



### Textliche Festsetzungen

#### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

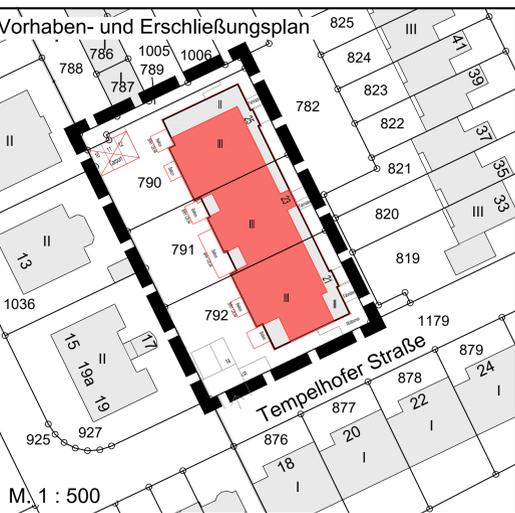
- Art der baulichen Nutzung**
  - Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO  
 Zulässig sind: Wohngebäude gem. § 3 (2) Ziffer 1 BauNVO, Anlagen zur Kinderbetreuung gem. § 3 (2) Ziffer 2 BauNVO.  
 Unzulässig sind: Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 3 (3) Ziffer 1 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO.  
 Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 3 (3) Ziffer 2 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Grundflächenzahl  
Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,5.
  - Höhe baulicher Anlagen  
Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe): 11,00 m.  
Als unterer Bezugspunkt wird die an das Grundstück angrenzende und im Mittel gemessene Oberkante der südlichen Verkehrsfläche (Straßengradiente über NHN) festgesetzt.  
Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe gilt beim Flachdach die Oberkante Attika.  
Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFFB)  
Bei den Gebäuden ist sicherzustellen, dass die OKFFB des Erdgeschosses mindestens 0,15 m über dem höchsten Punkt der angrenzenden und im Mittel gemessenen südlichen Verkehrsfläche (Straßengradiente über NHN) liegt, um bei Starkregenereignissen eine Überflutungsgefahr zu vermeiden.  
Eine Überschreitung der Gebäudehöhe aufgrund installatechnischer Bauteile, Aufzugsüberfahrten oder Brandschutzwänden kann bis maximal 1,00 m ausnahmsweise zugelassen werden.
- Bauweise**
  - Offene Bauweise
  - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Carports  
Nebenanlagen sind gem. § 14 BauNVO unzulässig.
  - Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Fläche (St und Cp) zulässig.
  - Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche (Cp) zulässig.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
  - Gerecht zugunsten der Anwohner als fußläufige Querungsmöglichkeit und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.
  - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner und der Ver- und Entsorgungsträger.

#### B. Baugestalterische Festsetzungen

- Dachgestaltung**  
Bei Gebäuden mit Flachdächern ohne Staffelgeschoss ist ein Dachüberstand unzulässig. Begrünte Dächer sind zulässig.
- Fassadengestaltung**  
Die Fassaden sind in Putz oder Klinker herzustellen.  
Fassadenverkleidungen aus Holz oder Metall sind nur für untergeordnete Teilbereiche bzw. vor- und zurückspringende Bauteile (Erschließungstürme, zurückspringende Geschosse) zulässig. Mauerwerkssimulationen, Kunststoff- oder Faserzementverkleidungen sind nicht zulässig.  
Bei der Errichtung von aneinandergestellten Gebäuden (Hausgruppen) müssen Dachneigung, Dachmaterial und -farbe, Gebäudehöhen, Fassadenmaterial und Fassadenfarbe einheitlich ausgeführt werden.
- Vorgartengestaltung**  
Beim Vorgartenbereich handelt es sich um den Grundstücksbereich zwischen der Straßengrenzungslinie und der straßenseitigen Gebäudeflucht (Baugrenze). Bei Eckgrundstücken ist nur der benannte Grundstückstreifen entlang der Gebäudefront des Gebäudeeingangs als Vorgarten zu bezeichnen.  
Die Vorgartenflächen sind wasserundurchlässig bzw. wasserdrainierend zu belassen oder herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Die Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer in den Außenanlagen sind zu befestigen und durch dichte Pflanzungen (Hecken, Sträucher) oder Außenmauerungen und Palisaden so anzulegen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.
- Einfriedigungen**  
Bauliche Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine maximale Höhe von 0,8 m nicht überschreiten und sind als Mauern im Material und Farbe des Hauptgebäudes, Natursteinmauern, senkrechte Holzlatenzäune und aus durchsichtigen Metallgitterzäunen zulässig. Zäune sind mit heimischen Hecken oder heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen.
- Abstandsflächen gem. § 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 Ausbaufläche an der Gradiente 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.

#### B. Hinweise / Sonstiges

- Archäologische Bodenfunde**  
Um archäologisch relevante Fragestellungen (Untersuchungen im Vorfeld) zu klären, ist mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten, welche mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, die LWL - Archäologie für Westfalen - Stadarchäologie Paderborn, Museum in der Kaserplatz, Am Ikenberg, 33098 Paderborn, Tel.: 05251 207 - 7105, Fax: 05251 69317-99, E-Mail: lw-archaeologiepaderborn@lw.org, schriftlich zu kontaktieren.  
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/Stadarchäologie Paderborn (o.g. Kontaktdaten) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Kampfmittelbefunde**  
Eine Gefährdung durch Kampfmittel kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Sämtliche Arbeiten sind deshalb mit Vorsicht durchzuführen. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren bzw. vor Erdarbeiten genehmigungsfreier Vorhaben sind die zu bebauenden Flächen und Baugruben zu sondieren. Die Anlage 1 TVV (Technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen) ist anzuwenden. Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu benachrichtigen.
- Altlasten**  
Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Kreises Paderborn umgehend zu benachrichtigen. Die vorgelagerten Abfälle bzw. der verunreinigte Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.
- Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**  
Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl und Dieselfahrstoff) ist die aktuelle „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ einzuhalten. Für die Benutzung von oberirdischen Gewässern und des Grundwassers (Entleerung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren erforderlich.



### Rechtsgrundlagen

- Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041).
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218, ber. S. 304a).
- § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2016 - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2016 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b).
- Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 29.05.2020 (GV. NRW. S. 376).
- Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LBoDSchG) vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.09.2016 (GV. NRW. S. 790).

Stand 26.08.2020

Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 500

- Niederschlagswasser**  
Das anfallende Niederschlagswasser von den bebauten und befestigten Flächen ist in die vorhandene städtische Regenwasserkanalisation einzuleiten. Technische Versickerungsanlagen sind ausgeschlossen. Es gilt die Abwasserüberlassungspflicht des Wassergesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG). Weitere Auskünfte erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn.
- Starkregenereignisse**  
Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikovermeidung empfohlen.  
Über Möglichkeiten der Eigenversorgung informiert die aktuelle Hochwasserschutzleitfaden „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums 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.
- Vogelschutz**  
Große Glasflächen sind so auszuführen, dass Vogelkollisionen vermieden werden.
- Beachtung der Rückstauenebene**  
Bei der Erstellung der Bebauung und der Grundstückegestaltung (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.
- 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.
- Bezug zum Durchführungsvertrag**  
Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 789 und 1344, Flur 26, Gemarkung Paderborn, mit insgesamt 1.507 m<sup>2</sup>. Zulässig sind auf diesen Flächen nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Artenschutz (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz [BNatSchG])**  
Die aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse und Vögel sind erforderlich, um eine Auslösung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für die planungsrelevanten Arten zu vermeiden.  
Der Beginn von Baumaßnahmen bzw. die Baufeldräumung ist ausschließlich in der Zeit zwischen dem 15. Oktober und dem 01. März zulässig.  
Aufgrund der möglichen Quartierseignung für Säugtiere / Fledermäuse als Sommer- und / oder Winterquartier muss vor dem An- / Umbau des Gebäudes (Lüftungsfugen, Hohlwände, Abdeckungen u.ä.) eine Untersuchung auf tatsächliche Quartiersnutzung erfolgen, um eine Gefährdung eventuell überlagerender oder winterschlafender Fledermäuse zu vermeiden. Ebenso ist im Rahmen dieser Untersuchungen festzustellen, ob Vogelbruten von dem Teil-Gebäudeabriss betroffen sind, um die Verbotstatbestände der Zerstörung von Hecken und Gehölzstrukturen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit ab Anfang August und vor dem 01.03. eines Jahres auf den Stock gesetzt oder gerodet werden.  
Hierzu ist im Vorfeld der Abbruchmaßnahmen und Rodungsarbeiten mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, in welchem Umfang Untersuchungen erforderlich sind und in welchem Umfang und zu welchem Zeitpunkt eventuell erforderliche Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen sind.
- DIN-Normen / Richtlinien**  
Die DIN-Normen werden zur Einsichtnahme bereitgehalten und können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

### Verfahrensablauf

Kartengrundlage : Auszug aus der Flurkarte	Stand vom: 16.09.2020
Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt.	
Paderborn, 29.09.2020	gez. Brülke (Öffentl. best. Vermessungsingenieur)
Für die Erarbeitung des Planentwurfes	Der Bürgermeister
Technisches Dezernat	i. V.
Paderborn, 12.10.2020	gez. C. Warnecke Technische Beigeordnete
Beauftragtes Planungsbüro in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt	
<b>Drees &amp; Huesmann</b>	
Drees & Huesmann Technischer PartGmbH Verkehrsweg 27 33104 Paderborn Tel. +49 5251 7280 Fax +49 5251 72822 http://www.drees-huesmann.de www.dh-serveo.de	
Paderborn, 12.10.2020	gez. J.-P. Huesmann Dipl. Ing. J.-P. Huesmann

Der Rat der Stadt Paderborn hat am 08.04.2020 nach §§ 2 (1) S. 1 i. V. m. § 12 (1) S. 1, § 13a (1) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde nach §§ 2 (1) S. 2 i. V. m. § 13a (3) BauGB am 29.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Paderborn, 12.10.2020	Der Bürgermeister
	gez. C. Warnecke
	Technische Beigeordnete

Der Rat der Stadt Paderborn hat am 08.04.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen. Gem. § 13a (3) S. 1 Nr. 2 BauGB wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom 03.06.2020 bis einschließlich 17.06.2020 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie Auswirkungen der Planung informiert. Ihr wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Ort und Zeit der Unterrichtung wurden gem. §§ 2 (1) S. 2 i. V. m. § 13a (3) BauGB am 29.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Paderborn, 12.10.2020	Der Bürgermeister
	i. V.
	gez. C. Warnecke
	Technische Beigeordnete

Der vom Rat der Stadt Paderborn am 08.04.2020 beschlossene Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 06.07.2020 bis einschließlich 19.08.2020 öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden nach § 3 (2) S. 2 BauGB am 26.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 (2) BauGB.

Paderborn, 12.10.2020	Der Bürgermeister
	i. V.
	gez. C. Warnecke
	Technische Beigeordnete

Der Rat der Stadt Paderborn hat gemäß § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am 08.10.2020 als Sitzung beschlossen.

Paderborn, 12.10.2020	gez. C. Warnecke	Technische Beigeordnete
-----------------------	------------------	-------------------------

	gez. Michael Dreier	Der Bürgermeister
	gez. D. Honerovot	Ratsherr

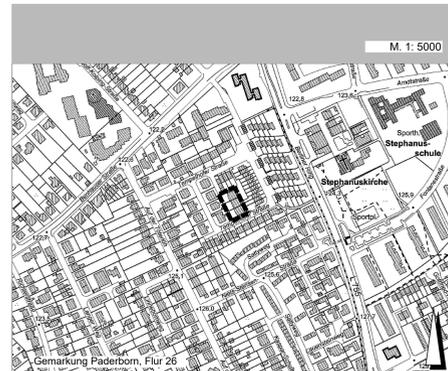
Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes wurde nach § 10 (3) BauGB am 16.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Paderborn, 19.10.2020	Der Bürgermeister
	i. V.
	gez. C. Warnecke
	Technische Beigeordnete

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 21 und des Deckblattes 1 vom 11.09.1974 außer Kraft gesetzt.

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 342 TEMPELHOFFER STRAßE

im Bereich Tempelhofer Straße



Stadt Paderborn Technisches Dezernat Stadtplanungsamt

Bebauungsplanentwurf:	Drees & Huesmann	Satzung
Planzeichnung:	Stadtplaner PartGmbH	LS
Stand:	23.09.2020	Planzeichnung: M. 1: 500 Übersichtsplan: M. 1: 5000