

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG

Stand: Entwurf – Oktober 2020

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 Staffelgeschosses (= 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 abgegeben.

5. **Bezug zum Durchführungsvertrag (§ 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB)**
Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst das 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)
Örtliche Bauvorschriften**

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 wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, mit offenem oder bewachsenem Boden anzulegen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten oder -Schüttungen sind unzulässig. Wasserdichte 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 Plangebiets 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. **Kampfmittelfunde**
Im Plangebiet befindet sich ein Stellungsbereich, für dessen Bereich eine Sondierung empfohlen wird. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. 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.

2. **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, 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.

3. **Altlasten**

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen 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 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 (Einleitung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis-/ Genehmigungsverfahren erforderlich.

5. **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 Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat.

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.

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 Abwassersatzung der Stadt Paderborn definiert.

7. **Vogelschutz**

Zum Schutz vor Vogelkollisionen sollten große Glasflächen von z. B. Terrassentrennwänden 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 Koordinierung 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 Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich 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 Außenlärm bei der 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.