



Planzeichenerklärung

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,6 Grundflächenzahl
1,2 Geschossflächenzahl

GH 127,0 m ü. NHN Gebäudehöhe als Höchstmaß in Meter über NHN

Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

durch Baugrenzen festgelegter überbaubarer Bereich
nicht überbaubare Grundstücksflächen
a abweichende Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (Aufteilung nachrichtlich)
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Trafo

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Retentionsfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, 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)

Erhaltungsebot für Bäume

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St Stellplätze
Tg Tiefgaragen
GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger
Mit Fahrrecht zu belastende Flächen zugunsten der Feuerwehr und der Rettungsdienste

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 BauO NRW)

FD Flachdach

Darstellungen zur Information

Die innerhalb der Grundstücksflächen gestrichelt dargestellten Gebäudeumrisse und die vorgeschlagenen Grundstücksauflagen sind unverbindliche Vorschläge und keine Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Bestandsangaben

Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosshöhe
Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschosshöhe
Höhenlinie
140,1 Höhen ü. NHN (DHHN2016)
Flurgrenze

Weitere Signaturen siehe DIN 18 702

Textliche Festsetzungen

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 In dem Gebiet sind zulässig:

- Gebäude und Räume zu Wohnzwecken einschließlich solcher, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.
- Räume für Geschäfts- und Büronutzung einschließlich solcher, die der Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender dienen.
- Räume zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

1.2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6. Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)
Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch Eintrag der maximalen Gebäudehöhe (GH) im Plan festgesetzt. Die Gebäudehöhen sind in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN2016) als Bezugspunkt bestimmt.

Als oberer Bezugspunkt gilt bei Flachdächern die Oberkante Attika des Dachaufbaus des Ober- oder Staffgeschosses (= zulässige Gebäudehöhe). Dabei ist eine Überschreitung durch untergeordnete Bauteile (Treppenhäuser, Aufzüge, Technikaufbauten, Masten, Antennen, etc.) sowie durch Solaranlagen in untergeordnetem Flächenumfang um bis zu 1,0 m ausnahmsweise zulässig.

2. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO
In der abweichenden Bauweise (a) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen.

3. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die mit einem „GFL“ bezeichnete Fläche wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger des Flurstücks 47 und 48, Flur 18, Gemarkung Paderborn, und der Ver- und Entsorgungsträger belastet. In dieser Fläche ist die Unterbringung von Stellplätzen oder baulichen Anlagen unzulässig.

Die mit einem „F“ bezeichnete Fläche wird mit einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr und der Rettungsdienste belastet. In dieser Fläche ist die Unterbringung von Stellplätzen oder baulichen Anlagen unzulässig.

4. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Die mit „RF“ gekennzeichnete Fläche wird als Retentionsfläche zur Aufnahme des anfallenden, unbelasteten Niederschlagswassers aus dem Plangebiet festgesetzt. Das Niederschlagswasser wird dort in flächigen Retentionsmulden, die in die Parklandschaft gestalterisch eingebunden sind, eingestaut und gedrosselt in die öffentliche Parkanlage abgeben.

5. Bezug zum Durchführungsvertrag (§ 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB)
Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans des Flurstück 48, Flur 18, Gemarkung Paderborn sowie einen Teilbereich des Flurstücks 47, Flur 18, Gemarkung Paderborn. Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

B. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

1. Dachform
Für die Baukörper ist ausschließlich Flachdach mit einer Dachneigung von max. 5° zulässig.

2. Schottergärten, Steingärten- und Schüttungen
Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke, sofern sie nicht für die Zuwegung der Hauptgebäude und der Nebenanlagen benötigt werden, sind wasseranfangsfähig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, mit offenem oder bewachsenem Boden anzulegen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Stein-/Kies-/Spill- und Schottergärten oder -Schüttungen sind unzulässig. Wasserdicke oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft wassergefüllten Gartenteichen zulässig.

3. Außenwerbung

3.1 Werbung an der Stätte der Leistung
Innerhalb des Plangebietes ist ausschließlich vorhabenbezogene, auf die Stätte der Leistung bezogene Werbung zulässig. Freistehende Werbetafeln und Werbeaufsteller sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 Metern zulässig.

3.2 Werbung am Gebäude
Die Summe der Fläche aller Werbeanlagen am Gebäude darf 10 % der jeweiligen Wandfläche nicht überschreiten. Die Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 1,0 Meter nicht überschreiten. Oberhalb der Attika sind Werbeanlagen jeglicher Art ausgeschlossen.

3.3 Fremdwerbung
Das Aufstellen oder Anbringen von Fremdwerbeanlagen ist ausgeschlossen.

3.4 Beleuchtung
Die Beleuchtung der Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel-, Blink- oder Blitzlichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig.

C. Hinweise/Sonstiges

1. Kampfmittel funde
Im Plangebiet befindet sich ein Stellbereich, für dessen Bereich eine Sondierung empfohlen wird. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfestigt 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.

2. Archäologische Bodenfunde
Um archäologisch relevante Fragestellungen im Hinblick auf ein betongefülltes / 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 im Kaisersplatz, Am Ikenberg, 33099 Paderborn, Tel. 0525122077105, Fax: 052516931799, E-Mail: lw-archaeologie-paderborn@wl.org abzustimmen. Für die Kostentragungspflicht durch den Veranlasser / Bauherrn wird auf § 29 DStbG 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 Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. Altlasten
Sollten bei Erdarbeiten Altablagernungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Paderborn umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

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

5. Starkregeneignisse
Starkregeneignisse 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 Eigenversorgung informiert die aktuelle Hochwasserschutzfibel „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat.
Im gesamten Plangebiet sind auf den privaten Grundstücken Maßnahmen zu treffen, die sicherstellen, dass das Wasser geleitet sowie geordnet abgeleitet wird.
Nachbargrundstücke dürfen nicht geschädigt werden, wenn bei Extremereignissen Niederschlagswasser über die Notentwässerungssysteme der Dachflächen und befestigten Flächen abfließt.

6. 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. Die Höhe der Rückstauenebene ist in der Abwasseratzung der Stadt Paderborn definiert.

7. Vogelschutz
Zum Schutz vor Vogelkollisionen sollen große Glasflächen von z. B. Terrassenwänden oder vorgelagerten Laubengängen so ausgeführt werden, dass Vogelkollisionen weitgehend vermieden werden.

8. 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.

Eine Verlegung bzw. ein Ausbau der TK-Linien sollte im Rahmen der privaten Erschließungsmaßnahmen in die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte Fläche erfolgen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit den Erschließungs- und Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, ist der Beginn und der Ablauf der Maßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH rechtzeitig vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

9. Artenschutz
Eine Entfernung von Gehölzen ist zum Schutz europäischer Vogelarten (Gebüschbrüter) nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03. - 30.09.) durchzuführen.

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

11. Immissionsschutz
Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der mit Verkehrslärm vorbelastet ist. Daher sind zum Schutz vor Lärm durch die Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-01:2018-01 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) einzuhalten. Zur Dimensionierung des baulichen Schallschutzes sind die maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen. Diese sind in der schalltechnischen Untersuchung der TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hannover, Stand Oktober 2020, berechnet und dargelegt worden. Schallschutzbezogene Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

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

Verfahrensablauf

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte Stand vom: April 2019
Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung. Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt.

Paderborn, Der Bürgermeister i.V.

Städtischer Vermessungsdirektor

Für die Erarbeitung des Planentwurfs:
Technisches Dezernat i.V.

Paderborn, Technische Beigeordnete

Stadtplanungsamt Dipl. Ing.

Paderborn, Der Bürgermeister i.V.

Technische Beigeordnete

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn hat am gem. §§ 2 (1) S. 1 i. V. m. § 12 (1) S. 1, § 13a (1) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. §§ 2 (1) S. 2 i. V. m. § 13a (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Paderborn, Der Bürgermeister i.V.

Technische Beigeordnete

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn hat am den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Hierüber wurde die Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB durch die öffentliche Auslegung in der Zeit vom bis einschließlich unterrichtet. Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gem. § 4 (1) BauGB.

Paderborn, Der Bürgermeister i.V.

Technische Beigeordnete

Der Rat der Stadt Paderborn hat gem. § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am als Satzung beschlossen.

Paderborn, Der Bürgermeister i.V.

Technische Beigeordnete

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

Paderborn, Der Bürgermeister i.V.

Technische Beigeordnete

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 49 B und Nr. 290 außer Kraft gesetzt.

