) beträgt 3,0 m.

Der Sicherheitsabstand zu den Leiterseilen muss jederzeit, auch bei Witterungseinflüssen wie Wind, eingehalten werden und darf keinesfalls unterschritten werden, da sonst Lebensgefahr besteht.

Eine Nutzung der innerhalb der Schutzbereiche liegenden Flächen (SO-Gebiet) für die Lagerung von Containern ist nicht möglich.

Beim Betrieb von Freileitungen entstehen elektrische und magnetische Felder. Die Grenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung (26. BImSchV Ausgabe 08/2013) werden eingehalten.

Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit dem Netzbetreiber im Detail abzustimmen. Zudem müssen die Maststandorte für Unterhaltungsmaßnahmen zu jeder Zeit, auch mit schwerem Gerät wie z.B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein.

Im Bereich vom Mast 137 (im Bereich des Sonstigen Sondergebietes „Containerbahnhof“) ist ein Rammschutz für den Mast zu errichten. Der Abstand von sichtbaren Mastfundamenten bis zur Straße darf 5,0 m nicht unterschreiten. Die Erstellung eines Fußweges im Abstand von weniger als 5,0 m ist mit dem Netzbetreiber im Detail abzustimmen.

Zur Oberfläche neu geplanter Straßen und Verkehrswege müssen die Sicherheitsabstände im Freileitungsbereich gewährleistet sein.

Vorgesehene Reklameeinrichtungen, Fahnenstangen sowie Beleuchtungseinrichtungen innerhalb der Leitungsschutzbereiche müssen mit dem Netzbetreiber abgestimmt werden. Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb der Leitungsschutzbereiche nicht angepflanzt werden, da andernfalls die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist. Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen ausreichenden dauerhaften Abstand zu den Leiterseilen einhalten.

Planungen im Schutzbereich der Leitungstrassen sind mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.

Anschrift:

AVACON Netz GmbH

Region West

Betrieb Spezialnetze

Watenstedter Weg 75

38229 Salzgitter

**19. Verlegung von Versorgungsleitungen**

Die Verlegung von Versorgungsleitungen ist nur innerhalb der Straßenverkehrsfläche zulässig. Mit Ausnahme von Leitungsquerungen dürfen die straßenbegleitenden Grüntrassen nicht in Anspruch genommen werden. Im Wurzelbereich der Bäume sind in diesem Fall Schutzmaßnahmen zu treffen.

**20. Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr. W 181 „Barkhauser Straße“ besteht aus der Planzeichnung und einem Zuordnungsplan mit der Darstellung der Eingriffs- und Ausgleichsflächen. Außerdem sind eine Begründung mit einem Umweltbericht, ein Artenschutzfachbeitrag sowie ein Grünordnungsplan beigefügt.

**21. Information über Normen**

Die DIN-Normen werden zur Einsichtnahme bereitgehalten und können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.