

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG**

Stand: Satzungsbeschluss

### **A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

#### **1. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)**

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind ausschließlich sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig.

#### **2. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i. V. m. BauNVO)**

Stellplätze sind gem. § 23 BauNVO auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### **3. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen Leitungsrechte (L) festgesetzt. Im Bereich der Leitungsrechte sind jegliche bauliche Maßnahmen grundsätzlich unzulässig.

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

#### **Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung (§ 9 Abs. 1 a BauGB)**

Dem Eingriff durch eine neue Gemeinbedarfsfläche in der Größe von 4.740 m<sup>2</sup>, wird auf dem städtischen Ausgleichsgrundstück der „Lippeaue“, Gemarkung Marienloh, Flurstück 1227 der Flur 2, eine Ausgleichsfläche in der Größe von 5.711 m<sup>2</sup>, bei einem Aufwertungsfaktor von 0,8, zugeordnet. Im Eingriffs- und Zuordnungsplan ist die Fläche gestreift dargestellt.

### **C. Hinweise / Sonstiges**

#### **Niederschlagswasser (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. Aufgrund der begrenzten hydraulischen Kapazität muss die einzuleitende Niederschlagswassermenge auf ein zulässiges Abflussvolumen von 10 l/s\*ha gedrosselt werden. Die Auslegung und Ausführung der erforderlichen Rückhaltung sowie der Überflutungsnachweis für das Plangebiet, sind mit dem Stadtentwässerungsbetrieb abzustimmen.

#### **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 gegen Rückstau gesichert werden. Die Höhe der Rückstauenebene ist in der Abwassersatzung der Stadt Paderborn definiert.

#### **Überflutungsschutz**

Für das Plangebiet ist ein Überflutungsnachweis zu erstellen und dem STEB vorzulegen. Dabei ist sicherzustellen, dass bei Starkregenereignissen oberflächlich abfließendes Wasser nicht in die Gebäude eindringen kann, sondern in Richtung der westlich gelegenen Lippeaue abgeleitet wird.

## **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 Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit.

## **Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Folgende Maßnahmen sind hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes zu beachten.

### Eingrünung des Baugebietes

Das Baugebiet ist außerhalb des Geltungsbereiches durch eine mehrreihige 7 m breite Hecke mit standortheimischen Arten sowie mind. 3 Stieleichen einzugrünen. Anlage der Hecke gemäß Pflanzkonzept (vgl. Abbildung 7 Umweltbericht).

### Vogelschutz

Zum Schutz vor Vogelkollisionen sollten große Glasflächen, z. B. von Terrassentrennwänden oder vorgelagerten Laubengängen, so ausgeführt werden, dass Vogelkollisionen weitgehend vermieden werden. Bei größeren Glasfronten und Übereckverglasungen sollte Vogelschutzglas verwendet werden. Auf spiegelnde Fassaden sollte verzichtet werden.

### Beleuchtung der Freiflächen

Die Beleuchtung der Freiflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und durch Höhe, Ausrichtung (nicht nach oben abstrahlend) sowie die Verwendung nicht wärme-emittierender Leuchtmittel (z.B. LED) fledermausverträglich anzulegen.

## **Artenschutzrechtliche erforderliche Maßnahmen**

Um artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen und keine Verbotstatbestände eintreten zu lassen, sind folgende Maßnahmen erforderlich.

### Erschließungs- und Baumaßnahmen

Die Durchführung von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist auf den Zeitraum August bis Februar zu beschränken.

### Kontrollen

Bei unvermeidbarem Beginn der Bautätigkeit im Zeitraum März bis Juni, ist im Vorfeld der Arbeiten eine Kontrolle der Fläche auf Vorkommen von Kiebitz und Wiesenpieper durchzuführen. Werden dabei im Vorhabengebiet Nachweise geführt, sind die Arbeiten bis Ende Juni auszusetzen.

### Baumfällungen

Baumfällungen, bzw. Gehölzrodungen sind ausschließlich in der Zeit zwischen Oktober und Februar möglich. Im Vorfeld ist eine Kontrolle der Bäume auf Habitatstrukturen bzw. Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln sowie auf geeignete (Winter-) Quartiere durchzuführen.

## **Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete**

Der Planbereich des Bebauungsplanes liegt in dem durch die Verordnung der Bezirksregierung Detmold als Obere Wasserbehörde festgesetzten Wasserschutzgebiet Paderborn – Diebesweg, Schutzgebietszone III C (bedeckter Karst). Entsprechende Genehmigungsanträge bzw. Anfragen sind an die Untere Wasserbehörde des Kreises Paderborn zu richten.

## **Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl und Dieselkraftstoff) ist die aktuelle „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fach-

betriebe“ einzuhalten. Für die Benutzung von oberirdischen Gewässern und des Grundwassers (Einleitung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis-/ Genehmigungsverfahren erforderlich.

### **Baugrunduntersuchungen**

Es wird empfohlen, vor Beginn von Baumaßnahmen den Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. Bei tiefgründigen Bauwerken sind geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen und entsprechende Vorschriften zu beachten.

### **Erneuerbare Energien**

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dachflächen sowie Wandflächen sind ausdrücklich zulässig.

Bei einer Erdwärmenutzung (oberflächennahe Geothermie) sind die hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet zu berücksichtigen. Hieraus können Einschränkungen in Bezug auf die Erschließung der Wärmequellen Grundwasser und Erdwärme resultieren (u. a. Begrenzung der Bohrtiefe, hydrogeologische Fachbegleitung). Die Nutzung von Grundwasser / Erdwärme unterliegt dem Wasserrecht. Für derartige Nutzungen ist daher vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Behörde einzuholen.

### **Archäologische Bodenfunde**

Um archäologisch relevante Fragestellungen im Hinblick auf ein betroffenes / vermutetes Bodendenkmal zu klären, sind archäologische Suchschnitte im Vorfeld anstehender Baumaßnahmen frühzeitig - möglichst am Beginn des Planungsprozesses - mit der LWL-Archäologie für Westfalen – Stadtarchäologie Paderborn, Museum in der Kaiserpfalz, Am Ikenberg, 33098 Paderborn, Tel.: 05251/2077105, Fax: 05251/6931799, E-Mail: [lwl-archaeologie-paderborn@lwl.org](mailto:lwl-archaeologie-paderborn@lwl.org), schriftlich abzustimmen. Für die Kostentragungspflicht durch den Veranlasser / Bauherrn wird auf § 29 DSchG NRW hingewiesen.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der LWL-Archäologie für Westfalen/Stadtarchäologie Paderborn (o.g. Kontaktdaten) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

### **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, ist bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

### **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.

### **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.

**Richtfunktrassen**

Das Plangebiet wird westlich von einer Richtfunkverbindung tangiert. Um mögliche Interferenzen der Richtfunktrasse zu vermeiden, sind bauliche Anlagen bzw. technische Anlagen, wie z. B. Baukräne, Antennen mit den Betreibern von Richtfunktrassen abzustimmen. Diese dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen. Der Verlauf sowie die Betreiber der Richtfunktrassen (Richtfunkverbindung der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG Stand: Juni 2019), sind der städtebaulichen Begründung zu entnehmen.

Da nicht auszuschließen ist, dass sich Richtfunktrassen ändern oder weitere Betreiber diese anbieten, sind weitergehende Informationen zu den Betreibern von Richtfunktrassen bei der Bundesnetzagentur einzuholen.

**Telekommunikationslinien**

Im Rahmen der Baugenehmigung sind die konkreten Baumaßnahmen auf die vorhandenen Tk-Linien abzustimmen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Tk-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Tk-Linien jederzeit möglich ist. Die vorhandenen Tk-Linien der Telekom sowie die Kabelschutzanweisung der Telekom sind zu beachten.

**DIN-Normen/ Richtlinien**

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