



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 WA* Allgemeine Wohngebiete
 WA* Allgemeine Wohngebiete -siehe textliche Festsetzungen-

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 z.B. III Zahl der Vollgeschosse zwingend
 0,4 Grundflächenzahl
 2 WE Beschränkung der Zahl der Wohnungen
 z.B. WH 6,0 m maximale Wandhöhe
 z.B. GH 13,0 m maximale Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 durch Baulinien festgelegter überbaubarer Bereich
 nicht überbaubare Grundstücksflächen
 durch Baugrenzen festgelegter überbaubarer Bereich
 nicht überbaubare Grundstücksflächen
 offene Bauweise
 nur Einzelhäuser zulässig
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 nur Hauptgruppen zulässig

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
 Flächen für den Gemeinbedarf
 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Zweckbestimmung: Kindergarten
 Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 Straßenverkehrsflächen (Aufteilung nachrichtlich)
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich
 Straßenbegrenzungslinie
 Sichtdreiecke
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, Verbot zur Anlage von Zugängen und Zufahrten

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 Versorgungsfächen
 Elektrizität
 KV Kabelverleittschrank

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 Öffentliche Grünflächen
 Parkanlagen; Zweckbestimmung Renaturierungsfläche
 Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 Wasserflächen
 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses, Zweckbestimmung: Notwasserweg

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
 Flächen für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsergänzungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Einhaltungsgebot für Bäume
 Abgrenzung der Zuständigkeitsflächen
 z.B. [2] Kennzeichnung der Baugrenzen

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB)
 --- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 ■■ ■■ ■■ Mit Leitungsrechten zu bestehenden Flächen zugunsten der Stadt Paderborn
 ■■ ■■ ■■ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu bestehenden Flächen zugunsten der Anlieger, der Versorgungsträger und der Stadt Paderborn

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)
 FD Flachdach
 GD Giebeliges Dach
 SD Satteldach
 38°/42° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
 Frisierungsung zwingend
 NN 114,0 Aufschüttungsmaß in Meter siehe textliche Festsetzungen-

Nachrichtliche Darstellungen
 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
 geschützter Landschaftsbestandteil

Darstellungen zur Information
 ■■ Verkehrsflächen
 ■■ öffentliche Parkflächen
 ● Pflanzenpflanzung für Bäume

Bestandsangaben
 Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosshöhe
 Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschosshöhe
 Höhenlinie
 Höhenpunkt
 Flurgrenze
 Gemarkungsgrenze

Weitere Signaturen siehe DIN 1072

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)
 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA und WA*) gem. § 4 BauNVO
 Folgende Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:
 • die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 • Garagenbetriebe,
 • Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
 2.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 Im mit WA gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind pro Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
 2.2 Aus Gründen des Hochwasserschutzes sowie bei Starkniederschlägen eine Überflutunggefahr zu vermeiden, sind die Baugruben auf die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße aufzufüllen. Darüber hinaus ist bei Errichtung der Neubebauung nach sicherzustellen, dass die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFB) um mindestens 0,15 Meter über der dem Grundstück angrenzenden Straßenebene liegt.

2.3 Geländemodellierung
 Aufgrund des Geländeverfalls im Plangebiet sind über Aufschüttungen neue natürliche Geländehöhen zu schaffen. Bei dem Ausmaß und der Ausführung der Geländemodellierung ist zwischen dem Teilbereich (A) und (B) zu unterscheiden.
 2.3.1 Teilbereich (A)
 Im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche ist das natürliche Gelände auf die in der Planzeichnung entgegengesetzte neue Geländeoberfläche aufzufüllen. Diese Regelung gilt auch für die Grundstücksflächen im Bereich der nach §§ 12 und 14 BauNVO zulässigen Garagen, Carports und Nebenanlagen. Im Vorgartenbereich nach A 4.1 ist das Gelände auf das Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche aufzufüllen. Im rückwärtigen Bereich ist das Gelände in einem solchen Neigungswinkel zu modellieren, dass zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der an die Grundstücksgrenze angrenzenden öffentlichen Grünfläche ein natürlicher Geländeübergang entsteht.

2.3.2 Teilbereich (B)
 Das natürliche Gelände des Grundstücks ist die in der Planzeichnung entgegengesetzte, neue Geländeoberfläche aufzufüllen.
 2.3.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
 2.4.1 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen definiert sich nach § 18 Abs. 1 BauNVO über die zulässige Gebäudehöhe und Wandhöhe. Zur Ermittlung der Höhen baulicher Anlagen sind die erforderlichen Bezugspunkte wie folgt bestimmt:
 2.4.2 Satteldach:
 Die Wandhöhe (WH) wird bei Gebäuden mit Satteldach (SD) zwischen dem Scheitelpunkt der Außenkante der aufstehenden Wand mit der Unterkante der Dachsparren und der an das Grundstück angrenzenden und im Mittel gemessenen Oberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße gemessen (Bezugspunkt). Bei Eckgrundstücken ist der aus dem Höhenverlauf der beiden angrenzenden Straßen errechnete Mittelwert maßgeblicher unterer Bezugspunkt.

2.4.3 Giebeliges Dach:
 Die Wandhöhe (WH) wird bei Gebäuden mit giebeligen Dächern (GD) zwischen dem Scheitelpunkt der Außenkante der aufstehenden Wand mit der Unterkante der Dachsparren und der an das Grundstück angrenzenden und im Mittel gemessenen Oberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße gemessen (Bezugspunkt). Bei Eckgrundstücken ist der aus dem Höhenverlauf der beiden angrenzenden Straßen errechnete Mittelwert maßgeblicher unterer Bezugspunkt.
 Ein geneigtes Dach ist über eine Dachneigung von mindestens 38° und maximal 42° definiert. Bei Gebäuden mit Pultdächern ist die höchste Gebäudehöhe in Richtung der angrenzenden Haupterschließungsstraße auszurichten.

2.4.4 Flachdach:
 Bei Gebäuden mit Flachdächern (FD) wird die zulässige Gebäudehöhe (GH) zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes und der an das Grundstück angrenzenden und im Mittel gemessenen Oberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße gemessen (Bezugspunkt). Bei Eckgrundstücken ist der aus dem Höhenverlauf der beiden angrenzenden Straßen errechnete Mittelwert maßgeblicher unterer Bezugspunkt.
 2.4.5 Die gleichen Bezugspunkte gelten auch für die Höhe der privilegierten Garagenboxen nach § 6 Abs. 11 BauNVO.
 2.4.6 Dachüberstände dürfen bei geneigten Dächern (Satteldächern mitbegriffen) traufseitig und am Ortsgang höchstens 40 cm betragen.

2.4.7 Im WA*-Gebiet ist eine Überschreitung der im Plan festgesetzten maximalen Gebäudehöhe nur durch untere Bauteile zulässig, wenn sie eine Gesamthöhe von 20 m nicht überschreiten.
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. BauNVO)
 3.1 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen sind gem. § 23 BauNVO auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Für die vorgeworbenen Anlagen gelten unverändert die Bestimmungen des § 19 BauNVO zur Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl. Die Länge des Zufahrtsbereiches zwischen bauordnungsgemäß zulässigen Garagen bzw. überdachten Stellplätzen (Carports) und der öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,00 m betragen. An den Längsseiten haben Garagen bzw. überdachte Stellplätze einen Mindestabstand von 1,00 m zu Verkehrsflächen zu erhalten. Der Zwischenraum ist zu begrünen.
 3.2 Überschreitung der Baugrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO

Ein rückwärtiges Überschreiten der Baugrenzen durch Terrassen kann bis zu einer Tiefe von 4,00 m ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die betroffenen Bauteile vollständig unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegen oder wenn die Hängenden die Höhendifferenz zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und den aus der natürlichen Geländeoberfläche herausragenden Bauteile durch begrünte Aufschüttungen ausgleichen sind.
4. Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)
 4.1 Definition Vorgartenbereich: Die Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche der erschließenden Straße und zugewandter Gebäudefront. Bei Eckgrundstücken ist nur der benannte Grundstücksstreifen entlang der Gebäudefront des Gebäudeeingangs als Vorgarten zu bezeichnen.
 4.2 Für die Befestigung der Vorhöfe der Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Hauszugänge sind wasserundurchlässige Materialien wie z.B. Schotterstein, Rasengestein oder versickerungsfähige Natursteine zu verwenden.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 11 BauGB)
 Die Verlegung von Leitungsanlagen ist nur innerhalb der Straßenverkehrsfläche zulässig. Mit Ausnahme von Leitungsanlagen dürfen die straßenbegleitenden Grünzonen nicht in Anspruch genommen werden. Im Warzabereich von Bäumen sind zudem Schutzmaßnahmen zu treffen.
6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 6.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zur Führung von Ver- und Entsorgungslinien Leitungsrechte festgesetzt. Im Bereich der Leitungsrechte sind die Anpflanzung von Gehölzen und jegliche bauliche Maßnahmen grundsätzlich unzulässig.
 6.2 Bei den auf öffentlichen Grünflächen dargestellten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte handelt es sich um nachrichtliche Darstellungen.

6. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)
Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO NRW)
 1. **Abstandsflächen (§ 6 BauNVO)**
 In Bezug auf die Abstandsflächen gelten die Vorschriften des § 6 BauNVO. Dabei ist abweichend von § 6 bei der Ermittlung des Maßes der Abstandsflächen nicht das natürliche Gelände, sondern die in der Planzeichnung eingetragene und aufzufüllende neue Geländeoberfläche heranzuziehen.

2. **Konformitätsgebot bei Doppel- und Reihenhäuser sowie Hauptgruppen**
 Bei der Errichtung von Doppel- und Reihenhäuser sowie von Hauptgruppen müssen Dachneigung, Dachmaterial und -farbe, Traufhaken, Dachüberstände sowie Fassadenmaterial und -farbe für beide Hälften bzw. alle Häuser einheitlich ausgeführt werden.
3. Gestaltung
 3.1 Dächer:
 Als Dachdeckungsmaterial sind geeignete Dächer sind Dachziegel oder Dachpfannen zu verwenden. Zulässig sind auch begrünte Dächer. Steigende Traufen sind unzulässig.
 3.2 Dachgebälde:
 Dachgebälde sind zulässig. Sie sind aus der Dachfläche und nicht aus der Wandfläche zu entwickeln. Im Spitzboden sind Dachgebälde unzulässig. Zudem müssen Dachgebälde mindestens 1,50 m unter der Firsthöhe enden. Geländehöhe ist die Höhe der Hauswand oberhalb von oder unterirdischen Dachgebälde und Dachenschnitte müssen mindestens 2,00 m von den jeweiligen Gebäudewänden entfernt sein. Es sind auf einer Seite der Dachflächen entweder nur Dachgebälde oder nur Dachenschnitte zulässig.
 3.3 Gebäudesockel:
 Gebäudesockel sind im Material und Farbton der Gebäudeaußenhaut herzustellen. Soweit möglich, ist der Sockel durch Bodenaufluchtungen und Höhenzonen das Gelände an das Gelände zu verdecken.
 4. **Einfriedigungen an öffentlichen Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
 Bauliche Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine maximale Höhe von 1,00 m nicht überschreiten und sind als Mauerwerk im Material und Farbe des Hauptgebäudes, Natursteinmauerwerk, senkrechte Holzbohlenmauerwerk und aus durchbrechenden Metallgitterzäunen zulässig. Zäune sind mit heimischen Hecken oder heimischen Gehölzen zu hinterfangen.

6. Dämmvorschriften
 Die Dämmvorschriften sind die in den Landesbauordnungen festgelegten.
7. Baugrunderforschungen
 Aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet sind empfohlen, die Baugrunderforschungen objektbezogen, insbesondere im Hinblick auf die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten, zu untersuchen und zu bewerten. Es sind geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen kapillaren Grundwasseranstieg und Frostwirkungen an Fundamenten zu treffen.
8. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
 Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl oder Diesellost) ist die absolute Vermeidung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe anzustreben. Für die Benutzung von öffentlichen Gewässern und des Grundwassers (Einführung, Entwasserung, Entwasserung usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis/Genehmigungsverfahren erforderlich.
9. Grundwasserentnahmen
 Bei Grundwasserentnahmen (auch außerhalb der Altlastenstandorte) ist vorab die Stellungnahme der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Paderborn einzuholen.
10. Hochwassererwartungen
 Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können auch treffen. Hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikoprüfung ergriffen. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert das Hochwasserschutzfachamt Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundes - (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2013)
11. Beachtung der Rückstauebene
 Bei der Errichtung der Wohnbebauung und der Grundstücksanstellung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten, etc.) ist die Rückstauebene zu beachten. Unter der Rückstauebene liegende Räume und Entwässerungsleitungen müssen nach DIN EN Norm 12056-2:2008 gegen Rückstau geschützt werden. Als Rückstauebene werden 0,30 m über der Kanalleitungsdecke des ersten Schachtes des Hauptkanals oberhalb der Erringung der jeweiligen Grundstücksanstellung definiert.
 Die DIN-Normen, wie z. B. DIN 18320 können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt

C. Naturschutzbezogene Festsetzungen (§ 1 Buchstabe a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Buchstabe a BauGB)
 Folgende detaillierte Zuordnung wird getroffen:
 Dem Eingriff durch neue Erschließungsarbeiten, in der Größe von 15.227 m² im Zuordnungspunkt mit [1] gekennzeichnet, wird dem Ausgleich auf dem Grundstück der „Lippauer“ Gemarkung Marienloh Flurstück 1227 in der Größe von 79.934 m² bei einem Aufwertungsfaktor von 0,8 zugeordnet.
 Im Eingriffs- und Zuordnungspunkt ist die Fläche mit [1] gekennzeichnet.
 Dem Eingriff durch neue Wohnbauflächen, in der Größe von 21.321 m² im Eingriffs- und Zuordnungspunkt mit [2] gekennzeichnet, wird teilweise eine im nördlichen Plangebiet liegende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der Größe von 1.491 m² mit dem Aufwertungsfaktor 0,7 zugeordnet. Die übrigen 20 m² werden einer im nördlichen Plangebiet liegenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der Größe von 372 m² mit dem Aufwertungsfaktor 1,0 zugeordnet.
 In der Planzeichnung und im Eingriffs- und Zuordnungspunkt ist die Fläche mit [2] gekennzeichnet.
 Dem Eingriff durch neue Wohnbauflächen, in der Größe von 16.884 m² im Eingriffs- und Zuordnungspunkt mit [3] gekennzeichnet, wird teilweise eine im nördlichen Plangebiet liegende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der Größe von 1.491 m² mit dem Aufwertungsfaktor 0,7 zugeordnet. Die übrigen 15.393 m² werden dem Ausgleich auf dem Grundstück der „Lippauer“ Gemarkung Marienloh Flurstück 1227 der Flur 2 in der Größe von 16.884 m² bei einem Aufwertungsfaktor von 0,8 zugeordnet.
 In der Planzeichnung und im Eingriffs- und Zuordnungspunkt sind die Flächen mit [3] gekennzeichnet.

D. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)
1. Gehölzpflanzungen
 1.1 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Baumhecke mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen.
 Die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 zu erfolgen und sind in der nach Fertigstellung der Anlagen folgende Vegetationsperiode fertig zu stellen. Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzuziehen. Dabei sind die festgesetzten Arten der Artenliste 1 und Mindestqualitäten zu verwenden.
 1.2 Gemeinheitsstellplätze sind mit Baumpflanzungen zu begrünen. Je fünf Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Es sind standortgerechte Bäume mit einem Anfangszunahmeumfang von 18-20 cm gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
2. Vorgärten
 2.1 Bei einer Begrünung der Vorgärten gemäß A 4.1 sind diese mit heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste 1 (D 2.3) gärtnerisch zu gestalten.
 2.2 Abfallbehälter sind in Vorgärten nur zulässig, wenn Sichtschutz durch standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher, begrünte Holzbohlen oder Rabatten oder durch feste Schranke im Windbereich des Hausabwärters vorgesehen sind und die festgesetzten Arten der Artenliste 1 (D 2.3) und Mindestqualitäten zu verwenden.
3. Artenliste 1:

Bäume:	Sträucher:
Buche (Fagus sylvatica)	Grauweide (Salix cinerea)
Stieleiche (Quercus robur)	Geißweide (Salix elaeagnos)
Traubeneiche (Quercus petraea)	Faulbaum (Fraxinus alba)
Waldreiheneiche (Quercus laevis)	Waldreiheneiche (Fraxinus excelsior)
Zitterpappel (Populus tremula)	Schneeball (Viburnum opulus)
Schilf (Phragmites australis)	Handrosen (Rosa canina)
Eberesche (Sorbus aucuparia)	Wildgärtelbuche (Lonicera periclymenum)

E. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 23 BauGB)
1. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Renaturierung“ festgesetzte Fläche ist im Rahmen der Renaturierung des Stadtheidebereichs herzustellen. Insbesondere sind hier Gewässerentwässerungen, Böschungsbegrünungen und die Herstellung einer öffentlichen Grünfläche vorzuziehen.
2. Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 13 LG NRW)
 2.1 Die vorhandenen Bäume auf den mit LB (Geschützter Landschaftsbestandteil) gekennzeichneten Flächen sind zu erhalten und zu schützen. Dieser Schutz ist insbesondere bei Baumaßnahmen (Anlage von Zufahrten, Leitungsverläufen) zu beachten.
 2.2 Bei den innerhalb der Flächen der geschützten Landschaftsbestandteile befindlichen Bäumen (Kopfbäume) gehört jeweils auch die Flächen unter den Baumkronen zum Schutzbereich.
 2.3 Für die Bäume, die sich in den mit LB gekennzeichneten Flächen befinden, sind folgende Maßnahmen zu ergreifen:
 - Kopfbäume sind durch regelmäßiges, fachgerechtes Beschneiden zu pflegen
 - Kopfbäume sind durch Setzlingen, die beim Beschneiden gewonnen werden, ergänzen zu pflanzen
3. Öffentliche Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Die öffentlichen Stellplätze entlang der Erschließungsstraßen sind in wasser- und luftunverunreinigtem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftschichttiefe des Bodens mindere Befestigung wie Betonmauerwerk, Asphaltbeläge, Asphaltbeläge oder Betonstein sind unzulässig. Als öffentlichen Stellplätze sind einheitlich Belag auszuführen.

F. Sonstige Festsetzungen
1. Niederschlagswasserbeseitigung gemäß Landeswassergesetz (LWG NRW)
 Im Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen in die städtische Regenwasserentwässerung, Technische Versickerungsanlagen und auszuweisen. Es gilt die Abwasserbeseitigungsrichtlinien des Landeswassergesetzes. Weitere Auskünfte erteilt der Stadtabwasserbeseitigungsbetrieb (STEB) der Stadt Paderborn.
2. Grundwasser
 Eine Grundwasserberührung ist nur während der Bauphase zulässig.
3. Hinweise
1. Archäologische Bodenfunde
 Aufgrund erwarteter Entdeckungen von Bodenfunden und Befunden beim Primäraushub der Erschließungsarbeiten ist die Anwesenheit eines Archäologens erforderlich. Dazu ist die Stadtarchäologie Paderborn, Bastorfstr. 2, 33095 Paderborn, Tel. 05251 207-7105, E-Mail: archaologie@stadtpaderborn.de, mindestens 8 Wochen vor Beginn der Maßnahme zu benachrichtigen, damit die nötigen Vorarbeiten getroffen werden können. Wieder bei Entdecken kultur- oder erdgeschichtlicher Befunde (wie Tonsteine, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Grabung unverzüglich der Gemeinde oder LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtplatz 24a, 33080 Bielefeld, Tel.: 0521/50002-50, Fax: 0521/50022-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
2. Altlasten
 Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaftsamt des Kreises Paderborn umgehend zu benachrichtigen. Die vorgeschriebenen Altlaste bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.
3. Artenschutz gem. §§ 44 und 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 Aus Gründen des Artenschutzes ist die Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen nur außerhalb von 01.03. - 30.09. bei Bedarf zulässig. Rodungs- und Bäumungsmaßnahmen sind dementsprechend nur zwischen dem 01.10. und 28.02. erlaubt. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeeinträchtigungen während dieses Zeitraums ist durch eine geeignete Baubegleitung sicherzustellen, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die Flächen frei von Brutgelegenheiten sind.
4. Kampfmittelräumdienst
 Ist bei der Durchführung der Bauarbeiten der Endausbau aufwendig erforderlich und werden verlässliche Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

6. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
 Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl oder Diesellost) ist die absolute Vermeidung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe anzustreben. Für die Benutzung von öffentlichen Gewässern und des Grundwassers (Einführung, Entwasserung, Entwasserung usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis/Genehmigungsverfahren erforderlich.
7. Grundwasserentnahmen
 Bei Grundwasserentnahmen (auch außerhalb der Altlastenstandorte) ist vorab die Stellungnahme der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Paderborn einzuholen.
8. Hochwassererwartungen
 Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können auch treffen. Hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikoprüfung ergriffen. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert das Hochwasserschutzfachamt Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundes - (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2013)
9. Beachtung der Rückstauebene
 Bei der Errichtung der Wohnbebauung und der Grundstücksanstellung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten, etc.) ist die Rückstauebene zu beachten. Unter der Rückstauebene liegende Räume und Entwässerungsleitungen müssen nach DIN EN Norm 12056-2:2008 gegen Rückstau geschützt werden. Als Rückstauebene werden 0,30 m über der Kanalleitungsdecke des ersten Schachtes des Hauptkanals oberhalb der Erringung der jeweiligen Grundstücksanstellung definiert.
 Die DIN-Normen, wie z. B. DIN 18320 können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt

Verfahrensablauf
 Kartengrundlage: Stadtplan Nr. 1000 Stand vom: Juni 2014
 Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerklärung vom 18.12.1990. Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt.
 Der Bürgermeister: U. A. Dennstiegel
 gez. Leitmann
 Vermessungsdezernent

Für die Erarbeitung des Planentwurfs:
Technisches Dezernat
 Paderborn, 18.04.2016: gez. C. Warncke
 Technische Beigeordnete
Stadtplanungsamt
 Paderborn, 18.04.2016: gez. Schütze
 Dipl.-Ing.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am 21.04.2015 nach § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.05.2015 öffentlich bekannt gemacht.
 Der Bürgermeister: U. A. Dennstiegel
 gez. C. Warncke
 Technische Beigeordnete

Gemäß § 3 (1) BauGB wurde die Öffentlich in der Zeit vom 26.05.2015 bis 26.05.2015 über die Art und Zweck sowie Auswirkungen informiert. Ort und Zeit wurden am 18.05.2015 öffentlich bekannt gemacht.
 Der Bürgermeister: U. A. Dennstiegel
 gez. C. Warncke
 Technische Beigeordnete

Der vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt am 03.12.2015 beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gemäß § 2 (2) BauGB in der Zeit vom 05.01.2016 bis 05.01.2016 einschließlich öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 11.12.2015 öffentlich bekannt gemacht worden.
 Der Bürgermeister: U. A. Dennstiegel
 gez. C. Warncke
 Technische Beigeordnete

Der Rat der Stadt hat am 17.03.2016 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Sitzung beschlossen.
 Paderborn, 18.04.2016: gez. C. Warncke
 Technische Beigeordnete
 gez. Michael Dreier
 gez. D. Hornvogel
 Ratsherrn

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist nach § 10 (3) BauGB am 27.05.2016 einschließlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
 Der Bürgermeister: U. A. Dennstiegel
 gez. C. Warncke
 Technische Beigeordnete
 Paderborn, 30.05.2016:

Rechtsgrundlagen
 • Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2015 (BGBl. I S. 1722);
 • Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.02.2013 (BGBl. I S. 1548);
 • Planzeichenerklärung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutz bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
 • Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV NRW S. 208);
 • Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung 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 2. Z. geltenden Fassung.

Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1:1000.
 Städtebaulicher Entwurf: Ulrich Beckschulte
 Planzeichnung: Sylvia Theile
 Stand: Februar 2016

BEBAUUNGSPLAN 281 Dr.-Rörig-Damm

für das Gebiet zwischen Dübelergraben, Dr.-Rörig-Damm, Westgrenze des Flurstücks 193, Nordgrenze des Flurstücks 198 (Grabenparzellen) und Sachsenweg, (Flur 76 und Flur 21, Gemarkung Paderborn).

